

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Teresa Rak
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska (spr.) SSA Sławomir Jamróg
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa L. M.

przeciwko W. S. i B. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 13 grudnia 2016 r. sygn. akt I C 1155/12

1. zmienia punkt III zaskarżonego wyroku w ten sposób, że wymienioną

w nim kwotę 6 642 zł podwyższa do kwoty 6 710,70 zł (sześć tysięcy siedemset dziesięć złotych siedemdziesiąt groszy);

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

4. przyznaje od Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz radcy prawnego A. A. kwotę 4 981, 50 zł (cztery tysiące dziewięćset osiemdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt groszy), w tym 931,50 zł podatku od towarów i usług, tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Barbara Górczanowska SSA Teresa Rak SSA Sławomir Jamróg

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 25 października 2017 r.

Powódka L. M., po ostatecznym ukształtowaniu powództwa w toku sporu, domagała się zasądzenia od pozwanych B. K. oraz W. S. solidarnie kwoty 121.740,24 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 września 2006 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za nienależyte wykonywanie czynności zarządu nieruchomością, której powódka jest współwłaścicielem w $\frac{3}{4}$ częściach, w okresie od czerwca 2004 r. do lipca 2005 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego (...)w K.w sprawie I Ns 2193/03/K z dnia 27 maja 2004 r., a w okresie od lipca 2005 r. do sierpnia 2006 r., po upadku zabezpieczenia, bez podstawy prawnej. Na dochodzoną kwotę składała się kwota 7.835,88 zł tytułem niewypłaconego powódce przez pozwanych dochodu uzyskanego rzeczywiście z nieruchomości w spornym okresie; kwota 56.738,76 zł tytułem odszkodowania za nieuzyskanie należnego powódce dochodu z nieruchomości na podstawie rzeczywiście zawartych umów najmu; kwota 48.800,81 zł tytułem odszkodowania za nieuzyskanie należytego powódce dochodu z najmu, które powinny być zostać przez pozwanych, gdyby zarząd był sprawowany należycie oraz kwoty 8.364,79 zł tytułem odszkodowania za wadliwe rozliczenie mediów.

Pozwani W. S. i B. K. wnosili o oddalenie powództwa zarzucając, że prawidłowość i rzetelność sprawowanego przez nich zarządu została potwierdzona postanowieniem Sądu Rejonowego (...)w K. z dnia 28 grudnia 2009 r. sygn. akt I Ns 2973/08/K, w którym zatwierdzono sprawozdanie pozwanych za cały okres zarządu. Podnosili, że powódka nie wykazała poniesienia szkody, a wyliczenie powódki nie uwzględnia wydatków związanych z wynagrodzeniem za zarząd, utrzymaniem czystości, ubezpieczeniem budynku, przeglądami, naprawami oświetleniem klaki schodowej oraz innymi opłatami niezależnymi od właścicieli, jak również tego, że nie wszyscy najemcy regulowali czynsz i nie wszystkie lokale były wynajęte. Podnosili także zarzut przedawnienia powołując się na trzyletni termin przedawnienia roszczeń o charakterze okresowym.

Wyrokiem z dnia 13 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny oddalił powództwo, zasądził od powódki L. M. solidarnie na rzecz pozwanych W. S. i B. K. kwotę 5.430,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz radcy prawnego A. A. kwotę 6.642,00 zł tytułem nieopłaconych kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:

Pozwani w ramach spółki cywilnej prowadzą działalność gospodarczą zajmującą się zarządem nieruchomościami. We wcześniejszym okresie - przed ustanowieniem ich zarządcami na mocy postanowienia Sądu - prowadzili zarząd przedmiotową nieruchomością na podstawie umowy cywilnoprawnej. Współwłaścicielami nieruchomości położonej w K. obejmującej działkę nr (...) obręb nr(...)o pow. 0.0584 ha, zabudowaną domem parterowym i jednopiętrową oficyną, znajdującej się przy ul. (...) w K., nr KW (...), w spornym okresie (tj. od czerwca 2004 r. do sierpnia 2006 r.) byli B. B. w $\frac{1}{4}$ części oraz powódka L. M. w $\frac{3}{4}$ części. Przed Sądem Rejonowym (...)w K. pod sygn. akt I Ns 2193/03/K toczyło się postępowanie dotyczące zarządu wymienioną nieruchomością, z udziałem powódki oraz jej brata B. B.. W toku wyżej wymienionego postępowania Sąd na mocy postanowienia z dnia 27 maja 2004 r. ustanowił zabezpieczenie polegające na ustanowieniu zarządcy sądowego na czas trwania postępowania w osobie pozwanych W. S. i B. K., prowadzących działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą Usługi (...) S.C.” z siedzibą w K.. Postanowieniem z dnia 25 stycznia 2006 r. Sąd Rejonowy (...)w K. stwierdził upadek udzielonego zabezpieczenia z uwagi na uprawomocnienie się postanowienia kończącego postępowanie w w/w sprawie o sygn. akt I Ns 2193/03/K w dniu 24 czerwca 2005 r.

Sąd Okręgowy ustalił, że budynek będący współwłasnością powódki i B. B. był w złym stanie technicznym i wymagał generalnego remontu, w szczególności w zakresie pokrycia dachowego, posadzek, tynków, instalacji, stolarki okiennej i drzwiowej oraz izolacji chroniącej przed przenikaniem wilgoci z gruntu. Ponadto w lokalu nr (...) uległ zawaleniu sufit. Lokale nr (...) o łącznej powierzchni 84,4 m⁽²⁾ były wynajmowane przez (...) Spółdzielnię Pracy (...) w okresie od 1 czerwca 2001 r. do 31 lipca 2006 r. Na podstawie umowy z dnia 30 kwietnia 2003 r. zawartej pomiędzy

