

Sygn. akt **V Ca 1046/17**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

| | |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSO Adrianna Szewczyk-Kubat |
| Sędziowie: | SSO Bogusława Jarmołowicz-Łochańska (spr.) SSR del. Wiesława Śmich |
| Protokolant: | sekr. sądowy Przemysław Sulich |

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko A. M. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy - Woli w Warszawie

z dnia 7 lutego 2017 r., sygn. akt I C 2413/15

1. oddała apelację;

2. zasądza od A. M. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 1046/17

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wystąpiła z pozwem m.in. przeciwko A. M. (1) – o zapłatę kwoty 814,34 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 09 kwietnia 2014r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazała, że sprawuje zarząd powierzony ustanowiony umową przez wszystkich współużytkowników wieczystych nieruchomości z deweloperem (...) Sp. z o.o. co do nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...), w której w dziale III zarząd ten został ujawniony. Podała, iż pozwanemu przysługuje prawo współużytkowania przedmiotowych nieruchomości w udziale o, (...) części. Na gruncie znajdują się urządzenia infrastruktury, w szczególności drogi, trawniki, parkingi, oświetlenie oraz wjazdy na osiedle, których

utrzymanie generuje koszty, które wyniosły w roku 2012 – 60.526,57 zł, zaś w 2013 r. – 33.132,07 zł. Podniosła , iż koszty te powinni ponieść współużytkownicy proporcjonalnie do przysługujących mu udziałów w prawie na podstawie art. 207 k.c. Pozwany zaś przypadających na niego kosztów nie uiścił, ponieśli je natomiast pozostali współużytkownicy, w imieniu którego działa powódka jako podmiot sprawujący zarząd.

Nakazem zapłaty z dnia 27 lutego 2015r. Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Woli w Warszawie w sprawie o sygnaturze I Nc 10270/14 orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany od powyższego nakazu wniósł sprzeciw zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa. Zarzucił brak legitymacji czynnej powódki oraz nieistnienie umowy o zarząd spornej nieruchomości pomiędzy powodem, a pozwanym. Wskazał, iż z zapisów umowy łączącej go z deweloperem wynika, iż zarząd przedmiotową nieruchomością powierzony został (...) SP. z o.o. w okresie do 31 grudnia 2006r. Zaś w okresie późniejszym nie wskazano też powodowej Wspólnoty jako uprawnionej do sprawowania zarządu przedmiotową nieruchomością. W związku z powyższym, w ocenie A. M. (1), zarządzanie nieruchomością wspólną od dnia 1 stycznia 2007r. pozostaje w gestii wszystkich współwłaścicieli. Dodatkowo pozwany podkreślił, iż nie uchyla się od ponoszenia kosztów utrzymania przedmiotowej nieruchomości i w okresie objętym pozwem uregulował już na rzecz (...) Spółki z o.o. kilka tysięcy złotych.

W odpowiedzi na sprzeciw powódka podtrzymała swoje stanowisko, a odnosząc się do zarzutu braku legitymacji czynnej podniosła, iż zapisów w dziale III księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości nie można interpretować sztywno, iż może być to jedynie osoba fizyczna lub prawna. Stoi temu bowiem na przeszkodzie zgodny zamiar stron umowy oraz cel, w jakim umowa ta została zawarta, którym zapewnienie ciągłego i nieprzerwanego zarządu nieruchomością drogową, bez względu na zmiany podmiotu, któremu powierzono zarząd. Z ostrożności procesowej powódka wskazała jeszcze, iż przez ostatnie lata sprawowała faktycznie zarząd nieruchomością i ponosiła w związku z tym konkretne wydatki co uprawnia ją do żądania ich zwrotu na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, który pozostaje bezpodstawnie wzbogacony kosztem powódki. Nadto Wspólnota wskazała, iż zorganizowanie i zapewnienie finansowania zarządu nieruchomością drogową jest niezbędne dla prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, zaś plan gospodarczy określający koszty zarządu nieruchomością drogową jest corocznie zatwierdzany przez większość współużytkowników wieczystych tej nieruchomości.

W odpowiedzi na stanowisko powódki, pozwany zakwestionował wykazanie faktu poniesienia kosztów, ich wysokość oraz ważność umowy zawartej przez Wspólnotę z formalnym zarządcą (...) Sp. z o.o. gdyż osoby które ją podpisały w imieniu Wspólnoty (E. C. i J. K.) nie posiadały do tego pełnomocnictw od wszystkich współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 7 lutego 2017 r. Sąd Rejonowy:

1. zasądził od A. M. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 739,59 zł (siedemset trzydzieści dziewięć złotych 59/100) z odsetkami ustawowymi od dnia 9 kwietnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałej części;
3. zasądził od A. M. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 1105,46 zł (tysiąc sto pięć złotych 46/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazał Skarbowi Państwa kasie Sądu Rejonowego dla Warszawy Woli w Warszawie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 20,80 zł (dwadzieścia złotych 80/100) zaksięgowanej pod poz. (...)/ (...) tytułem nadpłaty zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ocena prawna:

A. M. (1) razem z małżonką są na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ul. (...), składającej się z działek ewidencyjnych o nr (...), z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...) w udziale (...). W umowie sprzedaży oraz umowie o przeniesienie ww. udziału w prawie użytkowania wieczystego małżonkowie wyrazili zgodę na sposób zarządu przedmiotową nieruchomością wspólną, ustalony w prawie użytkowania wieczystego gruntu i ustanowienia służebności, sporządzonej przed M. P. – notariuszem w W. w dniu 14 listopada 2005 r., Rep. A nr (...), zgodnie z którym zarząd przedmiotową nieruchomością wspólną sprawować będzie osoba fizyczna lub prawna, ta sama której zgodnie z postanowieniami powołanej umowy zostanie powierzony zarząd nieruchomością wspólną przy ul. (...). Do dnia 31 grudnia 2006 r. zarząd tą nieruchomością wspólną sprawowała (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W..

