

Sygn. akt **I ACa 686/21**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2022 r.

Sąd Apelacyjny w (...) I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Mikołaj Tomaszewski

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2022 r. w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) S.A.**

w P.

przeciwko **J. K. (1), J. K. (2), B. W. (1), Ł. B., T. W. i R. D.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 8 lutego 2021 r. sygn. akt I C 1974/19

I. oddala apelację;

**II. kosztami postępowania apelacyjnego obciąża powoda, pozostawiając
szczegółowe ich rozliczenie referendarzowi sądowemu.**

Mikołaj Tomaszewski

Niniejsze pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 21 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.

starszy sekretarz sądowy

Joanna Forycka

I ACa 686/21

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 września 2011 roku, skierowanym przeciwko pozwanym: K. S., A. S., I. S., M. S. (1), M. S. (2), S. S. (1), B. S., B. C., J. K. (1) oraz J. K. (2)- powód Miejskie Przedsiębiorstwo (...) spółka akcyjna z siedzibą w P. wniósł o:

1. zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwoty 1.579.888,35 zł tytułem zwrotu wydatków i nakładów poniesionych przez powoda podczas prowadzenia spraw pozwanych, wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz

2. zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 15 marca 2012 roku Sąd odrzucił pozew wobec pozwanych: B. C., B. S. i M. S. (2). W piśmie procesowym z dnia 27 sierpnia 2013 roku powód wskazał, iż podtrzymuje powództwo przeciwko pozwany, a także wniósł o wezwanie do wzięcia udziału w przedmiotowym postępowaniu w charakterze pozwanych:

1. B. W. (2),

2. Ł. B.,

3. H. D..

Kolejno Sąd Okręgowy postanowił wezwać do udziału w sprawie w charakterze pozwanych: B. W. (2), Ł. B. i H. D. oraz T. W..

Na rozprawie w dniu 15 stycznia 2014 roku pełnomocnik procesowy powoda cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia wobec pozwanych: K. S., A. S., I. S., M. S. (1) i S. S. (1), jednocześnie oświadczył, że podtrzymuje żądanie pozwu wobec pozwanych: Ł. B., B. W. (1), T. W., J. K. (1), J. K. (2) i H. D..

Postanowieniem z dnia 15 stycznia 2014 roku Sąd umorzył postępowanie w stosunku do pozwanych: K. S., A. S., I. S., M. S. (1) i S. S. (1).

Postanowieniem z dnia 15 listopada 2019 roku Sąd podjął postępowanie zawieszone postanowieniem z dnia 30 czerwca 2015 roku z udziałem spadkobiercy pozwanej H. R. D.. Pismem z dnia 10 grudnia 2019 roku W. P. poinformował, iż nie posiada udziałów w prawie własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w P..

W piśmie procesowym z dnia 10 czerwca 2020 roku pozwany T. W. wskazał, że aktualnym właścicielem nieruchomości będącej przedmiotem postępowania jest spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.. Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 8 lutego 2021r. Sąd Okręgowy w (...) oddalił powództwo i obciążył kosztami procesu w całości powoda, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego pozwanych J. K. (1), J. K. (2), Ł. B., B. W. (1) i T. W. według stawki minimalnej, przy czym szczegółowe rozliczenie kosztów procesu powierzyć referendarzowi sądowemu.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, że decyzją Urzędu Miejskiego w P. (...) i Ochrony (...) z dnia 11 października 1975 roku zarządzono wykwaterowanie lokatorów budynku położonego przy ul. (...) w P., który został wzniesiony na nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) (ówcześnie była to księga wieczysta numer J. t. 34 k. 829), a także jego rozbiórkę.

W dniu 1 marca 1993 roku, pismem o numerze (...) (...) Urząd Miejski w P. Wydział Spraw Lokalowych wystąpił do Wydziału Gospodarki Komunalnej z prośbą o rozważenie możliwości przejęcia budynku położonego przy ul. (...) w P. w zarząd państwowy, na które to pismo odpowiedział poprzednik prawny powoda – Miejskie Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., wskazując że nie zgadza się na przejęcie budynku ze względu na jego stan techniczny oraz brak możliwości finansowych zarówno na jego utrzymanie jak i rozbiórkę.

Decyzją Urzędu Miejskiego w P. Delegatura J., Wydział Gospodarki Komunalnej, o numerze (...) (...), z dnia 6 kwietnia 1994 roku przekazano w zarząd państwowy budynek mieszkalny prywatno-czynszowy położony przy ul. (...) w P.,

zobowiązując jednocześnie poprzednika prawnego powoda – Miejskie Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. do przejęcia wyżej wymienionego budynku z dniem 1 maja 1994 roku.

Podstawę faktyczną wydania powyższej decyzji stanowiło wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie przejęcia budynku położonego przy ul. (...) w P. w zarząd państwowy, w toku którego ustalono, iż budynkiem tym do roku 1993 zarządzała G. B. (1), natomiast w okresie prowadzenia postępowania nikt nie administrował nieruchomością ani nie prowadził jej zarządu.

W latach dziewięćdziesiątych dwudziestego wieku oddany poprzednikowi powoda w zarząd państwowy budynek położony przy ul. (...) w P. nie odbiegał swoim stanem technicznym od budynków sąsiednich.

W dniu 30 września 1998 roku Miasto P. przeprowadziło oględziny budynku położonego przy ul. (...), które pozwoliły na stwierdzenie występowania bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi i ich mienia wywołanego stanem technicznym budynku, a to w szczególności ze względu na stan elementów drewnianych wypełnionych materiałem ceramicznym budynku zrealizowanego w okresie przedwojennym w technologii muru pruskiego.

W związku z powyższym decyzją o numerze (...) z dnia 6 października 1998 roku Prezydent Miasta P. nakazał poprzednikowi prawnemu powoda – Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., jako zarządcy powyższego budynku, opróżnienie go z zamieszkujących w nim osób nieposiadających uregulowanego stanu prawnego, zarządzając jednocześnie umieszczenie na budynku tablicy informującej o zagrożeniu bezpieczeństwa ludzi i zakazie jego użytkowania, wykonanie w terminie natychmiastowym podstemplowania wykusza od strony frontowej budynku i odłączenia budynku od infrastruktury technicznej, a także zamurowania wszystkich otworów prowadzących do budynku w piwnicach oraz na parterze, a także ogrodzenia terenu od strony ulicy i podwórza w odległości minimum 2 metrów od lica ścian. W 1999 roku powód Miejskie Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. zlecił dr. inż. E. P. wykonanie ekspertyzy budynku położonego przy ul. (...) w P. w celu oceny stanu technicznego przedmiotowego budynku w świetle podjęcia decyzji o jego dalszym losie, w tym wytypowania niezbędnych do naprawy elementów budynku w celu jego dalszej eksploatacji.

W celu przeprowadzenia przedmiotowej ekspertyzy, dr inż. E. P. zapoznał się ze stanem technicznym całego budynku, w tym wszystkich jego kondygnacji. E. P. przedstawił Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. stanowisko, iż kamienica nadawać się będzie do dalszej eksploatacji po generalnym remoncie.

W wynikach przeprowadzonej w sierpniu 1999 roku ekspertyzy dr inż. E. P. wskazał, że budynek położony przy ul. (...) kwalifikuje się do przeprowadzenia kapitalnego remontu, a podjęta wcześniej decyzja o jego rozbiorze była połączona w związku z niemożnością rozbiórki obiektu bez rozbiórki bliźniaczego budynku sąsiedniego przy ul. (...)

Inżynier stwierdził, iż stan konstrukcji nośnej budynku był dobry, za wyjątkiem elementów, które były narażone na długotrwałe oddziaływanie wody pochodzącej z nieszczelnych rur spustowych, izolacji dachu czy balkonów i uległy przegniceniu lub zbutwieniu.

Sporządzający ekspertyzę wskazał, iż uszkodzone elementy można wymienić zastępując je elementami nowymi o identycznych przekrojach oraz zawarł w ekspertyzie szczegółowy zakres i sposób prowadzenia prac remontowych.

Zarządzający budynkiem położonym przy ul. (...) w P. powód nie zastosował się jednak do zaleceń wynikających ze sporządzonej na jego zlecenie ekspertyzy dra inż. E. P..

Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta P. o numerze (...) z dnia 10 kwietnia 2001 roku nakazano powodowi – jako zarządcy budynku położonego przy ul. (...) w P. – usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku poprzez wykonanie następujących robót:

1. zabezpieczających budynek przed dalszą degradacją, tj.: naprawę papowego pokrycia dachowego z wykonaniem nowych obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych oraz
2. przywracających budynkowi właściwy stan techniczny, tj.:
 - a. wymianę zbutwiałych i zagrzybionych belek stropowych i podsufitki,
 - b. naprawę stropów polegającą na wymianie polepy na inny lżejszy materiał izolacyjny oraz wymianie desek podłogowych,
 - c. odtworzenie balkonów, które wcześniej rozebrano z uwagi na ich awaryjny stan techniczny,
 - d. wymianę drewna w elementach muru pruskiego ścian w obrębie wykusza, obudowy klatki schodowej oraz w obrębie sąsiedniego budynku (ul. (...)),
 - e. wymianę i modernizację instalacji wewnętrznych w budynku i przyłączy,
 - f. wymianę wszystkich wewnętrznych i zewnętrznych tynków po uprzednim zrobieniu odlewów sztukaterii i gzymsów, portali, tak aby odtworzyć te detale architektoniczne na elewacji budynku,
 - g. naprawę klatki schodowej w zakresie wymiany nastopnic i podstopnic oraz desek podłogowych na podestach,
 - h. naprawę kondygnacji piwnic z wykonaniem nowych izolacji pionowych i poziomych ścian oraz tynków absorbujących wilgoć,
 - i. przemurowanie przewodów kominowych z równoczesnym ich udrożnieniem,
 - j. wymianę więźby dachowej.

Powyższa decyzja została następnie – na skutek wniesionego przez powoda odwołania od decyzji (...) – utrzymana w mocy decyzją (...) (...) o numerze (...)7. (...) z dnia 23 maja 2001 roku. Zarządzający budynkiem położonym przy ul. (...) w P. powód nie zastosował się również do nałożonego obowiązku, wynikającego z wydanej przez (...) dla Miasta P. decyzji.

Na skutek zaniechań w zakresie przeprowadzenia wyszczególnionych w wyżej wskazanej decyzji prac remontowych, stan budynku położonego przy ul. (...) w P. ulegał dalszemu pogarszaniu, co skutkowało dostrzeżeniem przez przechodniów odpadania elementów budynku i wezwaniem na miejsce Straży Pożarnej oraz członków zarządu powoda.

Na skutek powyższego powód przeprowadził prace mające na celu zabezpieczenie budynku i zapobieżenie nieszczęśliwemu wypadkowi, mając na względzie również fakt zawalenia się we wcześniejszym okresie innego budynku położonego przy ul. (...). W ramach tych działań odcięto całkowicie dostęp do wnętrza budynku poprzez zamurowanie otworów drzwi i okien zewnętrznych, wykonano prowizoryczną naprawę pionów spustowych oraz ogrodzono teren obiektu.

Dokonane przez powoda zabiegi mające na celu zabezpieczenie budynku i zapobieżenie nieszczęśliwemu wypadkowi były następnie ponawiane z uwagi na usuwanie istniejących zabezpieczeń przez osoby trzecie.

Powód odstąpił od wywiązania się z obowiązków wynikających z decyzji (...) P. oraz od wdrożenia zaleceń wynikających z ekspertyzy dra inż. E. P. mając na uwadze własne szacunki, z których wynikało, iż koszt generalnego remontu budynku stanowiłby około dwukrotność kosztu jego rozbiórki. Ponadto liczył na zgłoszenie się zewnętrznego inwestora chętnego zainwestować w przedmiotową nieruchomość.

W odpowiedzi na wystosowane do powoda przez (...) P. wezwania do wykonania obowiązku wynikającego z wydanej w stosunku do powoda decyzji administracyjnej nakazującej przeprowadzenie remontu przedmiotowego budynku, z zagrożeniem wszczęcia postępowania egzekucyjnego, -powód wskazał na ekonomiczną nieopłacalność koniecznego remontu.

Ponadto powód zobowiązany został przez Prezydenta Miasta P. do podjęcia działań adekwatnych dla zapobieżenia katastrofie budowlanej.

Pogarszający się i stanowiący potencjalne zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców P. stan budynku położonego przy ul. (...) stał się również przedmiotem doniesień lokalnej prasy i telewizji.

Na skutek nieprzeprowadzenia remontu dachu w zakresie zalecanym, a także nie zlikwidowania problemu związanego z nieszczelną rurą spustową, w przeciągu następnych kilku lat budynek położony przy ul. (...) w P. ulegał dalszej degradacji – głównie ze względu na zalewanie elementów jego konstrukcji. W budynku wyrzuszyła się ściana zewnętrzna w kierunku ul. (...).

W związku z powyższym powód ponownie zwrócił się do dra inż. E. P. z prośbą o sporządzenie kolejnej ekspertyzy budynku, tym razem mającej na celu zabezpieczenie wyrzuszonyj ściany.

Po uzyskaniu odpowiedzi ze strony inżyniera, wskazującej na konieczność wykonania konstrukcji niezbędnej dla zabezpieczenia wyrzuszonyj ściany przed osunięciem się na ulicę, powód rozszerzył zlecenie, zwracając się do dra inż. E. P. o sporządzenie ekspertyzy określającej bezpieczny projekt rozbiórki budynku.

W wyniku powyższej ekspertyzy, datowanej na kwiecień 2004 roku, dr inż. E. P. stwierdził, że budynek położony przy ul. (...) w P. kwalifikuje się do rozbiórki z uwagi na daleko posunięte procesy jego destrukcji i niecelowość jego remontu z punktu widzenia ekonomicznego, oszacowując łączne koszty związane z wykonaniem nowej ściany szkieletowej i wzmocnienia konstrukcji przyległego budynku, położonego przy ul. (...) oraz rozbiórką budynku położonego przy ul. (...) i utylizacją odpadów i wywozem gruzu na kwotę 2.000.000,00 zł.

W dniu 6 maja 2004 roku powód zwrócił się do Prezydenta Miasta P. z wnioskiem o pozwolenie na rozbiórkę budynku mieszkalnego na terenie nieruchomości położonej przy ul. (...) w P..

Decyzją o numerze (...) z dnia 6 lipca 2004 roku Prezydent Miasta P. odmówił udzielenia pozwolenia na rozbiórkę przedmiotowego budynku. Następnie, w wyniku wniesionego przez powoda odwołania od powyższej decyzji, Wojewoda (...), decyzją o numerze (...) (...) z dnia 10 sierpnia 2014 roku uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania przez organ I. instancji.

Decyzją o numerze (...) z dnia 8 października 2004 roku Prezydent Miasta P. odmówił udzielenia pozwolenia na rozbiórkę budynku mieszkalnego usytuowanego na terenie nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) wraz ze wzmocnieniem ściany budynku sąsiedniego przy ul. (...).

W dniu 27 października 2004 roku powód wystąpił do Prezydenta Miasta P. z wnioskiem obejmującym zgłoszenie zamiaru wykonania rozbiórki budynku nr (...) i wzmocnienia części budynku nr (...), położonych przy ul. (...) w P..

Decyzją o numerze (...) (...) (...) z dnia 28 października 2004 roku Prezydent Miasta P. zgłosił sprzeciw wobec zamiaru wykonania wyżej wymienionych robót.

W międzyczasie powód wystąpił również do Miejskiego Konserwatora Zabytków w P. o udzielenie zgody na rozbiórkę budynku nr (...) i wzmocnienie części budynku nr (...), położonych przy ul. (...) w P..

Decyzją o numerze (...)I. (...) z dnia 16 czerwca 2004 roku Miejski Konserwator Zabytków w P. udzielił pozwolenia na usunięcie elementu zabytkowego zespołu urbanistyczno-architektonicznego – budynku przy ul. (...)

oraz wzmocnienie części budynku przy ul. (...) w P., według projektu dra inż. E. P. i mgra inż. P. F., zweryfikowanego przez dra inż. G. S..

W okresie od listopada 2004 roku do lutego 2005 roku powód przeprowadził prace rozbiórkowe zarządzanego budynku położonego przy ul. (...) w P..

Zakres prac rozbiórkowych podyktowany został ustaleniami wewnętrznych ekspertów powoda. W ramach tych prac dokonano całkowitej rozbiórki części nadziemnej budynku, pozostawiając piwnice oraz fundamenty, i przykrywając je betonową powłoką.