pozwany, a (...) Spółdzielnią Pracy (...) czynsz najmu lokali zajmowanych przez spółdzielnię został ustalony na kwotę 1.950,00 zł plus 22% VAT. Umowa ta została zawarta na czas nieokreślony i obowiązywała od dnia 1 maja 2003 r. Pomieszczenia zajmowane przez Spółdzielnię (...) były zalewane z powodu złego stanu technicznego budynku. Z uwagi na powyższe pozwani zawarli wówczas ze spółdzielnią kolejną nową umowę w dniu 31 maja 2003 r. obniżając czynsz najmu lokalu uwzględniając niedogodności wynikające z wad technicznych lokalu do wysokości 1.600 zł + 22% VAT. Umowa ta została zawarta na czas nieokreślony i obowiązywała od dnia 1 czerwca 2005 r. Lokal nr (...) o powierzchni 18,0 m⁽²⁾ był wynajmowany w okresie od 1 lutego 2003 r. do dnia 30 września 2005 r. przez K. S. prowadzącego pracownię fotograficzną. Następnie od 6 października 2005 r. lokal był wynajmowany przez M. N. wykorzystującego go jako sklep warzywny. W obu przypadkach czynsz najmu wynosił 500,00 zł plus 22% VAT. W umowach określono, iż oprócz czynszu najmu najemca jest zobowiązany do świadczeń w postaci opłat za c.o. wg faktur za gaz dzielonych proporcjonalnie do powierzchni, a także w umowie z dnia 5 października 2005 r. do świadczeń związanych z wywozem śmieci oraz dostawami zimnej wody. Lokal nr (...) o powierzchni 19,9 m² był wynajmowany jako mieszkanie komunalne K. K.. Lokal nr (...) o powierzchni 19,3 m⁽²⁾ był wynajmowany jako mieszkanie komunalne J. L.. Najemca opuścił lokal z uwagi na zawalenie się sufitu. J. L. w spornym okresie nie uiszczał czynszu najmu. Pozwany na krótko przed zdaniem zarządu odnalazł najemcę w Domu Pomocy Społecznej, który poinformował go, że w mieszkaniu pozostały jeszcze jego rzeczy i dokumenty. Lokal nr (...) o powierzchni 18,0 m⁽²⁾ był wynajmowany przez G. B. w okresie od 1 stycznia 2002 r. do dnia 15 września 2004 r. Czynsz najmu został określony na kwotę 1.000,00 zł plus VAT. Oprócz czynszu najmu najemca został zobowiązany do ponoszenia świadczeń związanych z dostawami zimnej wody i odprowadzaniem ścieków, wywozem nieczystości oraz opłat za c.o. wg faktur za gaz dzielonych proporcjonalnie do powierzchni. Lokal nr (...) i (...) o powierzchni 152,8 m⁽²⁾ był wynajmowany przez L. Z. prowadzącą Pracownię (...)” oraz jej męża M. Z.. Umowa została zawarta na czas nieokreślony od dnia 1 marca 2005 r., a czynsz najmu został określony na kwotę 2.450,00 zł plus VAT. W umowie określono, iż najemca zawrze umowy o dostawę gazu energii elektrycznej, zimnej wody, wywóz nieczystości oraz odprowadzanie ściegów z odpowiednimi dostawcami tychże usług. Najemcy opuścili lokal po około trzech miesiącach informując pozwanego, iż ma to związek z konfliktem z powódką, który miał dotyczyć dostępu do jednego z pomieszczeń. Pozwany wezwał wyżej wymienionych do zapłaty zaległego czynszu najmu, jednakże wezwanie to pozostało bez odpowiedzi. Lokal nr (...) stanowiący oficynę znajdującą się na parterze był zajmowany przez powódkę. Lokal nr (...) nie był wynajmowany, a jego stan techniczny nie pozwalał na jego wynajęcie. Na terenie nieruchomości znajdował się także budynek garażowy o powierzchni 21,6 m⁽²⁾. Pozwani w ramach zarządu prowadzili księgę przychodów i rozchodów, w której dokonywali wpisów dotyczących poczynionych wydatków (w postaci opłat za media, drobnych remontów i napraw, wynagrodzenia za sprawowanie zarządu), uzyskanych dochodów (pochodzących z realnie pobranych od najemców czynszów najmu), a także kwot wypłacanych na rzecz współwłaścicieli tytułem amortyzacji. W spornym okresie nie były wykonywane żadne poważniejsze remonty czy to dotyczące całości nieruchomości czy to lokali nr (...), których standard był najniższy. Zgodnie z danymi zawartymi w księdze przychodów i rozchodów przychody faktycznie uzyskane w spornym okresie wynosiły 60.674,31 zł, a wszystkie wykazane i zaksięgowane koszty związane z pełnionym zarządem wyniosły 67.277,41 zł. Czynsze należne z wszystkich umów najmu obowiązujących w spornym okresie wynosiłyby kwotę 140.975,99 zł w razie ich prawidłowego spłacania przez najemców. Kwota dochodu rzeczywiście wypłaconego powódce tytułem amortyzacji wynosiła 9.450,51 zł. Ewidencja przychodów i kosztów przedłożona przez pozwanych, prezentująca przychody otrzymane i koszty opłacone była rzetelna, za wyjątkiem błędnego ujęcia w roku 2004 po stronie przychodów kwot zapłaconych dopiero w 2005 r. w wysokości 1.235,00 zł.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że przychód możliwy do uzyskania z lokali w okresach, w jakich nie były one wynajmowane, wynosił 115.294,21 zł. Co do lokalu nr (...) biegły określił wysokość czynszu najmu możliwego do uzyskania przy założeniu, iż uzyskanie określonej ceny wynajmu wymagałoby doprowadzenia lokalu do stanu co najmniej takiego, jak lokal nr (...) tj. odmalowania ścian, naprawienia tynku, oraz odmalowania okna. Biegły A. W. dokonał wyliczenia czynszu możliwego do uzyskania według rzeczywistego stanu lokali. Biegły określił, iż lokale frontowe były zbliżone do ogólnej średniej lokali (...), jednakże w latach 2004-2006 najlepiej wynajmowały się lokale o standardzie średnio wyższym. W pozostałym zakresie biegły określił, iż w jego ocenie według realiów roku 2006 byłoby bardzo trudno znaleźć najemców na lokale o takim standardzie. Ponadto w oderwaniu od standardu

lokale umieszczone w oficynach stanowią lokale o trudnym poziomie wynajmu. Poziom popytu na lokale w (...) K. w latach 2004-2006 wynosił 10% pustostanów, natomiast w roku 2008 r. wynosił 1% pustostanów. Koszt remontu pozwalającego na doprowadzenie lokalu nr (...) do stanu umożliwiającego jego wynajęcie według stanu dokonanego na dzień wykonania oględzin przez biegłego wynosił 10.162,00 zł. W sprawie czynszu najmu należnego od najemcy G. B. w wysokości 1.350,00 zł pozwani uzyskali nakaz zapłaty wydany przez Sąd Rejonowy(...)wK.w dniu 16 czerwca 2005 r. w sprawie o sygn. akt IV Nc 2193/05/K. Pozwani podjęli kroki w celu egzekucji wskazanej należności, jednakże wszczęte przez Komornika Sądowego Rewiru III postępowanie egzekucyjne o sygn. akt III KM 94/06 zostało umorzone postanowieniem z dnia 17 stycznia 2007 r. z uwagi na bezskuteczność egzekucji.

Według ustaleń Sądu pierwszej instancji, poszukiwaniem najemców zajmowali się zarówno pozwani jak i powódka, która dokonywała tego poprzez wywieszanie kartki z ofertami najmu na bramie. Powódka wywieszała oferty zarówno w czasie wykonywania zarządu przez pozwanych jak i w czasie późniejszym, w którym sama wykonywała zarząd. Z ustaleń wynika także, że powódka utrudniała pozwany prowadzenie zarządu nakłaniając najemców, aby nie płacili czynszu najmu pozwany, popadała w konflikty z najemcami, w tym z K. K. oraz E. i M. Z., którym uniemożliwiała dostęp do jednego z pomieszczeń. Powódka utrudniała wykonywanie remontów i napraw w tym jednorazowo zamknęła na strychu dekarza i zadzwoniła po policję informując, iż mężczyzna ten włamał się do budynku. Działanie powódki uniemożliwiło wówczas dokończenie naprawy dachu.

Jak ustalił Sąd Okręgowy, pozwani nie zostali poinformowani o upadku zabezpieczenia przez Sąd. O zaistniałej sytuacji dowiedzieli się przypadkowo od współwłaściciela nieruchomości B. B. w sierpniu 2006 r. Pozwani otrzymali odpis postanowienia o upadku zabezpieczenia dopiero w dniu 21 sierpnia 2006 r. Pozwani po uzyskaniu informacji o upadku zabezpieczenia przekazali zarząd powódce; z czynności tej nie został sporządzony protokół. Po zakończeniu zarządu pozwani przekazali powódce niezapłacone faktury. Początkowo nikt nie zwracał się do pozwanych o wydanie im dokumentacji dotyczącej zarządu, nie byli też wzywani do jej przedłożenia przez Sąd Rejonowy (...)w K.w sprawie o sygn. akt I Ns 2973/08/K. Kiedy powódka zwróciła się do pozwanego o wydanie pełnej dokumentacji nieruchomości, pozwany odpowiedział jej, że już nie posiada tej dokumentacji, gdyż została zniszczona po pięciu latach. Pozwany udzielił powódce takiej informacji, gdyż sądził, że dokumenty dotyczące zarządu nieruchomości zostały zniszczone po upływie okresu ich przechowywania wymaganego przepisami prawa podatkowego. Już w toku niniejszego postępowania pozwany dowiedział się od swoich pracowników, że zachowali oni dokumenty dotyczące przedmiotowej nieruchomości. Powódka po zakończeniu zarządu sprawowanego przez pozwanych miała dostęp do umów najmu poszczególnych lokali w budynku przy ul. (...). Powódka wątpliwości co do prawidłowości rozliczeń z najemcami z tytułu tzw. mediów powzięła na podstawie analizy ksiąg przychodów i dokumentów składanych w sprawie o sygn. akt I Ns 2973/08/K. Pozwani w wymienionej sprawie przedłożyli sprawozdanie za cały okres sprawowania zarządu, które zostało zatwierdzone przez Sąd Rejonowy (...)w K. na mocy postanowienia z dnia 28 grudnia 2009 r. Powódka zaskarżyła powyższe orzeczenie, jednakże jej apelacja została odrzucona przez Sąd Okręgowy w Krakowie na mocy postanowienia z dnia 15 czerwca 2010 r. wydanego w sprawach a o sygn. akt II Ca 605/10 oraz II Ca 606/10. Wyrokiem z dnia 31 lipca 2008 r. Sąd Rejonowy (...)w K. zasądził od (...) Spółdzielni Pracy (...) w K. na rzecz L. M. kwotę 4.650,00 zł wraz z odsetkami od kwoty 5.850,00 od dnia 31 lipca 2006 r. do dnia 9 października 2007 r. i od kwoty 4.650,00 zł od dnia 10 października 2007 r. do dnia zapłaty. Pozwana po przekazaniu zarządu przez pozwanych zawarła umowę najmu lokalu nr (...)w dniu 28 sierpnia 2006 r., umowę najmu lokalu nr (...)w dniu 5 września 2006 r. umowę najmu lokalu nr (...) i (...) w dniu 16 kwietnia w 2007 r. oraz lokal nr (...) w dniu 24 kwietnia 2007 r.