W dziale III w/w księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości na podstawie umów zawartych przez wszystkich współużytkowników wieczystych i (...) Spółkę z o.o. w W. dokonano wpisu, że zarząd nieruchomością wspólną sprawować będzie osoba fizyczna lub prawna, ta sama której zostanie powierzony zarząd nieruchomością wspólną, na którą składa się prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) przy ul. (...) oraz znajdujący się na gruncie budynek wielomieszkaniowy (KW (...))”.

Działka ewidencyjna o nr (...) ma powierzchnię 3980 m². Stanowi zamknięty, ogrodzony i utwardzony ciąg pieszo-jezdny zbudowany z kostki betonowej, na którym posadowione są urządzenia techniczne, takie jak: brama wjazdowa, dwa szlabany wraz z kołczatkami i sygnalizacją świetlną oraz indywidualnymi urządzeniami zdalnego sterowania, a także dwie furtki wejściowe z elektrozamkami i systemem domofonowym. Wzdłuż przedmiotowej działki przy działkach budynkowych usytuowane są latarnie oświetlające cały ciąg pieszo-jezdny. Utrzymanie ww. urządzeń i instalacji należy do zadań zarządcy powyższej nieruchomości. Natomiast działka nr (...) o powierzchni 1214 m² stanowi teren zielony, a także ciąg pieszo-jezdny obciążony służebnością przejazdu, dla budynku spoza osiedla. Z tego względu zarządca utrzymuje wyłącznie teren zielony usytuowany wzdłuż nieruchomości współwłaścicieli opisywanej nieruchomości.

Większość ponoszonych wydatków stanowi utrzymanie działki nr (...), gdzie zlokalizowany jest ciąg pieszo-jezdny, przeznaczony do obsługi - dojazdu do nieruchomości dla 179 współwłaścicieli posiadających lokale w budynkach wielolokalowych oraz w budynkach jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Nieruchomość ta służy także do obsługi wszystkich nieruchomości przez służby miejskie, techniczne oraz ratownicze.

Sąd pierwszej instancji ustalił w dalszej kolejności, iż zadaniem zarządcy jest zachowanie nieruchomości w stanie zdatnym do użytku przez utrzymanie drogi we właściwym stanie technicznym, sprzątanie jej oraz w okresie zimowym- odśnieżanie i posypywanie środkami przeciw poślizgowymi. Powyższe czynności są przy tym niezbędne dla zapewnienia mieszkańcom normalnego bezpiecznego przechodu oraz przejazdu, a także obsługi nieruchomości przez podmioty zewnętrzne.

Do zadań zarządcy należy też utrzymanie w należyтым stanie oświetlenia terenu i jego konserwacja technicznej. Za potrzebne do normalnego i komfortowego korzystania z nieruchomości mieszkalnych Sąd Rejonowy uznał również wszystkie zainstalowane na nieruchomości drogowej urządzenia, takich jak: brama, zamykane furtki z domofonem, szlabany wraz z sygnalizacją świetlną, które generują koszty na ich instalację, konserwację i utrzymanie. Teren zielony na działce nr (...) , w tym pas zielony od strony północno-wschodniej wymaga utrzymania powierzchni trawiastych oraz nasadzeń ale wpływa na estetykę osiedla i również generuje koszty.

Sąd Rejonowy wskazał, iż wymienione wyżej czynności wymagają stałego zaangażowania zarządcy, do którego obowiązków należy monitoring i nadzór nad nieruchomością, zapewnienie czystości nieruchomości, zimą jej odśnieżania, dbanie o właściwy stan techniczny, w tym zlecanie i nadzorowanie prac konserwacyjnych i remontowych, a nadto zapewnienie permanentnego działania wszystkich urządzeń elektrycznych i mechanicznych nieruchomości oraz zapewnienie podstawowej obsługi księgowej. Realne koszty, które zostały poniesione przez współwłaścicieli nieruchomości wspólnej z tytułu utrzymania z działek nr (...) w roku 2013 wyniosły łącznie (...) zł i złożyły się na nie:

- koszt sprzątnięcia terenów utwardzonych z kostki betonowej wraz z odśnieżaniem w okresie zimowym – (...)zł/rok,

- koszt sprzątnięcia, podstawowej pielęgnacji terenów zieleni – (...) zł/rok,

Wynagrodzenie zarządcy terenów + koszt obsługi księgowej – (...) /rok.

W roku 2012 (od czerwca do grudnia) koszty w zakresie powyższych pozycji (bez utrzymania zieleni) ukształtowały się na poziomie (...) zł i były to koszty poniżej średniej cen rynku (...).

W ramach zarządu w okresie 2012-2013 r. powstały również koszty konserwacji i wykonywania napraw bieżących oraz remontów, uzależnionych od różnych czynników, w tym awarii. Ponadto, niezbędne było ponoszenie opłat stałych, jak za energię elektryczną, prowadzenie rachunku bankowego i przelewy do regulowania zobowiązań, a także ubezpieczenia nieruchomości, które w tym ostatnim przypadku, były niewspółmiernie małe w stosunku do ewentualnych konsekwencji ich braku.

Bezpośredni zarząd przedmiotową nieruchomością sprawował w przedmiotowym okresie zarządca na mocy umowy z dnia 25 maja 2012 r. zawartej przez powodową (...) Spółka z o.o. w W.. W imieniu Wspólnoty pod powyższą umową podpisały się J. K. i E. C., umocowane uchwałą nr (...) właściciele lokali nieruchomości z dnia 13 marca 2012r. Umowy z dostawcami poszczególnych usług zawierane były na podstawie ofert przygotowanych przez (...) Spółka z o.o. w W.. Koszty te rozliczane były odrębnie od kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Prowadzone były odrębne rachunki bankowe. Zakres czynności podmiotu zarządzającego, tj. (...) Sp. z o.o. w ramach umowy o zarządzanie zawiera standardowy, pełny zakres obowiązków zarządcy nieruchomości. W ramach swoich obowiązków i jednego wynagrodzenia umownego zarządca jest też zobligowany do prowadzenia pełnej obsługi księgowej, co często jest usługą dodatkową w przypadku części podobnych umów na rynku.