Przeprowadzenie prac rozbiórkowych powód zlecił spółce (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Ponadto powód zlecił i poniósł koszty: prac budowlanych zabezpieczających ściany zewnętrzne w budynku, ogrodzenia nieruchomości, projektu związanego ze zmianą organizacji ruchu w związku z zamknięciem ulicy przy nieruchomości, projektu kosztorysu inwestorskiego oraz kosztorysu ślepego, ekspertyzy technicznej oraz projektu rozbiórki budynku, nadzoru autorskiego nad wykonaniem zabezpieczenia ściany budynku oraz nadzoru budowlanego nad rozbiórką budynku.

W związku z rozbiórką budynku położonego przy ul. (...) w P., kierując się zaleceniami wewnętrznych ekspertów i ewentualnym ryzykiem naruszenia konstrukcji sąsiedniego budynku, położonego przy ul. (...) w P., powód dokonał również wykwaterowania, przeprowadzki oraz zakwaterowania w lokalach zastępczych w hotelu pracowniczym mieszkańców budynku numer (...).

Koszt czynności związanych z pracami rozbiórkowymi budynku wyniósł łącznie 1.459.953,46 zł brutto, a koszt związany z wykwaterowaniem i tymczasowym zakwaterowaniem mieszkańców budynku położonego przy ul. (...) wyniósł łącznie 86.629,87 zł brutto.

Powyższe koszty zostały przez powoda poniesione ze środków pochodzących z przychodów uzyskiwanych tytułem wynagrodzenia za czynności zarządu.

Ponadto, w okresie sprawowania przez powoda zarządu państwowego budynkiem położonym przy ul. (...) w P. powód ponosił również koszty związane ze sprzątnięciem zewnętrznym nieruchomości.

W okresie sprawowania przez powoda zarządu państwowego budynkiem położonym przy ul. (...) w P., stan prawny przedmiotowej nieruchomości pozostawał nieuregulowany.

W drodze umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego z 1939 roku przedmiotową nieruchomość nabył W. B., który pozostawał w związku małżeńskim z G. B. (1), od: M., M. i E. braci S.. W. B. objął przedmiotową nieruchomość w posiadanie z dniem zawarcia powyższej umowy.

W chwili objęcia przez powoda w zarząd budynku położonego przy ul. (...) w prowadzonej dla nieruchomości księdze wieczystej widniały wpisy prawa własności na rzecz: M. S. (2), E. S. (1) i M. S. (3).

G. B. (1) zmarła dnia 2 lutego 1996 roku, a spadek po niej na podstawie testamentu nabyła córka – pozwana B. W. (1) w (...) częściach oraz na podstawie ustawy dzieci – pozwana B. W. (1), J. B. i H. D., każde z nich w 1/36 części.

Udział w spadku po G. B. (1), przypadający J. B. i wynoszący 1/36 części, nabył na podstawie umowy objętej aktem notarialnym za repertorium A numer (...) z dnia 5 kwietnia 2005 roku pozwany T. W., tj. wnuk G. B. (1).

Pozwani: J. K. (1) i J. K. (2) stali się współwłaścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) z uwagi na zbycie na ich rzecz:

1. przez: H. M., M. P. (1) i I. S. przysługujących im udziałów w spadku po E. S. (2) oraz

2. przez I. S. przysługującego mu udziału w spadku po M. S. (3),

co nastąpiło na podstawie umów sprzedaży zawartych w formie aktu notarialnego odpowiednio: w dniu 27 lutego 2006 roku, za repertorium A numer (...) i w dniu 27 sierpnia 2007 roku, za repertorium A nr (...).

J. B. zmarł w dniu 14 marca 2010 roku, a spadek po nim nabyła w całości żona – pozwana Ł. B..

W roku 1998, na około 2 lata po śmierci G. B. (1), będący jej wnukiem, pozwany T. W. zainteresował się sprawą dotyczącą przysługujących jego babci praw do nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., albowiem z okresu dzieciństwa – tj. z lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych dwudziestego wieku – pamiętał, iż G. B. (1) zajmowała się zbieraniem czynszów od osób zamieszkujących we wzniesionym na obszarze tej nieruchomości budynku. W związku z odnalezieniem dokumentów – w tym między innymi sporządzonego w roku 1939 aktu notarialnego, na podstawie którego W. i G. małżonkowie B. nabyli przedmiotową nieruchomość – udał się do prawnika, który wskazał mu, iż celowym jest zainicjowanie postępowania sądowego w przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości przez G. B. (1). Następnie T. W. zainicjował takowe postępowanie, jednakże jego wniosek został przez sąd oddalony, przyczynę czego stanowił fakt, iż podmiotem legitymowanym do wystąpienia z tymże wnioskiem jako wnioskodawca winna być matka T. W. – pozwana B. W. (1).

Na przełomie maja i czerwca 2000 roku ówczesny członek zarządu powoda – K. B. nawiązał kontakt z pozwaną B. W. (1), zwracając się do wyżej wymienionej z prośbą o wyjaśnienie kwestii związanych ze stanem prawnym nieruchomości położonej przy ul. (...) w P..

Wówczas B. W. (1) zainicjowała kolejne postępowanie sądowe w przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia przez G. B. (1) prawa własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w P..

Na skutek powyższego, postanowieniem z dnia 27 marca 2013 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt (...), Sąd (...) stwierdził, że G. B. (1) nabyła z dniem 22 lipca 1969 roku przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej przy ul. (...) w P..

W okresie sprawowania zarządu państwowego nad budynkiem położonym przy ul. (...) w P. powód kilkakrotnie kontaktował się z pozwanym T. W. w celu wyjaśnienia kwestii związanych ze stanem prawnym nieruchomości.

W 2000 roku K. B. oprowadził T. W. po powyższym budynku i wskazywał, że wymaga on remontu dachu oraz wymiany rynien.

W ramach zainteresowania sprawami budynku położonego przy ul. (...) w P. T. W. odwiedzał kilkakrotnie siedzibę powoda. T. W. rozmawiał, między innymi, ze współpracującym z powodem adwokatem M. P. (2), który oznajmił mu, że powód dąży do rozbiórki budynku i nie zamierza go w dalszym ciągu utrzymywać z uwagi na wysokie koszty z tym związane.

Pozwany T. W. i jego matka – pozwana B. W. (1) mieli plany związane z przejęciem władztwa nad budynkiem położonym przy ul. (...) w P..

W związku z zainteresowaniem losami budynku, znaleźli inwestora gotowego zainwestować w nieruchomość, o czym wiadomość powziął także powód.

W roku 2001 T. W. zlecił również sporządzenie operatu szacunkowego, którego wnioski – przewidujące, że wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej wynosiła 1.438.900,00 zł, wartość nieruchomości gruntowej wynosiła 434.700,00 zł, a wartość odtworzeniowa budynku mieszkalnego wynosiła 383.700,00 zł – wskazywały, że koszt doprowadzenia budynku do stanu używalności kształtował się wówczas na poziomie kwoty około 600.000,00 zł.

Powód zaprzestał kontaktowania się z pozwanym T. W. w roku 2003, po tym jak K. B. przestał pełnić funkcje członka zarządu. T. W. nie otrzymywał od powoda informacji w przedmiocie ewentualnych planów przeprowadzania

remontów budynku położonego przy ul. (...) w P., jak również nie został poinformowany o zleceniu prac rozbiórkowych budynku. Wiedzę o rozbiórce uzyskał od osoby trzeciej.

Przeprowadzenie niezbędnych remontów bieżących od chwili objęcia w zarząd przez powoda nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. powstrzymałoby dalszą degradację budynku.

Kosztorysowa wartość robót remontowych budynku położonego przy ul. (...) w P. w zakresie sugerowanym w opinii technicznej dra inż. E. P. z sierpnia 1999 roku wynosi 1.135.115,91 zł netto.

Przeprowadzenie prac remontowych wskazanych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta P. w decyzji o numerze (...) z dnia 10 kwietnia 2001 roku, bezpośrednio po otrzymaniu wezwania do wykonania tych prac powstrzymałoby dalszą degradację budynku i ochroniłoby go przed koniecznością rozbiórki. Kosztorysowa wartość robót remontowych budynku w zakresie wskazanym w powyżej decyzji wynosi 1.191.846,69 zł netto.

Kosztorysowa wartość robót budowlanych związanych z rozbiórką obiektu wynosi 493.638,32 zł netto.