Oceniając materiał dowodowy, który stanowił podstawę powyższych ustaleń, Sąd pierwszej instancji uznał za wiarygodne dowody z dokumentów a ponadto zeznania świadków B. B., A. M. oraz K. W., jak również w przeważającej części zeznania powódki, którym odmówił wiarygodności jedynie w zakresie, w jakim dotyczyły konfliktów z najemcami i tego, że po zakończeniu zarządu przez pozwanych nie dysponowała żadną (poza umowami najmu) dokumentacją dotyczącą nieruchomości. Sąd podkreślił, iż powódka dysponuje znaczną ilością dokumentacji dotyczącej nieruchomości, które przedstawiała w załącznikach do składanych pism procesowych, a ponadto w aktach sprawy znajduje się dokument, w którym powódka własnoręcznym podpisem potwierdziła odbiór części dokumentacji dotyczącej okresu od listopada 2005 r. do stycznia 2006 r., uznał zatem, że jakkolwiek powódka nie

otrzymała od pozwanych pełnej dokumentacji, co przyznał sam pozwany, to jednak w jakimś zakresie dokumentacja ta była jej udostępniana, bądź powódka miała do niej dostęp w toku postępowania toczącego się pod sygn. akt I Ns 2973/08/K. W zakresie zeznań powódki dotyczących konfliktów z najemcami, a także zamknięcia dekarza na dachu Sąd uznał je za niewiarygodne, wskazując iż kwestie związane z opisanymi działaniami powódki znajdują poparcie nie tylko w zeznaniach pozwanego, lecz także w zeznaniach wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków, a w szczególności w zeznaniach świadka B. B., który szczegółowo opisał zachowanie powódki w tym zakresie. Sąd podkreślił nadto, iż powódka przyznała, że uniemożliwiła E. i M. Z. dostęp do jednego z pomieszczeń nie uznając go za konieczny. Sąd Okręgowy oceniając opinię biegłej z zakresu księgowości i rachunkowości pominął uwagi biegłej dotyczące realności należności wynikających z umów najmu, prawidłowości zawierania umów najmu, obowiązków zarządcy, innych niż te związane ze specjalizacją biegłej, a także oceny biegłej co do „prowadzenia zarządu z należytą troską”, albowiem okoliczności te nie były objęte przedmiotem opinii i stanowią jedynie ocenę biegłej poczynioną w zakresie, w jakim zgodnie z wiedzą Sądu nie posiada ona wiedzy specjalistycznej, ani uprawnień pozwalających na dokonanie wskazanych ocen. W pozostałym zakresie Sąd dał wiarę opinii biegłej uwzględniając wnioski z nich wypływające przez pryzmat sprostowań dokonanych w opiniach uzupełniających, które to wnioski są spójne, logiczne i pozbawione sprzeczności. Sąd wskazał, iż biegła rzeczowo odniosła się do wątpliwości Sądu, jak i stron postępowania, i przedstawiła rzeczowe i konkretne wyjaśnienia i sprostowania co do sporządzonej opinii. Również w przedmiocie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości Sąd w konstruowaniu stanu faktycznego posłużył się w szczególności wnioskami wypływającymi z opinii uzupełniających, w tym ustnej, albowiem dopiero dokonane przez biegłego wyjaśnienia i doprecyzowania pozwoliły na uzyskanie pełnej odpowiedzi na zadane biegłemu pytania, a także na wyprowadzenie spójnych i logicznych wniosków.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy odwołał się do treści art. 203 k.p.c. wskazując, że zakres pełnienia zarządu przez zarządcę ustanowionego przez Sąd nie ulega zmianie w sytuacji, w której zarządca ten zostaje powołany w ramach postępowania zabezpieczającego. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 938 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. zarządca odpowiada za szkodę wyrządzoną na skutek nienależytego wykonywania obowiązków, a przesłanki tej odpowiedzialności winne być rozpoznawane poprzez pryzmat przepisów art. 471 i nast. k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego kwestie należytego wykonania zarządu winny być oceniane przede wszystkim przez obowiązki zarządcy określone w art. 935 § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 615 k.c., zgodnie z którym zarządca nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Ma on prawo pobierać zamiast dłużnika wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne. W sprawach wynikających z zarządu nieruchomością zarządca może pozywać i być pozywany. Zarządcy wolno zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione. Sąd podał, że zabezpieczenie, w ramach którego pozwani wykonywali zarząd, upadło 24 czerwca 2005 r., jednakże pozwani nie zostali o tym fakcie poinformowani ani przez Sąd ani przez powódkę. Pozwani do czasu uzyskania odpisu postanowienia Sądu działali zatem w dobrej wierze, wykonując obowiązki zarządu zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego (...) wK.z dnia 27 maja 2004 r. sygn. akt I Ns 2193/03/K. Sąd podkreślił również, iż do pozwanych nie zgłosił się nowy zarządca, który ostatecznie odmówił objęcia spornej nieruchomości swoim zarządem. Biorąc zatem pod uwagę zachowanie powódki, która mając możliwość przesłania pozwany odpisu postanowienia nie uczyniła tego, Sąd pierwszej instancji uznał, iż zarząd pozwanych był kontynuowany w okresie następującym po upadku zabezpieczenia per facta concludentia, a zatem w ramach odpowiedzialności odszkodowawczej zastosowanie winien również mieć art. 471 k.c. Dochodząc odszkodowania od pozwanych za cały okres sprawowania przez nich zarządu w niniejszej sprawie powódka powinna więc zgodnie z treścią art. 6 k.c. wykazać wystąpienie przesłanek odpowiedzialności kontraktowej tj. powstania szkody, niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania na skutek okoliczności, za które pozwani ponoszą odpowiedzialność oraz wystąpienia związku przyczynowego między faktem nienależytego wykonania zobowiązania a szkodą.

Odnosząc się do faktu zaistnienia szkody Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z treścią art. 361 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie

wyrządono. Powyższy przepis konstytuuje generalną zasadę określającą zakres szkód podlegających indemnizacji w polskim systemie prawnym. Dokonując analizy niniejszej sprawy Sąd wskazał, iż powódka domaga się kompensacji szkód będących szkodami różnego rodzaju. W pierwszej kolejności powódka domaga się kompensacji szkody w postaci niezyskanych przychodów z najmu (roszczenia w wysokości 56.738,76 zł oraz 48.800,81 zł), które charakteryzują się w braku korzystnej zmiany w sytuacji majątkowej powódki i nie odnoszą się do zwiększenia pasywów lub zmniejszenia aktywów w istniejącej sferze majątkowej powódki. Drugi zestaw roszczeń (w wysokości 7.835,88 zł oraz 8.364,79 zł) dotyczy wadliwego rozliczenia tzw. mediów oraz niewypłacenia powódce środków pieniężnych z uwagi na nieuprawnione zwiększenie strefy pasywów o wydatki, które w istocie nie były dokonywane lub dla których dokonania nie było podstawy prawnej. W drugim z omawianych zakresów dochodzone roszczenia odnoszą się do szkód związanych z rzeczywistą zmianą majątku. Sąd Okręgowy podkreślił jednak, iż różnica pomiędzy szkodą w postaci *damnum emergens* i *lucrum cessans* nie leży w podziale na zmiany w zakresie aktywów i pasywów, lecz na tym, iż szkoda w postaci *damnum emergens* (strata) dotyczy istniejącej już sfery majątkowej poszkodowanego, a szkoda w postaci *lucrum cessans* (utracone korzyści) dotyczy zmian w sferze majątkowej, które z uwagi na działanie szkodzące nie wystąpiły, a zatem ocena ich zaistnienia odbywa się zawsze w zakresie rozważań hipotetycznych. W przedmiocie pierwszej grupy roszczeń tj. roszczeń dotyczących niezyskanego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych podstawową kwestią dla dalszej oceny prawnej jest ustalenie, czy szkody objęte tymi roszczeniami mogą zostać uznane za szkody w postaci utraconych korzyści. Sąd podkreślił, iż nie każde hipotetyczne przysporzenie, które mogłoby nastąpić w razie niezastnienia zdarzenia szkodzącego będzie stanowić szkodę podlegającą kompensacji w myśl art. 361 § 2 k.c. Zgodnie z stanowiskiem utrwalonym w orzecznictwie i przyjmowanym przez przeważającą część doktryny ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny, polega bowiem na przyjęciu - na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, że korzyść w okresie poprzednim zostałaby osiągnięta. Jednakże utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona (art. 6 k.c.). Wprawdzie nie w sensie wykazania co do tego pewności, ale z tak dużym prawdopodobieństwem, że praktycznie można w świetle doświadczenia życiowego przyjąć, że utrata korzyści rzeczywiście miała miejsce (Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001 r. sygn. akt IV CKN 382/00 oraz przykładowo: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1999 r. sygn. akt III CKN 133/98 oraz M. Kaliński, *Szkoda na mieniu i jej naprawienie*, C.H.Beck, Warszawa, 2011, s. 251-259). Kluczowym kryterium odróżniającym szkodę w postaci *lucrum cessans* od szkody ewentualnej rozumianej jedynie jako możliwość odniesienia korzyści jest zatem stopień prawdopodobieństwa. Innymi słowy to właśnie wysoki stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonych zmian w sferze majątkowej poszkodowanego winien zostać przez niego udowodniony w celu wykazania, iż roszczenie odszkodowawcze obejmujące określone hipotetyczne przysporzenia dotyczy utraconych korzyści, o których mowa w art. 361 § 2 k.c. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd Okręgowy wskazał, iż powódka zgodnie z ciężarem dowodu (art. 6 k.c.) powinna wykazać, iż w związku z niewłaściwym pełnieniem obowiązków zarządcy przez pozwanych nieruchomości nie osiągała realnie takich zysków jakie z wysoką dozą prawdopodobieństwa osiągnęłaby w przypadku prowadzenia prawidłowego zarządu.

Odnosząc się do szkody w zakresie czynszów najmu jakie mogłyby zostać uzyskane za wynajem lokali w okresach, w jakich pozostawały one puste, Sąd wskazał, iż zgodnie z ustną opinią uzupełniającą przedstawioną przez biegłego A. W., w realiach roku 2006 byłoby bardzo trudno znaleźć najemców na część lokali z uwagi na ich niski standard. Ponadto za całkowicie nieuprawnioną Sąd uznał argumentację powódki, zgodnie z którą po objęciu przez nią zarządu udało się jej wynająć przeważającą część lokali, co przemawia za określeniem szkody powódki jako szkody w postaci utraconych korzyści we wcześniejszych okresach. Jak wynika ze złożonych przez powódkę zeznań uczestniczyła ona w poszukiwaniu najemców również w okresie, w jakim zarząd pełnili pozwani i czyniła to w analogiczny sposób, jak w okresie późniejszym tj. wywieszając kartkę na bramie. Sąd zważył, iż zgodnie z opinią wymienionego wyżej biegłego koniunktura na lokale w (...) K. uległa w późniejszym okresie znacznemu polepszeniu i w 2008 r. osiągnęła pułap 1% pustostanów, gdy w latach 2004 - 2006 wynosiła 10% pustostanów. Natomiast lokale nr (...) i (...) zostały wynajęte przez powódkę w kwietniu 2007 r. - tj. blisko rok po przekazaniu zarządu. Sąd podkreślił, iż powódka nie określa jakie konkretnie czynności lub zaniechania pozwanych miałyby wpływać na zniechęcanie najemców do zajmowania lokali, nie podaje także jacy konkretnie najemcy interesowali się lokalami i na ile to działanie pozwanych wpłynęło na podjęcie przez nich decyzji odrzucającej konkretną ofertę najmu lokalu. Powódka ogranicza się w tym zakresie do

stwierdzenia, iż po wywieszeniu przez nią kartki pojawiali się chętni najemcy, których odsyłała do biura pozwanych. Taka sama metoda poszukiwania przez powódkę najemców, w okresie zarządu sprawowanego przez pozwanych, nie była jednak skuteczna. Sąd zauważył, że przedmiotowa nieruchomość nadawała się w istocie do kapitalnego remontu, a bardzo zły stan lokali, przy uwzględnieniu zasad doświadczenia życiowego, przemawia za uznaniem, iż część z potencjalnych najemców najprawdopodobniej rezygnowała z najmu właśnie z tego powodu. Powódka nie wykazała, by było inaczej, w szczególności, by za brak zainteresowania najmem byli odpowiedzialni pozwani. Za nieprzydatną Sąd uznał opinię biegłej z zakresu rachunkowości i księgowości, albowiem biegła dokonywała jedynie oceny prowadzonej księgowości, a także hipotetycznego ustalenia dochodów i kosztów w sytuacjach, w których wszystkie lokale zostałyby wynajęte. Mając powyższe na względzie w ocenie Sądu Okręgowego powódka nie wykazała, aby szkoda w wysokości 48.800,81 zł stanowiła szkodę w postaci utraconych korzyści w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. Wskazane przez powódkę dowody i okoliczności mogą prowadzić jedynie do uznania, iż wykazała ona, iż w realiach niniejszej sprawy utraciła szansę uzyskania czynszu najmu w określonej wysokości, a szkoda powódki może zostać oznaczona jako tzw. szkoda ewentualna lub hipotetyczna nie generująca odpowiedzialności odszkodowawczej w polskim systemie prawnym.

Rozważając zasadność roszczenia w wysokości 56.738,76 zł dotyczącego niezyskanych przez pozwanych dochodów z zawartych umów najmu Sąd Okręgowy wskazał, że roszczenie to także obejmuje pewne hipotetyczne przysporzenia, które powódka mogła osiągnąć, co odnosi się również do roszczenia w zakresie kwoty 8.364,79 zł stanowiącą należność, jaką pozwani, w ocenie powódki, powinni wyegzekwować od najemców w toku sprawowanego zarządu. Nie ma zatem znaczenia, iż powódka została obciążona kosztami opłat, albowiem roszczenie nie dotyczy zasadności obciążenia powódki pewnymi opłatami, lecz możliwości uzyskania zwrotu owych opłat od najemców. Utracona korzyść jakiej dopatruje się powódka w zakresie tego roszczenia dotyczy zatem części opłat „za media”, jaka winna jej być zwrócona przez najemców. Sąd podkreślił, że również w tym przypadku, podobnie jak w zakresie roszczenia omawianego powyżej, powódka nie sprostала wymogom art. 6 k.c. Okolicznością oczywistą i nie wymagającą przeprowadzania jakichkolwiek dowodów jest fakt, iż w wielu przypadkach dochodzenie świadczeń czynszowych i eksploatacyjnych od najemców staje się wyraźnie utrudnione z uwagi na ich niewypłacalność. Powódka w niniejszej sprawie nie przedstawiła żadnych dowodów, które przemawiałyby za przyjęciem, iż ściągnięcie świadczeń od dłużników było realne. Sąd podkreślił w szczególności, że pozwani uzyskali nakaz zapłaty przeciwko dłużniczce G. B., jednakże egzekucja świadczeń względem dłużniczki okazała się bezskuteczna. Ponadto pozwani wysyłali dłużnikom wezwania do zapłaty, a w zakresie należności czynszowych od najemcy J. L. pozwany poczynił osobiste starania w celu odnalezienia dłużnika ale znalazł go w jednym z Domów Pomocy Społecznej na krótko przed zdaniem zarządu powódce. Sąd podkreślił nadto, iż w sprawie brak jest okoliczności świadczących o tym, iż po objęciu zarządu powódka podjęła starania mające na celu uzyskanie wymagalnych jeszcze na ten moment wierzytelności od najemców zajmujących lokale w okresie od czerwca 2004 r. do sierpnia 2006 r. poza sprawą czynszu najmu należnego od (...) Spółdzielni Pracy (...) (sprawa o sygn. akt IV Cupr 155/08/K zawisła przed Sądem Rejonowym (...) w K.). Sąd Okręgowy zaznaczył zatem, iż powódka miała świadomość możliwości wystąpienia o zapłatę zaległych czynszów, jednakże z jakiś powodów nie podjęła kroków w celu uzyskania świadczeń od pozostałych dłużników. Powódka chcąc zaliczyć niezyskane przychody z najmu do utraconych korzyści powinna wykazać, iż nie podjęcie przez pozwanych określonych działań doprowadziło do sytuacji, w której późniejsze dochodzenie roszczeń stało się nierealne np. z uwagi na powstanie niewypłacalności dłużnika. Powódka musiałaby zatem wykazać wysokie prawdopodobieństwo uzyskania danego przysporzenia rozumianego jako realna zapłata określonych środków, które zostało niejako zniweczone przez działania lub zaniechania pozwanych. Powódka w realiach niniejszej sprawy nie tylko nie wykazała wskazanej okoliczności, lecz także sama nie podjęła przysługujących jej środków prawnych w celu uzyskania należnych świadczeń. Sąd podkreślił, iż niezyskanie świadczeń przez pozwanych nie wyłączało możliwości uzyskania ich przez samą powódkę po objęciu zarządu, a roszczenia te jak już wskazano były na ten czas wymagalne i nie uległy jeszcze przedawnieniu. Powódka po zakończeniu zarządu przez pozwanych wprawdzie nie otrzymała od nich pełnej dokumentacji dotyczącej rozliczeń z najemcami, jednakże miała dostęp zarówno do umów najmu, jak i mogła zweryfikować wysokość wpłat uiszczanych przez nich (choćby zwracając się w tym celu o potwierdzenie wpłat do samych najemców), mogła też podjąć działania zmierzające do wyegzekwowania od pozwanych wydania jej dokumentów nieruchomości. Jeżeli stosowne wezwanie zostałoby przez powódkę wystosowane bezpośrednio po zakończeniu zarządu, to nie byłoby możliwe powoływanie się przez pozwanych na upływ pięcioletniego okresu