Opisany wyżej sposób zarządzania przedmiotową nieruchomością wspólną dla obsługi osiedla mieszkaniowego przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w okresie 2012-2013 r. był prawidłowy, a wysokość czynionych wydatków na jej utrzymanie nie odbiega od istniejących stawek na rynku (...), a nawet jest poniżej tej średniej. Zakres szczegółowy czynności wykonywanych przez zarządcę był standardowy i nie odbiega od ogólnie obowiązujących, przyjętych norm.

W zakresie koniecznym do zachowania nieruchomości w stanie zdatnym do użytku, do jakiego jest przeznaczona oraz oszczędnego gospodarowania środkami oraz wysokości wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości w latach 2012-2013 koszty poniesione przez Wspólnotę były zasadne. W roku 2012 wyniosły one 32.795,75 zł, zaś w 2013 r. - 52.214,33 zł. Łącznie zasadne koszty poniesione przez zarząd nieruchomości wspólnej wyniosły 85.010,08 zł.

A. M. (2) w związku z posiadaniem udziałem w przedmiotowej nieruchomości wspólnej równym (...) winien partycypować w opisanych wyżej wydatkach za lata 2012-2013 w kwocie 739,59 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, iż powstała w 2013 r. nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie (...) zł wynikała z wpłat dokonanych przez innych wieczystych użytkowników w ramach zaliczek na poczet wydatków na ten rok, którzy faktycznie ponieśli koszty dotyczące zarządu nieruchomością wspólną i została rozliczona między nimi. Pozwany w powyższym okresie nie poniósł jakichkolwiek kosztów.

Wszelkie koszty zarządu nad przedmiotową nieruchomością ponosiła w latach 2012-2013 Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W., w przeważającej części koszty te pokrywając z zaliczek na ten cel wpłacanych przez współużytkowników wieczystych.

W dniu 23 lutego 2013 r. i 05 kwietnia 2014 r. odbyły się, zwołane przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) i (...) sp. z o.o. z porozumieniem z Zarządem (w roku 2014), zwyczajne walne zebrania współwłaścicieli nieruchomości, podczas których dokonano zatwierdzenia sprawozdań finansowych za 2012 i 2013 r. w zakresie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Ponadto, na tych zebraniach współużytkownicy wieczysti dokonali ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu przedmiotową nieruchomością gruntową oraz przyjęli plan gospodarczy na następny rok.

Za zatwierdzeniem każdego ze sprawozdań finansowych opowiedziała się większość współużytkowników wieczystych poprzez złożenie podpisu na stosownych kartach i listach do głosowania. W żadnym z tych spotkań udziału nie wzięła A. M. (1).

Pismem z dnia 01 kwietnia 2014 r. A. M. (1) został wezwany przez Zarząd Terenu Wspólnego przy ul. (...) w W. do uiszczenia kwoty 936,85 zł z tytułu niedopłaty za opłaty przeznaczone na utrzymanie wspólnej nieruchomości, tj. działek gruntu o nr (...) zlokalizowanych przy ul. (...) w W.. Powyższej kwoty pozwany jednak nie uiszczył.

Powyższy stan faktyczny, który w zakresie ustalonych okoliczności w przeważającej części był między stronami bezsporny, ustalony został przez Sąd Rejonowy na podstawie przewołanych dowodów z dokumentów oraz ich kopii, a także opinii biegłego sądowego G. O. (1). Żaden ze wskazanych dowodów z dokumentów nie był kwestionowany co do jego autentyczności, a Sąd z urzędu także nie znalazł podstaw do ich kwestionowania.

Postanowieniami z dnia 31 stycznia 2017 r. Sąd pierwszej instancji oddalił wnioski pozwanego o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego oraz o dopuszczenie dowodu z przesłuchania członków zarządu wspólnoty jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Okoliczności, jakie pozwany powyższymi dowodami chciał udowodnić zostały bowiem wykazane załączonymi do sprawy dokumentami oraz opinią biegłego sądowego. Opinie biegłego (główną, jak i uzupełniającą) Sąd ten bowiem uznał za wiążące w sprawie niniejszej, jako, że zostały sporządzone rzetelnie i zgodnie z zaleceniem Sądu. Z powyższych względów uznał także, iż pozwany nie zdołał skutecznie podważyć wniosków płynących z opinii gdyż biegły odpowiedział w opinii uzupełniającej na podniesione zarzuty, uzasadniając należycie swoje stanowisko. Poziom wiedzy biegłego, sformułowanego stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych w tych opiniach ocen, zgodność rozumowania z zasadami logiki, nie budzą zdaniem Sądu Rejonowego zastrzeżeń.

W ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy w znacznej części uwzględnił stanowisko na podstawie przepisów regulujących prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia. Przyjął, iż pozwany, który kosztów tych w przypadającej na niego części nie zwrócił, pozostaje bezpodstawnie wzbogacony kosztem powódki, która ponosi koszty utrzymania przysługującego mu prawa.

Sąd orzekający podzielił natomiast stanowisko pozwanego w zakresie braku uprawnienia powodowej Wspólnoty do zarządu przedmiotową nieruchomości na mocy zapisu zawartego w Dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla tejże nieruchomości. Wskazał, iż zgodnie z art. 6 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Sąd Najwyższy w uchwale z 21 grudnia 2007 r. sygn. III CZP 65/07, oraz w wyroku z 8 października 2008 r. sygn. V CSK 143/08 wyraził pogląd, że legitymacja wspólnoty do nabywania praw i zaciągania zobowiązań oraz do występowania w procesie jako strona związana jest z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Za dopuszczalne uznano nabywanie majątku przez wspólnotę mieszkaniową (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2004 r., sygn. akt III CK 55/04 OSNC 2005/12/212). Do czynności związanych z gospodarowaniem nieruchomością wspólną zaliczono również korzystanie z nieruchomości sąsiedniej polegające na wykorzystywaniu tej nieruchomości jako drogi pożarowej do budynku wspólnoty, oraz jako parkingu dla pojazdów dostawczych i związanych z obsługą budynku wspólnoty (por. wyrok SA w Warszawie z 4 września 2013 r., sygn. akt I ACa 412/13). Za dopuszczalne uznaje się też zarządzanie cudzymi nieruchomościami związanymi z obsługą budynku będącego własnością wspólnoty (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 3 czerwca 2015 r., sygn. I ACa 95/15, opubl. LEX nr 1754179). Ustawa o własności lokali posługuje się pojęciem "zarząd" w dwóch znaczeniach - funkcjonalnym i podmiotowym (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2003 r., III CZP 74/03, OSNC 2005, nr 1, poz. 6 i z dnia 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08, OSNC 2009, nr 12, poz. 158, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK108/03, niepubl. i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05, "Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego" 2006, nr 6, s. 35). Zarząd w znaczeniu funkcjonalnym to działanie w sferze prawnej innej osoby, podejmowane w jej interesie przez podmiot do tego uprawniony (art. 18 ust. 1 u.w.l.), w odniesieniu do którego ustawodawca używa zwrotu "zarządca" również w innych przepisach (np. art. 13 ust. 1, art. 14, 15, 22, 27, 30 ust. 2 pkt 1 lub art. 33 u.w.l.). W literaturze przyjęto także, że jest to powierzona reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej. Zarząd w znaczeniu