Ilość i wartość materiałów pozostałych po rozbiórce, według cen aktualnych na rok 2015, wynosi: cegła pełna 104.148 sztuk o wartości 63.489 zł brutto. Na dzień 21 października 2014r na obszarze nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. znajdowało się podwórko, fundamenty i kondygnacja piwniczna zwieńczona stropem żelbetonowym lub stropem podobnego typu. Teren podwórka nieruchomości był ewidentnie podwyższony o około 0,5 m w stosunku do podwórka nieruchomości położonej przy ul. (...).

Brak był stolarki drzwiowej i okiennej. Stan ścian wewnętrznych był surowy, po pracach rozbiórkowych. Wewnątrz piwnicy nieruchomości zalegały duże ilości gruzu porozbiórkowego (144,19 m³), którego zawartość to ziemia zmieszana z piaskiem i gliną oraz materiały porozbiórkowe takie jak: gruz ceglany, gruz betonowy, papa, styropian, deski szalunkowe, stare beczki, wiadra. Na zewnątrz budynku od strony dziedzińca występował rozłożony wzdłuż piwnicy, na szerokości około 4,7 m, gruz w ilości 36,45 m³.

W drodze umowy sprzedaży z dnia 7 marca 2014 roku, zawartej w formie aktu notarialnego za repertorium A numer (...), H. D. zbyła przysługujący jej udział w spadku po G. B. (1) na rzecz W. P..

W drodze umowy sprzedaży z dnia 24 kwietnia 2014 roku, zawartej w formie aktu notarialnego za repertorium A numer (...), H. D. zbyła przysługujący jej udział w spadku po W. B. na rzecz W. P..

Wpisem z dnia 6 czerwca 2014 roku ujawniono w prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. prawo własności udziału W. P..

H. D. zmarła w dniu 17 kwietnia 2015 roku, a spadek po niej nabył – na podstawie testamentu notarialnego – pozwany R. D..

Pismem z dnia 20 grudnia 2007 roku, skierowanym do Sądu Rejonowego w (...), powód wniósł o zawezwanie przeciwników: K. S., A. S., M. S. (3), M. S. (2), S. S. (1), I. S., M. S. (1), B. S., B. C., J. K. (1) i J. K. (2) do próby ugodowej w sprawie zapłaty należności związanych z kosztami rozbiórki budynku położonego przy ul. (...) w P..

Pismem z dnia 3 stycznia 2011 roku, wniesionym do Sądu Rejonowego (...) w (...) w dniu 4 stycznia 2011 roku, powód wniósł o zawezwanie przeciwników: K. S., A. S., M. S. (3), M. S. (2), S. S. (1), I. S., M. S. (1), B. S., B. C., J. K. (1) i J. K. (2) do próby ugodowej w sprawie zapłaty należności związanych z kosztami rozbiórki budynku położonego przy ul. (...) w P..

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, iż żądanie pozwu nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód domagał się zasądzenia solidarnie od pozwanych kwoty 1.579.888,35 zł wraz z należnościami odsetkowymi tytułem zwrotu wydatków i nakładów poniesionych przez powoda podczas prowadzenia spraw pozwanych, tj. sprawowania zarządu państwowego budynkiem położonym przy ul. (...) w P..

Bezspornym było między stronami, iż w latach 1994 – 2004 powód sprawował zarząd budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. (...) w P., natomiast pozwani kwestionowali zasadność żądania przez powoda zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków, w tym zwłaszcza tych związanych z rozbiórką przedmiotowego budynku – a to z uwagi na nienależyte i niezgodne z prawdopodobną wolą właścicieli prowadzenie zarządu nieruchomością, jak również podnosili inne zarzuty merytoryczne przeciwko żądaniu pozwu, takie jak zarzut przedawnienia roszczeń powoda, czy zarzut braku legitymacji biernej pozwanych.

Dla oceny zasadności niniejszego powództwa zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Zgodnie z przepisem art. 752 k.c., kto bez zlecenia prowadzi cudzą sprawę, powinien działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest zachowywać należyłą staranność.

W odniesieniu do powyższego uregulowania,- po pierwsze wskazać należy, iż budynek mieszkalny położony przy ul. (...) w P. został powodowi (działającemu wówczas pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.) przekazany w zarząd państwowy na mocy decyzji Urzędu Miejskiego w P. Delegatura J., Wydziału Gospodarki Komunalnej z dnia 6 kwietnia 1994 roku, treścią której zobowiązano powoda do przejęcia przedmiotowego budynku z dniem 1 maja 1994 roku.

Jednocześnie zgodnie z brzmieniem art. 61 – obowiązującej wówczas – ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 1994 nr 105 poz. 509 z późn. zm.), z dniem wejścia w życie tej ustawy do czynności jednostek zarządzających nieruchomościami na mocy decyzji administracyjnych, wydanych na podstawie art. 25 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku Prawo lokalowe (Dz. U. 1974 nr 14 poz. 84 z późn. zm.), stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, z zastrzeżeniem ust. 2 art. 61 ustawy.

Ponadto ocena prawna charakteru działań powoda nie mogła ulec zmianie wskutek wyeliminowania z systemu prawnego przepisu art. 61 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 1994 nr 105 poz. 509 z późn. zm.) w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn. zm.), w tym art. 39 w zw. z art. 40 tejże ustawy, co spowodowało, iż z dniem jej ogłoszenia, tj. 10 lipca 2001 roku przepisy ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych – w tym art. 61 – utraciły moc. Stosunek obligacyjny, którego treścią jest prowadzenie cudzej sprawy mimo braku zlecenia charakteryzuje się bowiem tym, że nie jest on kreowany przez czynność prawną (w szczególności umowę), lecz zdarzeniem go kreującym jest działanie gestora motu proprio, tj. sytuacja faktyczna.

W związku z powyższym stosunek prawny negotiorum gestio nazywany jest stosunkiem zobowiązaniowym pozaumownym albo ustawowym. Ma on charakter dwustronnie zobowiązujący.

Powstaje w wyniku tego, że działający (negotiorum gestor) prowadzi cudzą sprawę bez zlecenia (tj. nie mając takiego obowiązku), zgodnie z prawdopodobną wolą osoby, na której rzecz działa (dominus negotii) i z jej korzyścią, a także z zachowaniem należytej staranności. Nie mają przy tym decydującego znaczenia motyw działania gestora, niekonieczne muszą być one natury altruistycznej, lecz również po części mogą wynikać z jego własnego interesu.

W praktyce działania gestora dotyczą często zarówno jego własnej, jak i cudzej sfery prawnej (por. K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2020, komentarz do art. 752, uwagi 1.2. i 2.).

Co więcej, wskazać należy, iż w orzecznictwie spotkać można wiele przykładów zastosowania instytucji prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia do sprawowania zarządu nad cudzą rzeczą, w szczególności nieruchomością, a w tym nad rzeczą, której właściciel nie jest znany (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 17 kwietnia 2015 roku, sygn. akt III CSK 272/14 i z dnia 17 marca 2004 roku, sygn. akt II CK 71/03).

Przepis art. 752 k.c. wprowadza trzy wymogi dla prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia.

Są nimi:

1. prowadzenie cudzej sprawy z korzyścią dla osoby, której sprawę się prowadzi,
2. zgodność działania prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia z prawdopodobną wolą osoby, której sprawę prowadzi,
3. zachowanie należytej staranności przy prowadzeniu cudzej sprawy.

W odniesieniu do prowadzenia cudzej sprawy z korzyścią dla osoby, której sprawę się prowadzi należy przyjąć, że perspektywy korzyści powinny nie tylko obiektywnie istnieć w momencie podejmowania sprawy.

Decydujące kryterium stanowić będzie korzyść, która ostatecznie powstała i to zarówno z obiektywnego, jak i subiektywnego punktu widzenia. Na rzecz rzeczywistego wystąpienia korzyści przemawia argument, że w braku korzyści nikt prowadzącemu cudzą sprawę bez zlecenia nie zwróci poniesionych wydatków (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1968 roku, sygn. akt II CR 266/68, Legalis numer 13605).

Jak podkreślono w judykaturze, działający musi mieć zamiar wywołania korzystnych (majątkowych lub niemajątkowych) skutków w sferze prawnej osoby, której sprawę prowadzi (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 30 maja 1961 roku, sygn. akt IV CR 648/60 i z dnia 17 marca 2004 roku, sygn. akt II CK 71/03).