przechowywania dokumentów. Pozwani sprawowali zarząd zaledwie przez dwa lata, zatem po zakończeniu zarządu dokumenty dotyczące okresu zarządu nie były starsze niż 2 lata. W takiej sytuacji wyjaśnienie udzielone powódce przez pozwanego powinno skłonić ją do podjęcia działań w celu wyegzekwowania wydania dokumentów, powódka nie mogła bowiem uznać takiego wyjaśnienia za prawdziwe. Fakt, że pozwany powoływał się na zniszczenie dokumentów prowadzi jednak do wniosku, że o wydanie dokumentacji powódka w rzeczywistości zwróciła się nie po zakończeniu zarządu pozwanych, ale dużo później. Brak podjęcia jakichkolwiek działań zmierzających do zweryfikowania istnienia i wyegzekwowania przez powódkę przed przedawnieniem należności z tytułu „mediów” od najemców nie pozwala na przyjęcie, że za szkodę polegającą na utracie tych należności odpowiadają pozwani. Z uwagi na powyższe nie sposób uznać, iż podana przez powódkę wartość niezyskanych czynszów z zawartych umów najmu, a także należności związanych z opłatami tzw. „za media” może zostać uznana za szkodę w postaci utraconych korzyści, jaką powódka poniosła w związku z niewłaściwym sprawowaniem zarządu przez pozwanych. Możliwość samodzielnego dochodzenia tych świadczeń przez powódkę nie pozwala na przyjęcie, by tego rodzaju szkoda stanowiła normalne następstwo działania lub zaniechania pozwanych (art. 361 § 1 k.c.), ale samej powódki.

Odnosnie ostatniego z dochodzonych przez powódkę roszczeń tj. roszczenia w wysokości 7.835,88 zł Sąd pierwszej instancji wskazał, iż roszczenie to w przeciwieństwie do roszczeń opisanych powyżej dotyczy szkody rzeczywistej w postaci realnego uszczuplenia dochodów powódki. Jednocześnie Sąd podkreślił, iż i w tym zakresie powódka powinna zgodnie z art. 6 k.c. wykazać wystąpienie okoliczności, z których wywodzi ona skutki prawne. Dokonując analizy przedstawionych przez powódkę nieprawidłowości w działaniach pozwanych we wskazanym zakresie Sąd uznał za niezasadny zarzut powódki, zgodnie z którym faktury VAT nie mogą stanowić dowodu wykonania określonych czynności. Faktura VAT jest wprawdzie dokumentem księgowym, rozliczeniowym dla celów podatkowych, ale także jednym z dowodów źródłowych, stwierdzających dokonanie danej operacji gospodarczej. Wystawienie faktury, następnie przyjęcie przez kontrahenta, zaksięgowanie bez żadnych korekt i zastrzeżeń, daje podstawę do domniemania, że dokonywane w ewidencji księgowej zapisy są odzwierciedleniem rzeczywistego stanu, zgodnie z rzeczywistym przebiegiem zafakturowanej operacji gospodarczej. Wprawdzie moc dowodowa faktury VAT niczym nie różni się od mocy dowodowej innych dokumentów, gdyż jak każdy dokument prywatny, jest dowodem tego, że określona osoba złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie. Powódka wskazując, iż określone zaksięgowane operacje nie miały w istocie miejsca, powinna podjąć w tym zakresie aktywność dowodową, jednak ograniczyła się do wskazania, iż naprawa dachu powinna zostać wykonana w ramach gwarancji, nie przedstawiając w tym zakresie żadnych dowodów oraz, że to powódka zapłaciła za malowanie elewacji i jednego mieszkania. Sąd podkreślił, iż to, że powódka wykonała prace związane z malowaniem części budynku nie oznacza, że inny jego fragment nie został wyremontowany przez pozwanych. Ponadto oceniając zarząd dokonywany przez pozwanych Sąd Okręgowy miał na uwadze i to, że sprawozdanie przedstawione przez zarządców zostało zatwierdzone postanowieniem Sądu. Czynności powyższe nie zostały zatem zakwestionowane przez Sąd kontrolujący sprawowanie zarządu, co pozwala na przyjęcie domniemania, że w tym zakresie nieprawidłowości nie było (Por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19 listopada 2015 r. sygn. akt I ACa 1072/15). Domniemanie to może zostać obalone przez przeprowadzenie stosownego dowodu, jednakże w niniejszej sprawie stanowisko powódki nie zostało poparte dowodami pozwalającymi na wprowadzenie wniosku, iż czynności te w istocie nie zostały wykonane.

Odnosząc się do zarzutów powódki dotyczących pobierania przez pozwanych wynagrodzenia za pełniony zarząd w wysokości po 500,00 zł miesięcznie, Sąd Okręgowy wskazał na pewną niekonsekwencję w stanowisku powódki, która z jednej strony nie podnosi aby wynagrodzenie pobierane przez zarządców było wygórowane, a także nie zaprzecza temu, iż powinni oni dostawać wynagrodzenie za wykonaną pracę, a z drugiej strony domaga się odliczenia od wydatków związanych z nieruchomością sumy odpowiadającej pełnemu wynagrodzeniu pozwanych za zarząd wykonywany w spornym okresie (tj. kwoty 13.050,00 zł). Sąd wskazał ponadto, iż sprawozdanie z zarządu zostało zatwierdzone przez Sąd, a z czynności tej wynika wspomniane domniemanie prawidłowości dokonywanych rozliczeń również w zakresie naliczania należnego zarządcom wynagrodzenia. Powyższe rozważania zachowują także aktualność w zakresie kwoty 350,75 zł wypłaconych na rzecz współwłaściciela nieruchomości B. B. do rąk jego żony W. B.. Z uwagi na powyższe, w ocenie Sądu Okręgowego powódka nie wykazała, iż zarządcy wykonywali swoje zobowiązania w sposób nienależyty. Rozważając kwestię pobranego wynagrodzenia w kategoriach szkody powódki Sąd uwzględnił

fakt, że sprawowanie zarządu jest co do zasady odpłatne (art. 939 § 1 k.p.c.), zatem wobec wykonywania przez zarządcę czynności zarządu współwłaściciele musieli liczyć się z kosztami, a ich faktyczne poniesienie relatywnie niskiej w kwocie nie może być uznane za szkodę, skoro zarząd faktycznie był wykonywany. Uwzględniając poczynione powyżej rozważania oraz mając na uwadze, iż powódka nie wykazała wystąpienia przesłanek odpowiedzialności co do wszystkich zgłoszonych i doprecyzowanych w toku postępowania roszczeń Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości.

Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia uznając za niezasadne stanowisko pozwanych, że roszczenia dochodzone niniejszym powództwem mają charakter roszczeń okresowych. Sąd podkreślił, iż roszczenia powódki nie są w istocie związane z okresowymi świadczeniami, lecz z odszkodowaniem za nienależycie wykonywany zarząd. Za niezasadne Sąd uznał również zastosowanie trzyletniego terminu przedawnienia związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej z uwagi na fakt, iż roszczenie to powstało po stronie powódki nie mającej w ramach tego stosunku statusu osoby prowadzącej działalność gospodarczą (Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2008 r. sygn. akt III CSK 302/07). Dochodzone świadczenie nie są zatem związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Z uwagi na powyższe w niniejszej sprawie zastosowanie powinien mieć ogólny dziesięcioletni termin przedawnienia opisany w art. 118 in principio k.c. Sąd nie uwzględnił również zarzutu pozwanych dotyczącego tego, iż w niniejszej sprawie dochodzone roszczenie zostało zgłoszone w innym postępowaniu, albowiem jak wynika z zgromadzonych w sprawie dokumentów postępowanie to miało stanowić postępowanie nieprocesowe, które nie jest właściwe do dochodzenia roszczeń majątkowych. Ponadto strona pozwana nie zgłosiła w tym zakresie żadnych wniosków dowodowych.

W punkcie II wyroku Sąd na mocy art. 22³ ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych w zw. z § 6 pkt. 6 oraz § 15 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu zasądził od Skarbu Państwa na rzecz radcy prawnego A. A. kwotę 6.642,00 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu. Kwota ta zawiera równowartość 23% podatku VAT (1.242,00 zł). Sąd w niniejszej sprawie zasądził koszty pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w wysokości 150% stawki minimalnej określonej w § 6 pkt 6 w/w rozporządzenia z uwagi na nakład pracy pełnomocnika związany ze znaczną ilością przeprowadzonych przez Sąd czynności wymagających zajęcia stanowiska w sprawie i zgłaszania stosownych pism i zrzutów w ramach działania w interesie strony, z których to obowiązków pełnomocnik wywiązywała się na bieżąco. Sąd nie uwzględnił wniosku pełnomocnika o zasądzenie wynagrodzenia w wysokości 200% stawek minimalnych albowiem wnioski ten pozostaje w sprzeczności z § 15 pkt. w/w rozporządzenia, zgodnie z którym koszty nieopłaconej pomocy prawnej ponoszone przez Skarb Państwa obejmują opłatę w wysokości nie wyższej niż 150% stawek minimalnych. Jednocześnie Sąd oddalił wniosek o zasądzenie wydatków związanych z pomocą udzieloną z urzędu albowiem pełnomocnik nie przedstawił dowodów świadczących o tym, iż wskazane w piśmie z dnia 19 września 2016 r. koszty zostały w istocie uiszczony w podanych wysokościach. O kosztach procesu w punkcie III wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu uznając, iż wszelkie koszty powinny obciążyć stronę przegrywającą tj. powódkę. Na zasądzoną od powódki na rzecz pozwanych kwotę 5.430,00 zł składa się kwota 5.400,00 zł należna tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego ustalona w oparciu o treść §§ 2 ust. 1 i 2 oraz 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu powiększona o 50% z uwagi na znaczny nakład pracy pełnomocnika oraz kwota 30,00 zł stanowiąca opłatę od zażalenia złożonego przez pozwanych w dniu 15 stycznia 2016 r. W pozostałym zakresie kosztami postępowania Sąd obciążył Skarb Państwa na podstawie art. 100 ust. 1 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka L. M., zaskarżając go w całości. Powódka zarzuciła:

1. naruszenie przepisu art. 233 k.p.c. poprzez wyciągnięcie nielogicznych i sprzecznych z doświadczeniem życiowym wniosków ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, jak również pominięcie niektórych dowodów

prowadzące do błędnego przyjęcia, że szansa, aby lokale, które w spornym okresie pozostawały niewynajęte zostałyby wynajęte, gdyby pozwani należycie wykonywali swoje obowiązki, jest zbyt niska, aby można było dochody z takiego najmu uznać za utracone przez powódkę korzyści;

2. naruszenie przepisu art. 361 § 2 k.c. poprzez błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że roszczenie powódki w zakresie kwoty 56.738,76 zł tytułem niepobraných przez pozwanych czynszów najmu należnych z tytułu rzeczywiście zawartych umów najmu oraz kwota 8.364,79 zł tytułem sumy, którą - wbrew postanowieniom obowiązujących umów - nie zostali obciążeni najemcy, lecz powódka, stanowią jej utracone korzyści, w stosunku do których powódka powinna wykazywać stopień prawdopodobieństwa ich osiągnięcia, podczas, gdy stanowią one szkodę rzeczywistą, której wymóg dowodzenia tego prawdopodobieństwa nie dotyczy,

3. naruszenie przepisu art. 6 k.c. w zw. z art. 361 § 1 k.c. poprzez błędne zastosowanie polegające na uznaniu, że na powódce spoczywa ciężar dowodzenia, że najemcy byli wypłacalni i że w przypadku, gdyby pozwani dochodzili od nich roszczeń z zawartych umów najmu, kwoty te zostałyby przez pozwanych uzyskane, podczas gdy to na pozwanych spoczywa ciężar dowodu, że kwoty te nie zostałyby z jakiegokolwiek powodu uzyskane,

4. naruszenie przepisu art. 361 § 1 k.c. poprzez błędne zastosowanie polegające na uznaniu, że pomiędzy dochodzoną przez powódkę szkodą a nienależytym wykonaniem przez pozwanych zobowiązania z tytułu pełnienia funkcji zarządcy nieruchomości nie zachodzi adekwatny związek przyczynowy z tego powodu, że powódka w okresie po ustaniu zarządu sprawowanego przez pozwanych sama nie dochodziła roszczeń od najemców.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 121.740,24 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie od dnia 01 września 2006 r. do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego w wysokości 150% stawki minimalnej określonej przepisami Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. powiększonej o wydatki w kwocie 68,70 zł, zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki (a w razie oddalenia apelacji: od Skarbu Państwa na rzecz radcy prawnego A. A.) kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych. Jednocześnie oświadczam, że wynagrodzenie za świadczenie pomocy prawnej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym nie zostało przez powódkę uiszczone w całości ani w części.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie znajduje co do zasady uzasadnionych podstaw.

Podniesione w niej zarzuty są nietrafne i nie wykazujące wadliwości wydanego wyroku w zakresie meritum sprawy, który to wyrok pomimo pewnych niezręcznych sformułowań uzasadnienia, odpowiada prawu. Sąd Okręgowy poczynił bowiem prawidłowe ustalenia faktyczne, wyrażając oceny, które nie pozostają w sprzeczności z zasadami logiki rozumowania czy doświadczenia życiowego i nie wykazują błędów natury faktycznej. Wbrew zarzutom apelacji, dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena dowodów nie nasuwa zastrzeżeń, gdyż nie wykracza poza uprawnienia wynikające z przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Zarzut, niejako niewszechstronny (pominięcie niektórych dowodów) rozważenia materiału dowodowego, jest nieuzasadniony. Sąd Okręgowy odniósł się bowiem do wszystkich dowodów, jakie w sprawie były przeprowadzone i opierał się na całokształcie tego materiału a nie wybiórczo, jak chciałaby apelująca. Przypomnieć jednak należy, że aby zarzut naruszenia przepisu art. 233 k.p.c. mógł być uznany za skutecznie postawiony wykazać trzeba, iż Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I KKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V KKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189). Jeżeli jednak z określonego materiału

dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, a swoje stanowisko jasno i przekonująco uzasadnił, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Nie jest przy tym wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych. (wyrok SN z dn. 27 września 2002 r. IV CKN 1316/00 – lex nr 80273).