podmiotowym (art. 20 ust. 1 u.w.l.) to organ wykonawczy wspólnoty mieszkaniowej, który wchodzi w skład jej struktury organizacyjnej; nie jest odrębnym podmiotem prawa. Reprezentuje on wspólnotę na zewnątrz i w stosunku do poszczególnych właścicieli, składa oświadczenia woli za wspólnotę w sprawach zwykłego zarządu, a także może za nią dokonywać czynności procesowych (art. 67 § 1 k.p.c.). Jego działanie jest w zasadzie działaniem wspólnoty. Ustawa o własności lokali rozróżnia pojęcie zarządu i zarządcy (art. 14 pkt 5, art. 13 ust. 2, art. 22, 23, 24, 26 i 28-32a). Zarządca nieruchomości, zgodnie z art. 87 § 1 k.p.c., może zostać ustanowiony przez wspólnotę mieszkaniową jej pełnomocnikiem procesowym. Wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną może być powierzone przez zarząd wspólnoty osobie trzeciej na podstawie samodzielnego stosunku umownego i dotyczyć administrowania rzeczą wspólną, a w tym zakresie jedynie czynności zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 1 u.w.l. Taka umowa może zawierać umocowanie do działania zarządcy (administratora) w postępowaniu cywilnym (art. 87 § 1 k.p.c.), w granicach sprawowanego zarządu. (por. uchwała SN z dnia 18 października 2013r., sygn. III CZP 42/13, publ. OSNC 2014/6/60)

Przenosząc powyższe na grunt badanej sprawy Sąd pierwszej instancji przyjął, iż zapis o treści - „Zarząd nieruchomością wspólną sprawować będzie osoba fizyczna lub prawna, ta sama której zostanie powierzony zarząd nieruchomością wspólną, na którą składa się prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) przy ul. (...) oraz znajdujący się na gruncie budynek wielomieszkaniowy (KW (...))” – nie daje umocowania powodce do zarządu przedmiotową nieruchomością. Nawiązuje on bowiem do treści art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, który stanowi, iż właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Należy zatem przyjąć, iż celem w/w zapisu było powierzenie zarządu przedmiotową nieruchomością określonej osobie fizycznej lub prawnej – profesjonalnie trudniącej się zarządem nieruchomościami (jak to wynika z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali). W przedmiotowym przypadku chodziłoby o (...) Spółkę z o.o. w W.. Powyższa konstatacja jest tym bardziej zasadna, iż zarząd nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. jak wynika z zapisów zawartych w Dziale III księgi wieczystej (...) powierzony został zarządcy – osobie fizycznej lub prawnej (zgodnie z dyspozycją art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali).

Powyższe jednakże, w ocenie Sądu pierwszej instancji, nie przesądza o braku zasadności dochodzonych przez powodową Wspólnotę w niniejszym postępowaniu żądań. Jako bowiem alternatywną podstawę prawną dochodzonych żądań powodka wskazała przepisy dotyczące prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Zgodnie z 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 należyta staranność. Stosownie zaś do treści art. 753 § 2 zd. drugie k.c. jeżeli prowadzący cudzą sprawę działał zgodnie ze swymi obowiązkami, może zadać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy.

Aby zatem doszło do zaktualizowania się odpowiedzialności na podstawie ww. przepisów muszą zostać spełnione następujące przesłanki: działający (tzw. negotiorum gestor) musi: 1) prowadzić sprawę bez zlecenia; 2) sprawa ta musi być cudza; 3) negotiorum gestor musi działać z korzyścią tej osoby i 4) zgodnie z jej prawdopodobną wolą; 5) a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest zachowywać należyta staranność. Podkreślenia wymaga, że wszystkie te przesłanki powinny wystąpić łącznie.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, iż ingerencja w cudzą sferę prawną bez podstawy normatywnej (którą może być np. umowa, jednostronna czynność prawna, ustawa, decyzja administracyjna, czy orzeczenie sądowe) co do zasady stanowi działanie bezprawne, którego skutki należy oceniać według norm regulujących w szczególności czyny niedozwolone (art. 415 i n. KC) czy bezpodstawne wzbogacenie (art. 405 i n. KC). Spełnienie jednak ww. przesłanek uchyla bezprawność po stronie osoby działającej.