Działania prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia winny także pozostawać w zgodzie z prawdopodobną wolą osoby, której sprawę się prowadzi, która to wola niekoniecznie będzie mu znana (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 1967 roku, sygn. akt I CR 526/67). Rozstrzygające znaczenia ma w tym zakresie subiektywny punkt widzenia.

W szczególności podkreślić należy, iż w braku wiedzy negotiorum gestora o rzeczywistej woli tej osoby, winien on kierować się jej wolą hipotetyczną w danych okolicznościach.

Zanim podejmie działanie w cudzej sprawie, powinien rozważyć subiektywny punkt widzenia osoby, w gestii której znajduje się sprawa oraz wyważyć korzyść i prawdopodobną wolę tej osoby (por. K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 450–1088, Warszawa 2021, komentarz do art. 752, uwaga 4.).

Ponadto prowadzący cudzą sprawę winien zachować należyłą staranność przy jej prowadzeniu. Należy ją oceniać w kontekście przepisu art. 355 § 1 k.c., a zatem winna to być staranność ogólnie wymagana w stosunkach danego rodzaju (por. chociażby A. Szpunar [w:] System Prawa Cywilnego, t. III, cz. 2, 1976, s. 689).

Jak słusznie podkreśla się w literaturze, prowadzenie cudzej sprawy bez zlecenia może również podlegać ocenie pod kątem podwyższonego miernika należytej staranności (art. 355 § 2 k.c.), o ile działania gestora mieszczą się w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, np. jeżeli gestor sprawujący bezumowny zarząd nad cudzą nieruchomością zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami w ramach działalności gospodarczej.

Wzorzec należytej staranności ma przy tym charakter zobiektywizowany, abstrahujący od pozostałych indywidualnych cech gestora (por. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom III. Komentarz. Art. 627–1088, Warszawa 2019, komentarz do art. 752, uwaga 12).

Przenosząc powyższe na realia niniejszej sprawy, a także mając na względzie rozbieżność prezentowanych w toku postępowania stanowisk procesowych, należy zwrócić uwagę na fakt, iż strony mają prawnoprosesowy obowiązek wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne (art. 232 k.p.c.).

Na stronach spoczywa także materialnoprawny ciężar wykazania tych faktów (art. 6 k.c.).

Jak słusznie sprecyzowano przy tym w judykaturze, samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności (art. 227 k.p.c.) powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2001 roku, sygn. akt I PKN 660/00).

Wyjątek od powyższej reguły stanowią jedynie fakty powszechnie znane (tzw. fakty notoryjne – art. 228 § 1 k.p.c.) oraz te, które znane są sądowi z urzędu (art. 228 § 2 k.p.c.).

Jednakże za fakt powszechnie znany nie może być uznany fakt, którego ustalenie wymaga wiedzy specjalistycznej – opinii biegłego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2013 roku, sygn. akt III CSK 66/13).

Przez wzgląd na fakt, iż powód wywodził skutki prawne oparte na twierdzeniach, według których w okresie sprawowania zarządu państwowego budynkiem położonym przy ul. (...) w P. prowadził bez zlecenia sprawy współwłaścicieli nieruchomości i poniósł z tego tytułu stosowne koszty, które – jako zasadnie poniesione przez wzgląd na działanie z korzyścią dla właścicieli nieruchomości, zgodnie z ich prawdopodobną wolą oraz przy zachowaniu należytej staranności powoda – winny podlegać zwrotowi, winien on fakty te wykazać za pomocą dostępnych środków dowodowych.

Ocena całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego uzasadniała jednak wniosek, iż powód, sprawując zarząd budynkiem położonym przy ul. (...) w P., nie działał z korzyścią dla osób będących współwłaścicielami nieruchomości, a także, że działania te nie pozostawały w zgodzie z ich prawdopodobną wolą, a jednocześnie powód nie dochował należytej staranności w sprawowaniu zarządu.

W pierwszej kolejności, w nawiązaniu do wyżej przytoczonych poglądów doktryny i orzecznictwa, wskazać należy, iż w wyniku sprawowania przez powoda w latach 1994 – 2005 zarządu państwowego wyżej wymienionym budynkiem mieszkalnym, nie powstała żadna obiektywna korzyść po stronie pozwanych jako współwłaścicieli nieruchomości, albowiem finalnie utracili oni wzniesiony na należącym do nich wówczas gruncie budynek, który to budynek – jak wynika ze zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego – mógł zostać w odpowiednim czasie i w odpowiednim zakresie wyremontowany, a co za tym idzie mógł on przynosić korzyści w postaci dochodu z najmu lokali.

Powód argumentował, iż w momencie objęcia zarządu budynkiem, jego stan techniczny był zły.

Powyższe stoi jednakże w opozycji wobec zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego, w tym w szczególności zeznań świadków, albowiem z materiału tego wynika, iż stan techniczny budynku położonego przy ul. (...) w P. nie odbiegał w latach dziewięćdziesiątych od stanu technicznego budynków sąsiednich, natomiast postępująca jego degradacja dała swój wydzźwięk szczególnie po roku 2000 (a zatem na kilka lat po objęciu przez powoda zarządu budynkiem), kiedy to również i lokalna prasa oraz telewizja postanowiły nagłośnić temat zagrażającej bezpieczeństwu mieszkańców P. kamienicy.

W odniesieniu do stanowiska procesowego powoda podkreślenia wymaga w szczególności fakt, iż wskazania co do rozbioru budynku zawarte w decyzji Urzędu Miejskiego w P. (...) i Ochrony (...) z dnia 11 października 1975 roku okazały się zbyt pochopne, co stwierdził w swojej ekspertyzie z 1999 roku dr inż. E. P. – która to ekspertyza sporządzona została na zlecenie powoda, a miała na celu podjęcie decyzji o dalszym losie kamienicy – w tym wytypowania niezbędnych do naprawy elementów budynku w celu jego dalszej eksploatacji.

Ze zgromadzonego w niniejszym postępowaniu materiału dowodowego wynikało nadto w sposób nie budzący wątpliwości, iż degradacja budynku, która w konsekwencji doprowadziła do takiego zniszczenia jego substancji,

iż jedynym możliwym rozwiązaniem stała się jego rozbiórka, wynikała wyłącznie z braku należytej staranności powoda. W ocenie Sądu działania powoda jako podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą w zakresie zarządu budynkami mieszkalnymi winny być oceniane w oparciu o wyżej wspomniany podwyższony miernik staranności.

Powód jako profesjonalista winien bezpośrednio po objęciu przedmiotowego budynku w zarząd zlecić sporządzenie odpowiedniej opinii technicznej – analogicznej jak miało to miejsce w późniejszym czasie, jeżeli chodzi o analizy autorstwa dra inż. E. P. – tak, aby móc w pełni rzetelnie zapoznać się ze stanem technicznym budynku i posiadać wiedzę w zakresie ewentualnych jego wad i wymaganych w związku z tym napraw. Bierność powoda w tym zakresie pozostaje niewytłumaczalna, a zlecenie dopiero w roku 1999 ekspertyzy mającej na celu określenie elementów budynku wymagających naprawy wprost kłóci się z argumentacją, iż budynek od samego początku sprawowania zarządu przez powoda pozostawał w złym stanie technicznym.

Dalej wskazać należy, iż pomimo jednoznacznych wskazań dra inż. E. P., które znalazły następnie potwierdzenie w decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta P. z dnia 10 kwietnia 2001 roku, powód nie podejmował odpowiednich działań.

Remont budynku w zakresie wskazanym przez wyżej wymieniony organ administracji publicznej nie został przeprowadzony nawet wbrew wynikającemu z przedmiotowej decyzji obowiązкови, który był następnie egzekwowany.

Skutkiem trwających przez kolejne lata zaniechań w zakresie przeprowadzenia prac remontowych, stan budynku położonego przy ul. (...) w P. ulegał dalszemu pogarszaniu, powodując nawet dostrzeżenie przez przechodniów odpadania elementów budynku na ulicę oraz zainteresowanie lokalnej prasy i telewizji.