Sąd Apelacyjny zwraca nadto uwagę, że Sąd odwoławczy ma ograniczone możliwości ingerencji w ustalenia dokonane na podstawie dowodów osobowych, gdzie zasada bezpośredniości ma zasadnicze znaczenie dla ustaleń faktycznych. Zmiana ustaleń nastąpić może zupełnie wyjątkowo, w razie oczywistej błędności oceny materiału mającego jednoznaczną wymowę (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 2003 r., IV CK 183/02, LEX nr 164006). Taka sytuacja nie wystąpiła w niniejszej sprawie. Sąd Okręgowy omówił materiał dowodowy i ustalone na jego podstawie okoliczności faktyczne związane z wykonywaniem przez pozwanych zarządu, a przedstawione wnioski nie budzą zastrzeżeń. Sąd Apelacyjny je akceptuje i na nich opiera swoje rozstrzygnięcie.

W szczególności nie zasługują na uwzględnienie zarzuty wyciągnięcia nielogicznych i sprzecznych z doświadczeniem życiowym wniosków ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, prowadzących do błędnego przyjęcia, że szansa, aby lokale, które w spornym okresie pozostawały niewynajęte zostały wynajęte gdyby pozwani należycie wykonywali swoje obowiązki, jest zbyt niska, aby można było dochody z takiego najmu uznać za utracone przez powódkę korzyści. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że powódka nie wskazywała, jakie to czynności winni byli podjąć pozwani w celu znalezienia najemców na wolne lokale, a których to czynności nie przedsięwzięli na skutek niestaranego działania. Nie było przecież kwestionowane, że w okresie poprzedzającym przedmiotowy w sprawie okres czasu, jak i w okresie późniejszym, po zakończeniu zarządu pozwanych, jedynym sposobem pozyskiwania najemców, także przez powódkę, było zamieszczanie ogłoszeń na bramie budynku. Tego typu ogłoszenia były też zamieszczane w okresie objętym sporem, co wynika wprost z zeznań świadków, prawidłowo ocenionych przez Sąd pierwszej instancji, a których wiarygodność jest przez powódkę bezpodstawnie kwestionowana. Brak wystarczającego i zadowalającego powódkę rezultatu, nie wynikał zatem z braku staranności po stronie pozwanych, ale spowodowany był brakiem koniunktury na rynku lokali, co potwierdził biegły, a także niskim standardem lokali. Okoliczność, że powódce w późniejszym okresie udało się znaleźć najemców na wolne lokale, nie podważa powyższej oceny, co trafnie zaznaczył i przekonująco uzasadnił Sąd Okręgowy

W odniesieniu do powyższego zarzutu apelacji a także zarzutów dotyczących zastosowanego przez Sąd pierwszej instancji rozkładu ciężaru dowodu należy podkreślić, że do zarządu majątkiem (nieruchomością), niezależnie od tego, czy sprawowany on jest na podstawie umowy czy orzeczenia sądu, zastosowanie mają przepisy o zleceniu, jako upoważniające do przedsięwzięcia czynności prawnych i faktycznych. Zlecenie zobowiązuje zleceniobiorcę do starannego działania a nie do osiągnięcia określonego z góry rezultatu a jego zasadniczym obowiązkiem jest dążenie do dokonania wyznaczonych mu czynności. Przy działaniu obowiązuje zleceniobiorcę należyta staranność mierzona dyspozycjami art. 355 k.c. Należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności, co oznacza, że staranność wymagana w stosunkach danego rodzaju będzie musiała być uwzględniana w odniesieniu do wiedzy, doświadczenia i umiejętności praktycznych, jakie wymagane są od przedsiębiorcy podejmującego się określonej działalności, bowiem osoba ta nie tylko ma większą wiedzę i doświadczenie niż osoba nieprowadząca takiej działalności, ale jest od niej rzetelniejsza i ma większą zdolność przewidywania. Należyta staranność zleceniobiorcy sprawującego zarząd nieruchomością w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, którą określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności, nie oznacza staranności wyjątkowej, lecz dostosowaną do działającej osoby, przedmiotu jakiego działanie dotyczy, oraz okoliczności, w których działanie następuje (por. wyrok SN z 25.09.2002 r., I CKN 971/00, I C 2003 r. Nr 7-8, s. 42). Wzorzec należytej staranności zarządcy nieruchomości obejmuje jego profesjonalizm w podejmowaniu czynności składających się na zarząd nieruchomością. Staranność zawodowego zarządcy może być uznana za niemieszczącą się w tym wzorcu wtedy, gdy podjęte przez niego działania lub jego zaniechania są oczywiście

sprzeczne z przepisami mającymi zastosowanie albo z nałożonymi na niego obowiązkami. W przypadku zarządu nieruchomością ustanowionego przez Sąd, dodatkowo zastosowanie ma przepis art. 935 § 1 i 2 w zw. z art. 615 k.p.c., zatem i w tym przypadku kodeks nakłada na zarządcę obowiązek sprawowania zarządu w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Tym samym, jego czynności sprowadzają się do zakresu czynności zwykłego zarządu. Pojęcie zwykłego zarządu, mimo że ustawodawca posługuje się tym określeniem w przepisach prawa cywilnego, nie ma definicji legalnej z uwagi na to, że zakres zwykłego zarządu musi być oceniany zawsze na tle okoliczności konkretnego stanu faktycznego. W piśmiennictwie prawniczym i orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że są to czynności dotyczące bieżących spraw danego podmiotu prawa, które nie prowadzą do uszczuplenia jego potencjału ekonomicznego, np. zakup niezbędnych materiałów, pobieranie lub opłacanie czynszu, wykonywanie bieżących remontów, itp.

Kierując się wskazanymi wyżej kryteriami nie sposób przyjąć, by obciążający pozwanych jako zarządców przedmiotowej nieruchomości obowiązek starannego działania stanowiącego o prowadzeniu prawidłowej gospodarki w ramach nałożonego na nich obowiązku postanowieniem z dnia 27 maja 2004 r. Sądu Rejonowego (...)wK.pod sygn. akt I Ns 2193/03/K, obejmował pozyskiwanie najemców w drodze innych jeszcze czynności, niż zwyczajowo i dotychczas podejmowane w odniesieniu do tejże nieruchomości. Podnoszona przez powódkę okoliczność, że pozwani nie dostosowali wolnych pomieszczeń do warunków zachęcających potencjalnych najemców do skorzystania z ich najmu, są nietrafne. Dotyczy to między innymi lokali nr(...), bowiem obowiązek opróżnienia tych lokali z urządzeń do produkcji cukierniczej spoczywał na poprzednich najemcach, wobec których pozwani kierowali wezwania. Brak jest podstaw do przyjęcia, że to pozwani mieli te lokale opróżniać z rzeczy stanowiących własność osób trzecich. Dodać należy, że to działania powódki były przyczyną porzucenia wymienionych urządzeń w tych lokalach a ostatecznie lokale te zostały wynajęte przez powódkę w kwietniu 2007 roku, po upływie blisko roku od przejścia przez nią przedmiotowej nieruchomości.

Należy w tym miejscu podkreślić, że pozwani jako zarządcy ustanowieni przez Sąd, musieli się dostosować do rozwiązań przewidzianych w art. 935 k.p.c., bowiem, jak słusznie pozwani podkreślają, okresów do dnia upadku zabezpieczenia i po tym dniu – z uwagi na brak zawiadomienia pozwanych – nie można oddzielać. Wszelkie nakłady, czy to związane z remontami czy przystosowaniem lokali do wynajmu (np. opróżnienie z urządzeń a dodatkowo ich przechowywanie poza lokalem) musiały być pokrywane z czynszów. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie sposób uznać, że nieopróżnienie lokali z rzeczy pozostawionych przez najemców (a nie tylko ich wzywanie do opróżnienia i podejmowanie działań przymuszających), narusza zasady prawidłowej gospodarki, co należy oceniać z punktu widzenia zarządcy nieruchomości ustanowionego przez sąd, którego pozycja jest szczególna, unormowana przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Przede wszystkim jednak nie zostało wykazane w toku postępowania, że podjęcie przez pozwanych innych jeszcze czynności zmierzających do wynajęcia lokali w objętej zarządem nieruchomości, doprowadziłoby w sposób wysoce prawdopodobny do wynajęcia lokali i uzyskiwania z nich określonych przez powódkę dochodów. Z materiału dowodowego nie wynika, ani też powódka takich twierdzeń nie podnosiła, że zgłaszali się zainteresowani wynajmem a tylko na skutek działań czy zaniechań pozwanych, związanych z warunkami w jakich lokale się znajdowały, nie doszło do zawarcia umów a powódka utraciła w związku z tym korzyści w postaci czynszów najmu.