W doktrynie podkreśla się, że zdarzeniem kreującym stosunek obligacyjny uregulowany w art. 752 i n. KC nie jest czynność prawna, a w szczególności umowa, lecz innego rodzaju działanie – sytuacja faktyczna. Zobowiązanie powstaje w wyniku tego, że działający (negotiorum gestor) prowadzi cudzą sprawę bez zlecenia (tj. nie mając

takiego obowiązku), działając motu proprio (tj. z własnej inicjatywy), zgodnie z prawdopodobną wolą osoby, na której rzecz działa, i z jej korzyścią, a także z zachowaniem należytej staranności. W zamian za to może żądać od osoby, której sprawę prowadzi, zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów (szeroko rozumianych) oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu cudzej sprawy. Do powstania tego stosunku zobowiązaniowego dochodzi ze względu na podjęcie działań przez negotiorum gestoris z jego własnej inicjatywy. (Komentarz do art. 752 k.c. [w:] Kodeks cywilny. Komentarz 2017, red. Osajda 2017, wyd. 15/R. Morek)

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 20 stycznia 2010 r. (III CZP 125/09, OSNC 2010, Nr 7-8, poz. 108) wskazał, że "w judykaturze i w piśmiennictwie zgodnie przyjmuje się, że pojęcie "prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia" należy rozumieć szerzej niż opisująca tę instytucję nazwa, gdyż obejmuje ono nie tylko przypadki braku zlecenia, lecz braku jakiejkolwiek podstawy prawnej do dokonania czynności. Przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia znajdują zastosowanie wtedy, gdy prowadzącego nic nie upoważnia, ani nic nie zobowiązuje, do działania na rzecz osoby zainteresowanej. Nie może być zatem mowy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia w sytuacji, gdy istnieje jakikolwiek obowiązek prawny do podjęcia określonych czynności. Zakres podstaw do działania, które wykluczają możliwość kwalifikowania go jako prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia, jest szeroki. Podstawę taką może stanowić stosunek cywilnoprawny albo administracyjnoprawny, może ona wynikać bezpośrednio z ustawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12.7.1978 r., IV CR 124/78, OSNCP 1979, nr 6, poz. 119, z dnia 9.3.2004 r., I CK 573/03, niepubl, z dnia 30.6.2005 r., IV CK 784/04, Legalis oraz z dnia 30.1.2007 r., IV CSK 221/06, Legalis)".

Odpowiedzialność na zasadzie przepisu art. 752 i nast. k.c. wymaga, aby sprawa, której Negotiorum gestor się podejmuje była cudza – zarówno w sensie obiektywnym, jak i subiektywnym. Mogą nią być wszelkiego rodzaju czynności prawne i faktyczne dokonywane w ramach interesów majątkowych lub osobistych, z wyłączeniem jednak tych, które osoba, na rzecz której czynności są podejmowane, może wykonać tylko samodzielnie (np. sporządzenie testamentu) (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2014 r., III CSK 37/14, Legalis). W doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, że dokonując czynności prawnych w imieniu domini negotii, gestor działa jako falsus procurator (rzekomy pełnomocnik) w rozumieniu art. 103 i n. K.c.. Regułą jest bowiem działanie gestora w charakterze zastępcy pośredniego – rozumiane jako występowanie we własnym imieniu z bezpośrednim skutkiem dla siebie, lecz na cudzy rachunek (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2015 r., III CSK 272/14, Komentarz do art. 752 k.c. [w:] Kodeks cywilny. Komentarz 2017, red. Osajda 2017, wyd. 15/R. Morek, Legalis).

Kolejną ważną przesłanką jest działanie z korzyścią, na rzecz osoby której sprawę się prowadzi. Oznacza to, że gestor nie może podejmować działania dla własnej korzyści. Obok działania z korzyścią, ustawodawca ponadto nakłada na gestora w art. 752 KC wprost obowiązek działania zgodnie z prawdopodobną wolą tej osoby, w braku wiedzy o rzeczywistej jej woli. Przy dokonywaniu oceny prawdopodobnej woli gestor powinien kierować się prawdopodobną wolą w danych okolicznościach, uwzględniając zasady doświadczenia życiowego, reguły rozsądku oraz wszelkie indywidualne cechy osoby zainteresowanej (domini negotii) i związane z nim okoliczności determinujące preferencje co do sposobu prowadzenia własnych spraw (L. Stecki, w: System PrPryw, t. 7, 2011, s. 593; W. Ludwiczak, Prowadzenie cudzych spraw, s. 55). Ocena ta dążyć powinna do otrzymania najbardziej prawdopodobnego wzorca zachowania samego domini negotii, co oznacza, że przy jej dokonywaniu najważniejsze znaczenie mają czynniki subiektywne (wyrok Sądu Najwyższego z 30.5.1961 r., IV CR 648/60, ONSC 1962, Nr 3, poz. 107). W doktrynie zwraca się również uwagę, że czynniki obiektywne również należy brać pod uwagę, w szczególności gdy gestor nie zna domini negotii, nie ma o nim wiedzy lub osoba ta nie jest w stanie samodzielnie wyrazić własnej woli (Komentarz do art. 752 k.c. [w:] Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz art. 450-1088 2016, red. Gutowski, wyd. 1 / Mataczyński/Saczywko oraz wyrok Sądu Najwyższego z 21 grudnia 1971 r., II CR 481/71, NP 1974, Nr 1, s. 72).

Podejmujący się prowadzenia cudzej sprawy bez zlecenia, przy jej prowadzeniu powinien zachować należyta staranność. Należyta staranność powinna być rozumiana jako staranność ogólnie wymagana w stosunkach danego rodzaju (art. 355 § 1 k.c.). Zarzut braku należytej staranności będzie uzasadniony, jeżeli dominus negotii wykaże, że działanie gestora odbiegało od standardu zachowania powszechnie wymaganego przy prowadzeniu danego typu sprawy (art. 355 § 1 KC), względnie standardu zachowania profesjonalisty wykorzystującego swoją zawodową wiedzę i

doświadczenie (art. 355 § 2 KC), przy uwzględnieniu okoliczności działania w danej sprawie. Zarzut braku staranności może być związany nie tylko z działaniem, ale również z zaniechaniem gestora.