Powód kontynuował natomiast wymijającą wobec wyżej opisywanych zaleceń „politykę”, dokonując jedynie zabiegów mających na celu zabezpieczenie budynku i zapobieżenie nieszczęśliwemu wypadkowi (które to zabiegi miały charakter prowizoryczny i były następnie ponawiane z uwagi na usuwanie istniejących zabezpieczeń przez osoby trzecie) – co z całą stanowczością nie wpisuje się w definicję należytej, podwyższonej staranności wymaganej od podmiotu profesjonalnie trudniącego się zarządzaniem nieruchomościami, który winien posiadać nie tylko większą wiedzę i doświadczenie niż osoba nieprowadząca takiej działalności, ale także być od niej rzetelniejszym i posiadać większą zdolność przewidywania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 25 października 2017 roku, sygn. akt I ACa 418/17).

W wyżej wskazanym wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) podkreślono jednocześnie, że do zarządu majątkiem (nieruchomością), zastosowanie mają przepisy o zleceniu, jako upoważniające do przedsięwzięcia czynności prawnych i faktycznych, a zlecenie zobowiązuje zleceniobiorcę do starannego działania, nie zaś do osiągnięcia określonego z góry rezultatu.

Obowiązkiem powoda było zatem dążenie do dokonania określonych czynności (przeprowadzanie prac remontowych budynku w odpowiednim zakresie i w odpowiednim czasie), natomiast powód nie mógłby być rozliczany z rezultatu tych działań – pod warunkiem, że zostałyby one podjęte.

Tymczasem, jak wynikało z opinii biegłego sądowego z dziedziny nieruchomości A. R., przeprowadzenie niezbędnych remontów bieżących od chwili objęcia w zarząd przez powoda nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. powstrzymałoby dalszą degradację budynku.

Trwające niemal dekadę zaniedbania ze strony powoda doprowadziły natomiast do sytuacji, w której – głównie ze względu na dalsze zalewanie elementów konstrukcji budynku – wybrzuszeniu uległa ściana zewnętrzna w kierunku ul. (...), co po początkowym zleceniu dr inż. E. P. sporządzenia ekspertyzy w przedmiocie odpowiedniego zabezpieczenia teje ściany, skutkowało zmianą zakresu zleconej ekspertyzy, albowiem jedynym uzasadnionym i bezpiecznym rozwiązaniem stała się rozbiórka budynku.

W tym miejscu wskazać należy, iż niewywiązujący się z zaleceń eksperta oraz obowiązków nałożonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta P. powód tłumaczył swoje zaniechania ekonomiczną nieopłacalnością koniecznego remontu oraz złą kondycją finansową spółki.

Wymaga jednak podkreślenia, iż twierdzenia powoda w tym zakresie nie znalazły żadnego potwierdzenia w zgromadzonym w aktach sprawy materiale dowodowym.

Powód nie zaoferował Sądowi żadnego dowodu, który wskazywałby na słuszność podnoszonej przez siebie argumentacji.

Po pierwsze, z zeznań zawnioskowanych przez powoda świadków jedynie ogólnie wynikało, iż spółka mierzyła się w okresie sprawowania zarządu budynkiem położonym przy ul. (...) w P. z kłopotami finansowymi, natomiast na podstawie tych zeznań nie było możliwym – chociaż przybliżone – ustalenie czy i ewentualnie w budżecie spółki występowała dysproporcja pomiędzy dochodami uzyskiwanymi z tytułu czynności zarządu, a wydatkami ponoszonymi w związku z remontami i zabezpieczaniem budynków. Nawet gdyby przyjąć, iż powód mierzył się z określonymi kłopotami finansowymi, zasady logiki i doświadczenia życiowego podpowiadają, iż budżet należącej do miasta spółki zarządzającej kilkoma tysiącami nieruchomości, winien być precyzyjnie planowany – a zatem winny zostać sporządzone odpowiednie listy pierwszeństwa pozostających w zarządzie budynków co do ich remontów.

Fakty takie nie zostały jednakże przez powoda naprowadzone, a zaoferowany materiał dowodowy uniemożliwił poczynienie stosownych ustaleń w tym zakresie.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż wbrew stanowisku powoda, wykonanie odpowiedniego remontu budynku położonego przy ul. (...) w P. nie wiązałoby się z kosztem przewyższającym koszty rozbioru budynku – a tym bardziej nie byłoby tożsame z dwukrotnością tego kosztu, jak to wskazywał zeznający w sprawie były Prezes Zarządu powoda W. W..

Ze sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania, i ocenionej jako rzetelny i wartościowy materiał dowodowy, opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa wynikało bowiem, iż kosztorysowa wartość robót remontowych budynku położonego przy ul. (...) w P. w zakresie sugerowanym w opinii technicznej dra inż. E. P. z sierpnia 1999 roku wynosiła 1.135.115,91 zł netto, a kosztorysowa wartość tychże robót w zakresie wskazanym w decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta P. wynosiła 1.191.846,69 zł netto.

W świetle powyższych wywodów uprawnionym staje się również twierdzenie, iż zarządzający budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. (...) w P. powód nie działał zgodnie z prawdopodobną wolą właścicieli budynku (pozwanym). Podejmujący wszelkie decyzje związane z przedmiotowym budynkiem, począwszy od chwili jego objęcia w zarząd, powód winien rozważyć hipotetyczną wolę współwłaścicieli budynku w tych konkretnych okolicznościach. Pozostaje bowiem w pełnej zgodzie z zasadami doświadczenia życiowego, iż współwłaściciele mieszczącej się w centrum dużego, wojewódzkiego, miasta kamienicy, która od lat pełniła funkcję tzw. budynku mieszkalno-czynszowego, dążyliby do uzyskiwania dochodów z najmu poszczególnych lokali mieszkalnych. Zasady logiki przemawiają więc za tym, iż współwłaściciele tego rodzaju nieruchomości skłonni są podejmować wszelkie działania zmierzające do zachowania substancji budynku, a nadto decydują się na ich podejmowanie w odpowiednim czasie, wyprzedzając skutki dalszej degradacji budynku – tak, aby zoptymalizować związane z tym wydatki. Tymczasem powód pozostawał całkowicie bierny wobec tak kształtującej się hipotetycznej woli współwłaścicieli budynku, bowiem poza działaniami mającymi charakter prowizoryczny (jak np. częściowy jedynie remont dachu polegający na punktowym „łataniu” ubytków) oraz służącymi jedynie zapewnieniu bezpieczeństwa przechodniów (jak np. zabezpieczenie budynku poprzez zamurowanie otworów drzwiowych i okiennych oraz jego opłotowanie), nie podejmował absolutnie żadnych czynności, które realnie zmierzałyby do zachowania substancji budynku – tym bardziej, że w świetle zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, w tym ekspertyzy technicznej wykonanej na zlecenie powoda w roku 1999, wynikało, że konstrukcja nośna budynku na kilka lat po objęciu przez powoda budynku w zarząd pozostawała w dobrym stanie,

za wyjątkiem elementów, które były narażone na długotrwałe oddziaływanie wody pochodzącej z nieszczelnych rur spustowych, izolacji dachu czy balkonów i uległy przegnicciu lub zbutwieniu.

Ponadto znamionnym jest, iż hipotetyczna wola współwłaścicieli kamienicy mogła być powodowi znana – a co najmniej była ona powodowi sugerowana, albowiem wykazujący zainteresowanie kwestią uregulowania stanu prawnego nieruchomości pozwani: B. W. (1) i T. W. przez kilka lat pozostawali z powodem w kontakcie w kwestiach związanych z budynkiem, jak również wskazywali, iż znaleźli osobę chętną zainwestować w budynek, przy czym z uwagi na jego nieuregulowany stan prawny nie posiadali legitymacji do wystąpienia z żądaniem wydania budynku.

Niezależnie od powyższego wskazać należy na brak zasadności ponoszenia przez powoda kosztów rozbiórki budynku położonego przy ul. (...) w kwocie opiewającej na prawie 1,5 miliona złotych.

Jak wynika bowiem z opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa inż. A. R., kosztorysowa wartość robót budowlanych związanych z rozbiórką obiektu wynosiła 493.638,32 zł netto, tymczasem żądany przez powoda zwrot wydatków z tego tytułu opiewa na kwotę stanowiącą blisko trzykrotność kwoty wskazanej przez biegłego sądowego.

Niejasną pozostawała przy tym kwestia, z jakich powodów powód przyjął założenie pozostawienia piwnicy budynku, z czym wiązały się dodatkowe koszty, takie jak koszty wykonania płyty, izolacji, warstwy zabezpieczającej – co w konsekwencji wpłynęło na zwiększenie kosztów rozbiórki.