Słusznie Sąd Okręgowy przyjmuje, że szkoda w postaci utraconych korzyści (*lucrum cessans*), a z takimi mamy w tym przypadku do czynienia, ma charakter hipotetyczny, zatem należy tu uwzględniać tylko takie następstwa w majątku poszkodowanego, które oceniając rzecz rozsądnie, według doświadczenia życiowego, w okolicznościach danej sprawy dałoby się przewidzieć, iż wzbogaciłyby majątek poszkodowanego. W wyroku z dnia 21 czerwca 2002 r., IV CKN 382/00 (MoP 2003 nr 1, str. 33) Sąd Najwyższy przyjął, iż w razie dochodzenia naprawienia szkody w postaci utraconych korzyści, musi być ona przez żądającego odszkodowania wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że praktycznie w świetle doświadczenia życiowego można przyjąć, że utrata korzyści rzeczywiście miała miejsce. Podobne stanowisko wyraził Sąd Najwyższy wyroku z dnia 18 maja 2017 r., III CSK 190/16 (legalis nr 162768) stwierdzając, że „o wystąpieniu szkody w postaci *lucrum cessans* decyduje wysoki, graniczący z pewnością stopień prawdopodobieństwa uzyskania określonych korzyści, gdyby nie wystąpiło zdarzenie będące przyczyną szkody. Wykazanie takiej szkody z natury rzeczy jest hipotetyczne. Nie sprzeciwia się to przyjęciu, że szkoda rzeczywiście powstała, jeżeli zostanie

udowodnione tak duże prawdopodobieństwo osiągnięcia korzyści majątkowej przez poszkodowanego, że rozsądnie rzecz oceniając można stwierdzić, iż poszkodowany uzyskałby korzyść, gdyby nie wystąpiło zdarzenie, w związku z którym ten skutek był niemożliwy.” Sąd Apelacyjny stanowisko to podziela uznając, w świetle powyższego, zarzuty apelującej powódki za całkowicie chybione.

Nie zasługują na uwzględnienie także zarzuty dotyczące nieuwzględnienia przez Sąd pierwszej instancji roszczenia w zakresie kwoty 56.738,76 zł tytułem odszkodowania z tytułu niezyskania czynszów najmu lokali, co do których umowy z najemcami były zawarte. Nie ulega wątpliwości, że kwota ta nie tyle ubyła z majątku powódki, co do niego nie weszła, bowiem nie została wpłacona przez najemców pomimo ciążyących na nich zobowiązań określonych umowami. Tym niemniej pozwani mogą ponosić odpowiedzialność tylko za własne działania bądź zaniechania, a nie za działania i zaniechania najemców. Oczywiście ich obowiązkiem w świetle zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością było pobieranie czynszów od najemców, co też czynili. Jednakże słusznie Sąd Okręgowy przyjął, że powódka nie wykazała, że pozwani winni byli w stosunku do poszczególnych najemców przedsięwziąć konkretne działania, które spowodowałyby uzyskanie opłat i to w konkretnej wysokości, a ich zaniechanie było naruszeniem zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością. Wprawdzie zarządca posiada prawo do pozywania, jak i występowania w charakterze strony pozwanej, jednakże przed zainicjowaniem postępowania sądowego winien ocenić realność osiągnięcia celu takiego postępowania i to nie w aspekcie uzyskania tytułu egzekucyjnego a skutecznej egzekucji wierzytelności. Materiał dowodowy, jaki został przedstawiony w niniejszej sprawie, nie pozwalał na przyjęcie, że wyegzekwowanie należności od dłużników było realne. Wobec niektórych najemców pozwani wystąpili z powództwem sądowym (np. przeciwko G. B.), jednakże egzekucja wierzytelności okazała się bezskuteczna, a to musiało wpływać na ocenę możliwości uzyskania świadczeń od pozostałych dłużników. Dodać należy, że jeden z tych dłużników przebywał w Domu Pomocy Społecznej (J. L.) zaś inni kierowali wzajemne roszczenia związane ze złym stanem lokali bądź z zachowaniem powódki i uniemożliwieniem im prawidłowego wykorzystywania lokali. Należy też zauważyć, że pozwani sprawowali zarząd w okresie dwóch lat, późniejsze więc wystąpienie przez powódkę na drogę postępowań sądowych nie było niemożliwe.

Powyższe dotyczy także zarzutów apelacyjnych odnoszących się do tej części roszczenia, które obejmuje koszty mediów, które pokryła powódka jako współwłaścicielka nieruchomości. Powódka nie przedstawiła dowodów, z których wynikałoby, że obciążenie jej z tytułu mediów w zakresie kwoty 8.364,79 zł było nieuzasadnione. Powódka nie tylko z racji zawartych umów o dostawę mediów (jako właściciel nieruchomości) ale także osoba korzystająca z nich w ramach zajmowanego przez nią lokalu wraz z częściami wspólnymi, obowiązana była do zapłaty należności wobec dostawców. Zapłata przez nią wymienionej kwoty nie może więc stanowić jej szkody. Wprawdzie jak wynika z przedstawionych umów najmu zawartych z najemcami, niektórzy z nich obowiązani byli, oprócz czynszu najmu, świadczyć także opłaty za niektóre media, które miały być dzielone pomiędzy najemców proporcjonalnie, ale nie określono ani zasad obciążania najemców tymi opłatami ani terminów, w jakich miałyby to następować. W dodatku w niektórych umowach koszty mediów ujęte były w czynszu najmu, bądź najemcy mieli zawierać indywidualne umowy z dostawcami. Nawet dowód z opinii biegłego nie pozwolił na ustalenie, którzy z najemców i w jakiej kwocie winni byli płacić należności za media a zarazem którzy z tymi należnościami zalegali. Trudno więc obciążać pozwanych odpowiedzialnością za niezyskanie przez powódkę od najemców zwrotu opłat za media. Roszczenie powódki w tym zakresie nie zostało więc wykazane ani co do zasady, ani tym bardziej co do wysokości. Dochodzenie bowiem połowy globalnej kwoty, jaka stanowiła wartość mediów w przedmiotowym okresie, nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny uznał apelację powódki za nieznajdującą uzasadnionych podstaw i nie prowadzącą do wzruszenia zaskarżonego wyroku. Tym samym apelacja ta podlegała oddaleniu w zasadniczej, odnoszącej się do meritum rozstrzygnięcia, części na podstawie art. 385 k.p.c.

Na uwzględnienie natomiast zasługują zarzuty dotyczące rozstrzygnięcia o kosztach pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu. Sąd Okręgowy oddalił wniosek o zasądzenie wydatków związanych z pomocą udzieloną z urzędu stwierdzając, że pełnomocnik nie przedstawił dowodów świadczących o tym, iż wskazane w piśmie z dnia 19 września 2016 r. koszty zostały w istocie uiszczane w podanych wysokościach. Zgodnie z art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki

opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Niezbędne wydatki pełnomocnika ustanowionego z urzędu stanowią więc koszty pomocy prawnej, które winny być poniesione przez Skarb Państwa, o ile wynikają ze spisu kosztów złożonego przez tegoż pełnomocnika i nie budzą wątpliwości. Pełnomocnik powódki z piśmie z dnia 19 września 2016 r. przedstawił stosowny spis kosztów zawierający wyszczególnienie kwot wydatkowanych na przesyłki skierowane do sądu (karta 1237). W ocenie Sądu Apelacyjnego wydatki te nie budzą wątpliwości, a potwierdzenie ich poniesienia znajduje się w aktach sprawy, na potwierdzeniach nadania pism w urzędzie pocztowym. Sąd pierwszej instancji mógł więc z łatwością wydatki te zweryfikować. Uznając koszty te za zasadne, Sąd Apelacyjny uwzględnił zarzuty apelacji w tej kwestii i przyznane pełnomocnikowi wynagrodzenie zwiększył o kwotę 68,70 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Pełnomocnikowi powódki przyznano wynagrodzenie za pomoc prawną świadczoną z urzędu w postępowaniu apelacyjnym na podstawie § 2, § 4 i § 8 pkt 6 w zw. z § 16 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2016 r. poz. 1715)

SSO Sławomir Jamróg	SSA Teresa Rak	SSA Barbara Górczanowska
---------------------	----------------	--------------------------