Przenosząc powyższe rozważania teoretyczno-prawne na stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd Rejonowy przyjął, iż spełnione zostały przesłanki do uznania prowadzenia przez Wspólnotę spraw z zakresu zarządu nad nieruchomością gruntową położonej w W. przy ul. (...), składającej się z działek ewidencyjnych o nr (...) - bez zlecenia - zgodnie z art. 752 k.c.. Bez wątplenia w spornym okresie Wspólnota prowadziła sprawy w zakresie zarządu nad nieruchomością wspólną współużytkowników wieczystych, co wykazała załączoną do akt sprawy liczną dokumentacją, a także dowodem z opinii biegłego sądowego. Niewątpliwa jest również okoliczność, że powódka działała na korzyść współużytkowników wieczystych. Sporządzona do sprawy opinia biegłego wykazała bowiem, iż sposób zarządzania przedmiotową nieruchomością w latach 2012-2013 był prawidłowy, zaś zakres poszczególnych czynności był standardowy i nie odbiegał od ogólnie obowiązujących norm. Także sposób wydatkowania środków i czynienia wydatków Sąd pierwszej instancji ocenił jako zasadny i zgodny z dokumentacją źródłową. Podkreślił, że wysokość poniesionych wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej nie odbiega od istniejących stawek na rynku (...), a co więcej – jak wskazał biegły sądowy – jest nawet poniżej tej średniej. Nadto przyjął, iż Wspólnota działała z prawdopodobną wolą współużytkowników wieczystych tejsze nieruchomości albowiem potwierdza to zatwierdzanie sprawozdań Wspólnoty z zarządu tejsze nieruchomości na zebraniach współużytkowników wieczystych zwoływanych przez (...) Sp. z o.o. Z dokumentacji tego dotyczącej wynika, że na zebraniu w dniu 23 lutego 2013 r. zatwierdzone zostało sprawozdanie finansowe dotyczące kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, tj. działek gruntu o nr (...) zlokalizowanych przy ul. (...) w W. za okres VI-XII 2012 r. na kwotę 32.795,57 zł, zaś w dniu 5 kwietnia 2014 r. zatwierdzono sprawozdanie finansowe za rok 2013 na kwotę 52.214,33 zł. Zaś na przedmiotowych zebraniach poza przyjęciem sprawozdania finansowego ustalano także wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością drogową oraz plan gospodarczy na przyszły rok.

Sąd pierwszej instancji podkreślił wymaga, że podejmowane czynności w zakresie zarządu przedmiotową nieruchomością wspólną oraz ponoszone w jego ramach koszty związane z eksploatacją i użytkowaniem tego terenu, należą do czynności zwykłego zarządu.

Za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu uznawane są bowiem czynności o charakterze nadzwyczajnym, dotyczące głębokiej ingerencji w sam przedmiot objęty zarządem lub związane z nim interesy (zbycie, gruntowną zmianę rzeczy objętych zarządem). Do czynności zwykłego zarządu podejmowanych przez wspólnotę mieszkaniową, stosownie do art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali, należą czynności związane z bieżącym zarządzaniem rzeczą wspólną, mające na celu zachowanie jej w stanie niepogorszonym. Chodzi o czynności wyznaczone właściwościami konkretnej nieruchomości wspólnej, potrzebą ochrony interesu właścicieli, liczby wyodrębnionych lokali oraz wielkości wspólnoty. Z punktu widzenia sprawności wykonywania zarządu przyjmowane jest, że do łatwiejszego nawiązywania porozumienia i podjęcia uchwały dochodzi w małych wspólnotach (art. 19 u.w.l.), co skłania do uznania, że zakres działań należących do zwykłego zarządu powinien być ujmowany węższej niż w dużych wspólnotach. (por. uchwała SN z dnia 18 października 2013r., sygn. III CZP 42/13, opubl. OSNC 2014/6/60)

Powyższe potwierdza, w zestawieniu ze wskazanym w opinii biegłego zakresem czynności podejmowanych przez Wspólnotę w ramach sprawowanego nad przedmiotową nieruchomością zarządu, że czynności te stanowią czynności zwykłego zarządu. W konsekwencji oznacza to, że w podejmowaniu decyzji co do jej zarządu, potrzebna była zwykła większość, a nie jednomyślność. Załączona w sprawie dokumentacja bezsprzecznie wykazuje, że większość ta była wyrażana każdorazowo w podejmowanych uchwałach w sprawie zatwierdzenia sprawowanego zarządu.

Wobec powyższego za zasadne Sąd pierwszej instancji uznał żądanie zwrotu wydatków i nakładów poniesionych na przedmiotową nieruchomość za lata 2012-2013, zwłaszcza, iż powódka spełniła przesłanki z art. 753 k.c.

Wysokość kosztów Sąd pierwszej instancji ustalił, w oparciu o dowód z opinii biegłego i udział przysługujący pozwanemu w użytkowaniu wieczystym w wysokości (...) części. W konsekwencji Sąd Rejonowy zasądził od

pozwanego na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 739,59 zł wraz z odpowiednio żądanymi w tym zakresie odsetkami. W pozostałym zaś zakresie powództwo oddalił jako nieudowodnione.

O odsetkach od dochodzonej kwoty Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 481 § 1 k.c. w zw. z § 2 oraz mając na uwadze zmiany prawne, które zaszły w związku z pojawieniem się w Kodeksie cywilnym od 1 stycznia 2016r. odsetek za opóźnienie („odsetki ustawowe” obecnie dotyczą jedynie odsetek zastrzeżonych w umowie).

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w pkt. 3 wyroku w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powód bowiem wygrał proces w przeważającej części, tj. w 90,82%. Na przedmiotowe koszty złożyły się należności z tytułu: uiszczonej przez powoda opłaty od pozwu w wysokości 41 zł (wps 814,34 zł x 5%), wynagrodzenie biegłego w kwocie 979,20 zł, a nadto wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 180 zł (ustalone na podstawie §6 pkt 2 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, Dz. U. z 2013 r., poz. 490, tj.) i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Łącznie koszty te wyniosły 1217,20 zł. Biorąc zatem pod uwagę stosunek procentowy, w jakim powód wygrał niniejsze postępowanie, Sąd w pkt 3 zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1105,46 zł (1217,20 x 90,82%). Nadto, rozliczając zaliczkę uiszczoną przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. w kwocie 1000 zł Sąd, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał zwrócić na jej rzecz ze Skarbu Państwa kwotę 20,80 zł tytułem nadpłaty zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego.