Ponadto jako całkowicie nieuzasadnione jawią się wydatki związane ze sprzątnięciem zewnętrznym nieruchomości oraz ryczałtem pogotowia technicznego Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) spółka akcyjna z siedzibą w P. dotyczące okresów po przeprowadzeniu prac rozbiórkowych budynku, tj. po lutym 2005 roku.

Brak było bowiem podstaw do przyjęcia, że czynności dokonywane po rozbiórce ponoszone były jako na zarząd w okresie bytu kamienicy.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym między innymi protokołu z oględzin nieruchomości, po dokonanej rozbiórce na terenie nieruchomości nie pozostawały żadne media czy urządzenia techniczne, zatem obciążanie kosztami gotowości do interwencji pogotowia technicznego byłoby całkowicie niezasadne.

W kontekście faktu, że po budynku położonym przy ul. (...) w P. pozostał jedynie gruz oraz płyta betonowa przykrywająca piwnice, jako pozbawione jakiegokolwiek logicznego wytłumaczenia pozostają również koszty regularnego sprzątnięcia nieruchomości.

W świetle powyższych wywodów, wskazać należy, iż powód nie działał z korzyścią dla osób będących współwłaścicielami nieruchomości, a także, że działania te nie pozostawały w zgodzie z ich prawdopodobną wolą oraz, że powód nie dochował należytej staranności w sprawowaniu zarządu budynkiem, zatem zarzut braku legitymacji biernej pozwanych, jak i pozostałe zarzuty pozostawały bez znaczenia merytorycznego dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Jedynie w odniesieniu do podniesionego przez pozwanego R. D. zarzutu braku legitymacji biernej, wskazać należy, iż zbycie przez H. D. przysługującego jej udziału w spadku po W. B. na rzecz W. P. nastąpiło w dniu 24 kwietnia 2014 roku, a zatem w toku procesu, wobec czego ze względu na brzmienie przepisu art. 192 pkt 3) k.p.c. nie ma ono wpływu na dalszy bieg sprawy.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Powyższy wyrok powód zaskarżył apelacją w zakresie pkt 1 co do kwoty 688.868,62 zł., zaś w zakresie pkt 2 w całości wnosząc o jego zmianę zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 688.868,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz

powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed I i II instancją. Skarżący zarzucił naruszenie materialnego w postaci:

-art. 753 § 2 kc w zw. z art. 355 § 2 kc poprzez ich błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że powódka nie może domagać się zwrotu wydatków związanych z wykwaterowaniem i z czasowym zakwaterowaniem mieszkańców nieruchomości przy ul. (...) zarządzanej na podstawie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, ustalonych przez Sąd I instancji na kwotę 86.629,87 zł brutto, w sytuacji, kiedy wydatek ten byłby uzasadniony stanem technicznym budynku, który stwarzał bezpośrednie zagrożenie dla życia i mienia ludzi, obowiązek ten wynikał również z decyzji Prezydenta Miasta P. z dnia 6 października 1998 r., oraz w sytuacji kiedy poniesienie tego wydatku było niezależne od tego, czy uzasadnione było późniejsze rozebranie budynku czy jego kompleksowy remont określony w decyzji (...) z dnia 10 kwietnia 2001 r. czy w ekspertyzie dr inż. E. P. z sierpnia 1999 r.;

-art. 753 § 1 kc w zw. z art. 355 § 2 kc poprzez ich błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że powódka miała obowiązek wykonania remontu, którego wartość przewyższała wartość nieruchomości, w sytuacji kiedy z poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń wynika, że już od 1999 r. o prowadzeniu spraw i stanie technicznym, wiedział jeden ze współwłaścicieli nieruchomości, który ani sam nie przejął prowadzenia swojej sprawy ani nie udzielił powódce wiążących wskazówek, ani nawet nie złożył oświadczenia, że będzie w ogóle chciał się tą swoją sprawą zająć; - art. 753 § 1 kc w zw. z art. 355 § 2 kc poprzez ich błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że powódka, jako prowadzący cudze sprawy bez zlecenia, miała obowiązek wykonać z własnych funduszy remont generalny nieruchomości przy ul. (...) w P., obejmujący niemal wszystkie jego elementy konstrukcyjne i instalacje, którego wartość kosztorysowa ustalona przez Sąd I instancji wyniosłaby w sierpniu 1999 r. - 1.191.846,69 zł netto, w sytuacji kiedy od co najmniej 1999 r. osoby, będące współwłaścicielami tej nieruchomości, znały stan techniczny budynku, wiedziały o konieczności wykonania kapitalnego remontu, a które jednak ani nie dokonały tego remontu, ani nie dały powódce w tym zakresie żadnych wskazówek, w tym nie wyłożyły ani nie obiecały zwrócić jakichkolwiek wydatków poniesionych w tym zakresie, oraz w sytuacji, kiedy koszt tego remontu wraz z kosztem wykwaterowania mieszkańców przekraczał wartość, jaką ta nieruchomość by osiągnęła na wolnym rynku po tym remoncie, i tym samym, że jego wykonanie byłoby zgodne z prawdopodobną wolą właścicieli; - art. 753 § 2 kc w zw. z art. 355 § 2 kc poprzez ich błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że powódce nie przysługuje zwrot uzasadnionych kosztów rozebrania budynku, określonych przez Sąd I instancji na kwotę 493.638,32 zł netto, z uwagi na to, że nie został wykonany remont nieruchomości, którego powódka nie mogła przeprowadzić a także który przewyższałby szacunkową wartość nieruchomości po jego wykonaniu; - art. 753 § 1 kc w zw. z art. 355 § 2 kc poprzez ich błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że powódka jako zarządca bezumowny nieruchomości miała szerszy zakres obowiązków, niż gdyby została ustanowiona w drodze umowy przez jej właściciela i tym samym, że prowadzenie należytej staranności dotyczyło nie tylko prowadzenie drobnych remontów i prac związanych z zabezpieczeniem nieruchomości tylko jeszcze miała inwestować w nią własne bardzo wysokie środki, których wartość przewyższała wręcz wartość samej nieruchomości.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, ocenionego bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233§1 kpc dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje. Ustalenia te oraz ich prawną ocenę Sąd Apelacyjny podziela, przyjmując je jako własne.

Na obecnym etapie postępowania powód domaga się zasądzenia zwrotu kosztów wykwaterowania i czasowego zakwaterowania mieszkańców w wysokości 86.629,87 zł oraz kosztów rozbiórki w kwocie 602.238,75 zł ustalonych w opinii biegłego sądowego.

W apelacji podnosi się jedynie zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Tymczasem brak jest podstaw do kwestionowania rozważań prawnych Sądu Okręgowego, w szczególności co do przyjęcia, że nie spełniły się przesłanki do dochodzenia przez powoda roszczeń z tytułu prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia.

Chybione jest akcentowane w środku odwoławczym faktu jakoby od 1999 r. o prowadzeniu spraw i stanie technicznym budynku wiedzę posiadał jeden ze współwłaścicieli nieruchomości, który „ani sam nie przejął prowadzenia swojej sprawy ani nie udzielił powódce wiążących wskazówek, ani nawet nie złożył oświadczenia, że będzie w ogóle chciał się tą swoją sprawą zająć”.

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości pozostawał nieuregulowany i został ustalony dopiero z chwilą uprawomocnienia się postanowienia z dnia 27 marca 2013 roku stwierdzającego nabycie własności w drodze zasiedzenia przez G. B. (1) z dniem 22 lipca 1969r.

Do chwili stwierdzenia tego faktu żaden z następców prawnych ww. - czyli także wskazana w środku odwoławczym B. W. - nie mógł uważać się za właściciela nieruchomości i również powód mógł tych osób traktować jako właścicieli i podejmować w stosunku do nich działań, o których mowa w art. 753§1 kc.

Do 2013r. trudno byłoby wymagać, by osoby nie mające pewności co do rzeczywistego stanu swych uprawnień w stosunku do nieruchomości, podejmowały jakiegokolwiek decyzje co do jej losów; w istocie powód nie miał by też podstaw do tego, by traktować te osoby jako upoważnione do dysponowania nieruchomością i uprawnione do wydawania mu wiążących zaleceń.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika natomiast, że w końcu lat 90-tych XX wieku przedmiotową nieruchomością interesował się T. W., który współwłaścicielem nieruchomości stał się dopiero w 2005r. – czyli już po przeprowadzeniu rozbiórki i wykwaterowaniu mieszkańców nieruchomości - w wyniku nabycia udziału w spadku po G. B., przy czym dopiero w 2013r. uzyskał on pewność faktu, że nieruchomość rzeczywiście była własnością spadkodawczyni.