Apelację od wyroku złożył pozwany zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

1 naruszenie prawa materialnego tj. art. 752 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie , że powódka działała w imieniu pozwanego i prowadząc jego sprawy bez zlecenia oraz , iż działała zgodnie z domniemaną wolą pozwanego oraz w jego interesie podczas gdy prowadzona przez powoda sprawa nie jest cudza oraz brak domniemanej zgody współwłaścicieli w tym skarżącego i nie została dołożona należyta staranność prowadzenia cudzej sprawy o czym świadczą nierzetelnie wystawione faktury z tytułu czynności powoda

2 sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego mający wpływ na treść wyroku poprzez uznanie umowy pomiędzy J. K. i E. C., a zarządcą (...) sp. z o.o. z dnia 25 maja 2012r. za prawidłową podczas gdy J. K. i E. C. nie przedstawiły upoważnienia współwłaścicieli wieczystych do dokonania czynności zawarcia takiej umowy oraz do przyjęcia ustaleń będących treścią w/w umowy; pominięciu braku istnienia domniemanej zgody współwłaścicieli oraz całkowite pominięcie kwestii zachowania należytej staranności przy prowadzeniu sprawy w tym pominięciu braku rzetelności przedstawionych dokumentów , a w szczególności błędnie wystawionych faktur niezgodnych w treści z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 11 grudnia 2012r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie zwrotu podatku niektórym podatnikom, wystawiania faktur, sposobu ich przechowywania oraz listy towarów i usług , do których nie mają zastosowania zwolnienia od podatku towarów, a posługiwanie się tego typu fakturami jest wykroczeniem lub przestępstwem; pominięciu zasad starannego i prawidłowego i starannego zarządzania przedmiotową nieruchomością w tym brak treści uchwał i list do głosowania dla uchwał z dnia 9 maja 2012r. , nieważności uchwał o nr (...), (...). i (...). i (...) ze względu na brak wystarczającej ilości udziałów głosujących oraz wady formalne umów i nieważności większości faktur

3. naruszenie prawa procesowego mającego istotny wpływ na wynik sprawy tj. sprzeczna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego dowolną , a nie swobodną ocenę materiału dowodowego w postaci przedmiotowych uchwał , faktur oraz opinii biegłego G. O. poprzez nie przyjęcie ich nieważności ze względu na niewystarczającą ilość udziałów oraz wady formalne umów i nieważność większość faktur.

W konkluzji skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa prawnego za obie instancje ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja nie była uzasadniona albowiem orzeczenie Sądu pierwszej instancji ostatecznie odpowiada prawu, a postawione w apelacji zarzuty nie mogą odnieść zamierzonego przez skarżącego skutku.

W pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutu naruszenia prawa procesowego bo tylko w prawidłowo ustalonym stanie faktycznym możliwa jest kontrola instancyjna prawidłowego zastosowania norm prawa materialnego.

Skarżący zarzuca Sądowi pierwszej instancji naruszenie prawa procesowego mającego istotny wpływ na wynik sprawy przez sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego dowolną, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego w postaci przedmiotowych uchwał, faktur oraz opinii biegłego G. O. poprzez nie przyjęcie ich nieważności ze względu na niewystarczającą ilość udziałów oraz wady formalne umów i nieważność większość faktur.

W ocenie Sądu Okręgowego postawiony zarzut jest w stanie faktycznym sprawy bezzasadny. Należy wskazać, iż zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Powyższy przepis przyznaje Sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki bądź z doświadczeniem życiowym. W orzecznictwie podkreśla się, iż jeśli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu – na podstawie tego materiału dowodowego – można było wysnuć wnioski odmienne (tak SN w wyroku z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, Lex nr 56906; podobnie w wyroku z dnia 7 stycznia 2005 r. w sprawie IV CK 387/04, Lex nr 177263). Takich uchybień nie zawiera ustalony stan faktyczny w sprawie, a twierdzenia pozwanej stanowią nieuprawnioną z nim polemikę. Oceny dowodów Sąd pierwszej instancji dokonał bardzo wnikliwie i skrupulatnie, wskazał dlaczego i którym z nich dał wiarę i przyjął za podstawę rozstrzygnięcia. Wyciągnięte z tej oceny wnioski nie naruszają ani zasad doświadczenia życiowego ani zasad logiki.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy podziela w zdecydowanej części ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz w większości akceptuje przyjętą argumentacją prawną, która dokonana została bardzo wnikliwie z odniesieniem zarówno do przepisów ustawy o własności lokali jak i przepisów kodeksu cywilnego. Argumentacja prawna jest przy tym obszerna i w większości trafna. W związku z powyższym Sąd Okręgowy w zdecydowanej części ustalenia faktyczne i rozważania prawne akceptuje i przyjmuje za własne na podstawie art. 382 k.p.c., co w zasadzie czyni zbędnym ich powielanie. Zgodzić się zatem należy ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji i pozwanej, że powódka nie została powołana z mocy umów zawartych przez developera z użytkownikami wieczystymi nieruchomości do sprawowania zarządu funkcjonalnego w rozumieniu art. 18 ustawy o własności lokali. Okoliczność ta sama w sobie nie niweczy żądania pozwu. Sąd pierwszej instancji w okolicznościach przedmiotowej sprawy zgodnie z twierdzeniami strony powodowej słusznie przyjął, że powódka może żądać zwrotu poniesionych wydatków na sprawowanie faktycznego zarządu wspólną nieruchomością na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Zgodnie z 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 należyta staranność.

Sąd Okręgowy nie podziela natomiast oceny Sądu pierwszej instancji w tej części, która odnosi się do domniemanej zgody pozwanej na dokonywanie czynności zarządu wspólną nieruchomością. Fakt wyrażenia takiej zgody przez zdecydowaną większość pozostałych współużytkowników nieruchomości nie jest wystarczający do przyjęcia wyrażenia takiej dorozumianej zgody także przez pozwanej. Zgodzić się bowiem należy ze skarżącym, że przesłanki domniemanej zgody pozwanej na działania w jego imieniu za jego zgodą nie zostały w przedmiotowej sprawie wykazane. Wskazuje na to przede wszystkim zachowanie samego pozwanej, który ignorował wezwania do zapłaty,

nie uczestniczył w zebraniach właścicieli oraz chociażby, jak w przedmiotowym postępowaniu kwestionował wysokość i zasadność dochodzonego roszczenia, w tym legitymację wspólnoty do dochodzenia kosztów zarządu. Powyższe okoliczności przemawiają zatem za brakiem takiej zgody na działanie w imieniu pozwanego.

Brak zgody pozwanego na wykonywanie czynności zwykłego zarządu spornej nieruchomości nie stanowi podstawy do odmowy powódce zwrotu faktycznie poniesionych na wykonywanie tego zarządu kosztów, w części przypadającej na pozwanego. Przeszkodą do oddalenia powództwa jest bowiem norma art. 754 k.c.. Zgodnie z nią, kto prowadzi cudzą sprawę wbrew wiadomej mu woli osoby, której sprawę prowadzi, nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków i odpowiedzialny jest za szkodę, chyba że wola tej osoby sprzeciwia się ustawie lub zasadom współzycia społecznego. Sąd odwoławczy podziela przy tym stanowisko Sądu Apelacyjnego w Szczecinie - I Wydział Cywilny z 2012-12-19, I A Ca 661/12 Opubl: www.orzeczenia.ms.gov.pl, że z powyższego przepisu wywieść należy, że żądanie zwrotu poniesionych wydatków jest uzasadnione, jeżeli ta wola sprzeciwia się ustawie lub zasadom współzycia społecznego. Odmowa bowiem pokrycia wydatków w sytuacji istnienia obowiązku ustawowego w tym zakresie, świadczy o tym, iż wolę taką należy uznać za sprzeczną z ustawą w rozumieniu art. 754 k.c. in fine.

Należy mieć bowiem na uwadze, iż artykuł 754 k.c. uzależnia utratę prawa powoda do żądania zwrotu wydatków od oceny zgodności woli osoby zainteresowanej z ustawą lub zasadami współzycia społecznego.

Zaprezentowana argumentacja i ustalenia stanu faktycznego dotyczące przysługującego pozwanemu udziału w prawie użytkowania wieczystego działek nr (...) wykorzystywanych jako nieruchomości drogowe, na których znajduje się pozostająca poza sporem infrastruktura techniczna, która wiąże się z koniecznością jej utrzymania w należyтым stanie technicznym, bieżącą konserwacją, zapewnieniem drożności, bezpieczeństwa, a także ochroną przed odpowiedzialnością cywilną czy sprzątnięciem, co wiąże się z koniecznością zawarcia umów z dostawcami i ich rozliczeniem czy ściąganiem należności od pozostałych współwłaścicieli prowadzi do konstatacji, że obowiązkiem pozwanego zgodnie z art. 207 k.c. było ponoszenie wynikających kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości drogowych stosownie do posiadanego udziału, czego co pozostawało także poza sporem, pozwany w spornym okresie czasu nie czynił.

W rozważanej sprawie należne od pozwanego koszty poniosła powodowa wspólnota z zaliczek uiszczonych przez pozostałych współwłaścicieli w sytuacji gdy po jej stronie nie istniał jakikolwiek obowiązek prawny w tym zakresie. W tej sytuacji sprzeciw pozwanego na działanie powódki w jego imieniu nie może zostać uwzględniony ze względu na jego prawny obowiązek do partycypowania w kosztach utrzymania drogi i całej infrastruktury na niej urządzonej oraz zasady współzycia społecznego. Z przepisu art. 754 k.c. wynika, iż żądanie w takiej sytuacji zwrotu poniesionych wydatków jest uzasadnione. Podkreślenia przy tym wymaga, że przepisy znajdują zastosowanie także wtedy, gdy prowadzącego nic nie upoważnia, ani nic nie zobowiązuje, do działania na rzecz osoby zainteresowanej (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2005 roku w sprawie za sygn. akt IV CK 784/04).

Niezależnie od powyższego, wolę pozwanego uznać należało również ze sprzeczną z zasadami współzycia społecznego. Pozwany jak i pozostali współwłaściciele korzysta zarówno z drogi jak i całej infrastruktury, a przynajmniej ma taką możliwość. Kupując udział w tych nieruchomościach wziął na siebie obowiązek utrzymania tych nieruchomości w należyтым stanie. Przerzucanie na pozostałych współużytkowników wieczystych kosztów związanych z przynależnym mu udziałem stanowi nadużycie prawa.

Z opinii biegłego G. O., której wnioski Sąd Okręgowy za Sadem Rejonowym podziela, wynika, że istniejąca infrastruktura jest należycie wykorzystywana, a ustalone koszty na jej utrzymanie nie są nadmierne, a wprost przeciwnie, są odpowiednie do bezpiecznego korzystania z nieruchomości. Koszty, którymi pozwany jest obciążony nie są wysokie, mieszczą się w niższych stawkach, biorąc pod uwagę rynek (...), a zatem nie można zgodzić się ze skarżącym, że Sąd Rejonowy błędnie ocenił wykonywanie spraw bez zlecenia jako prowadzonych z należytą starannością. Twierdzenia pozwanego należy uznać za polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu Rejonowego w tej części. Zarzucanie braku należytej staranności przez sam fakt wad formalnych faktur nie może prowadzić do uznania bezpodstawności dochodzonego roszczenia, zwłaszcza, że wynika z nich, że należności związane z kosztami

utrzymania nieruchomości drogowej zostały faktycznie poniesione, a dostawcy mediów do wystawienia dokumentów nie mieli zastrzeżeń, a przedmiotowa sprawa nie jest sprawą podatkową, a cywilną, w której dokument w postaci poszczególnych faktur, jest tylko jednym z dowodów podlegających ocenie.

Podkreślić przy tym należy, iż pozwany nie zaferował takiego materiału dowodowego, na podstawie którego możliwe byłoby zakwestionowanie wysokości dochodzonego przez powódkę zwrotu. Samo gołosłowne kwestionowanie wysokości poniesionych kosztów ze względu na wadliwość formalną dokumentów w postaci faktur ocenić należało jako chybione.

Przy prawidłowym zastosowaniu do rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy przepisów kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia kwestia ewentualnej ważności podjętych uchwał dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy ma drugorzędne znaczenie, a zatem zbędne są rozważania na ten temat.

Z powyższych względów apelacja podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu obciążając nimi pozwanego jako stronę przegrywającą sprawę.