Powód jeszcze w 2011r. nie wystąpił w niniejszej sprawie z powództwem przeciwko T. W. i B. W. (1), nie traktując ich wówczas jako współwłaścicieli nieruchomości i tym bardziej powoływanie się na to, że osoby te przed 10 laty mogły być partnerami powoda i mieć wpływ na podejmowane przez niego decyzje odnośnie do przedmiotowej nieruchomości nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód nie może zatem twierdzić, że nie przeprowadzając remontu przedmiotowej nieruchomości wówczas, gdy było to jeszcze możliwe i ekonomicznie uzasadnione działał z prawdopodobną wolą osób, których sprawę prowadził(art. 752 kc), z uwagi na to, że współwłaściciele, którzy się z nim kontaktował nie udzielili mu w tym zakresie „wiązących wskazówek”.

Osoby te z uwagi na nieuregulowaną sytuację prawną nieruchomości nie miały przy tym prawnych możliwości przeprowadzenia we własnym zakresie remontu nieruchomości, która znajdowała się wówczas w zarządzie powoda i nie może on obecnie zarzucać, że to współwłaściciele nieruchomości powinni sami przeprowadzić ten remont.

Gołosłowne jest przy tym twierdzenie apelacji, jakoby koszt takiego remontu miał przekraczać wartość, którą nieruchomość ta osiągnęłaby na wolnym rynku po remoncie.

Nie wynika to bowiem ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego - przy czym dla ustalenia takiej okoliczności wymagane są wiadomości specjalne- i skarżący także w tym zakresie nie zakwestionował skutecznie ustaleń Sądu Okręgowego.

Przyjęcie, że wartość dużej, wyremontowanej kamienicy, położonej w centrum P., byłaby niższa niż ustalona przez Sąd Okręgowy jako koszt remontu według cen z 1999r. kwota 1.191.847 złotych jest przy tym sprzeczne także z zasadami doświadczenia życiowego i racjonalnego rozumowania.

Nie sposób zatem uznać za wykazane, że przeprowadzenie takiego remontu byłoby sprzeczne z prawdopodobną wolą współwłaścicieli.

Nieuzasadnione jest w ocenie Sądu Apelacyjnego również twierdzenie apelacji, jakoby powód nie mógł przeprowadzić przedmiotowego remontu z uwagi na to, że nie był do tego upoważniony w świetle treści art. 3 ust.11 Prawa budowlanego, ponieważ był jedynie jej zarządcą.

Skarżący pomija bowiem, że jako zarządca nieruchomości miał wynikający z prawomocnej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta P. o numerze (...) z dnia 10 kwietnia 2001 roku obowiązek wykonania przedmiotowego remontu i od tego obowiązku nie mógł zwolnić się także z powołaniem na wysokie koszty realizacji jego realizacji.

Decyzja ta została wydana na podstawie art. 66 pkt 1 Prawa budowlanego stanowiącego, że w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym właściwy organ wydaje decyzję nakazującą usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.

Z konsekwentnego orzecznictwa sądów administracyjnych wynika jednoznacznie, że zarządca nieruchomości jest stroną postępowania prowadzonego na podstawie powołanego przepisu.

Wynika to z powiązania art. 66 z treścią art. 61 Prawa budowlanego, zgodnie z którym właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- 1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2;
- 2) zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Organ wydający decyzję z 10.04.2001r. właściwie zatem wskazał jako adresata tej decyzji poprzednika prawnego powoda, który był zobowiązany do jej respektowania, analogicznie jak byliby do tego zobligowani właściciele tej nieruchomości, gdyby byli wówczas ustalen i nie byłaby ona oddana w zarząd powoda. Podobnie - wbrew twierdzeniom apelacji - byłoby to obowiązkiem zarządcy (oczywiście nie będącego jedynie administratorem), ustanowionego przez właścicieli nieruchomości – por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 lutego 2011 r. II OSK 245/10).

Nie można zakładać, że prawdopodobną wolą właścicieli nieruchomości byłaby odmowa realizacji tej decyzji.

Z prawidłowych ustaleń Sądu Okręgowego, opartych na dowodzie z opinii biegłego, wynika przy tym, że realizacja prac remontowych wskazanych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta P. w decyzji o numerze (...) z dnia 10 kwietnia 2001 roku, bezpośrednio po otrzymaniu wezwania do wykonania tych prac, powstrzymałoby dalszą degradację budynku i ochroniłoby go przed koniecznością rozbiórki.

W oczywisty sposób takie działanie powoda byłoby z korzyścią dla współwłaścicieli nieruchomości i gdyby powód remont przeprowadził, to wówczas mógłby dochodzić zwrotu jego kosztów na zasadzie art. 753§2 zd. 2 kc.

Rację ma zatem Sąd Okręgowy, że gdyby powód wówczas prawidłowo wypełnił obowiązki zarządcy, do których to czynności z mocy art. 61 ust.1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych stosowane były przepisy kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, to nie powstałyby dochodzone w niniejszej sprawie koszty związane z przeprowadzeniem rozbiórki nieruchomości oraz wykwaterowaniem mieszkańców.

Koszty te są natomiast konsekwencją prowadzenia spraw pozwanych z naruszeniem wskazań wynikających z art. 752 kc i powód nie może dochodzić zwrotu tych kosztów od pozwanych.

Dotyczy to także kosztów wykwaterowania i czasowego zakwaterowania mieszkańców nieruchomości w kwocie 86.629,87zł, które to koszty powód -jak wskazano w pozwie - poniósł w okresie od listopada 2004r. do lutego 2005r. „w czasie czynności związanych z rozbiórką”.

Skarżący powołuje się, że miał taki obowiązek wynikający z decyzji z 6 października 1998 roku Prezydenta Miasta P. nakazującej poprzednikowi prawnemu powoda – Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., jako zarządcy budynku, opróżnienie go z zamieszkujących w nim osób nieposiadających uregulowanego stanu prawnego.

Ten obowiązek organ administracji nałożył na powoda w związku ze stwarzającym zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi stanem technicznym budynku.

Jednocześnie nakazano powodowi wykonania prac zabezpieczających.

Oba te obowiązki nakazano powodowi wykonać w terminie 14 dni i powód wówczas osób tych nie z nieruchomości nie usunął.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powód nie może powoływać się na przedmiotową decyzję jako uzasadnienie dla poniesionych 6 lat później kosztów związanych z wykwaterowaniem mieszkańców budynku poprzedzającym przeprowadzenie rozbiórki budynku.

Jak to już wskazano przeprowadzenie tej rozbiórki było konsekwencją niewykonania przez powoda robot nakazanych w decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta P. z dnia 10 kwietnia 2001 roku.

Gdyby powód wykonał nakazy nałożone na niego w tej decyzji, z czym łączyłaby się ewentualnie potrzeba czasowego wykwaterowania mieszkańców na czas remontu i powód te koszty rzeczywiście by poniósł, to z całą pewnością nie byłyby to te same koszty, które powód poniósł w 2004/2005r. w związku z pracami rozbiórkowymi.

Inna byłaby zarówno podstawa faktyczna oraz prawna poniesienia tych kosztów, jak również ich wysokość.

Poniesione przez powoda koszty wykwaterowania mieszkańców, będące konsekwencją przeprowadzenia rozbiórki, do której powód stosownie do powyższych wskazań nie powinien dopuścić, nie mogą być zatem kwalifikowane – podobnie jak koszty samej rozbiórki - jako działania spełniające wymagania (realizujące w prawidłowy sposób obowiązki negotiorum gestora) określone w art. 752 kc i powód nie może ich dochodzić na zasadzie art. 753§2 zd. 2 kc.

Nie budzi też wątpliwości przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że powoda, jako podmiot profesjonalnie zajmujący się zarządzaniem nieruchomościami, obowiązywał przy realizacji obowiązków określonych w art. 752 kc podwyższony miernik staranności z art. 355 § 2 kc i tym bardziej roszczenia powoda nie mogą zasługiwać na uwzględnienie.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu w instancji odwoławczej znajdowało oparcie w art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108§1 zd. 2 kpc 391 § 1 kpc.

Mikołaj Tomaszewski

Niniejsze pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 21 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.

starszy sekretarz sądowy

Joanna Forycka