



Sygn. akt IV CK 343/05

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 stycznia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Żyznowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Barbara Myszka

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa Franciszka C.

przeciwko Annie J. i Bożenie N. wspólnikom spółki cywilnej F. K. w B.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 19 stycznia 2006 r.,

kasacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 24 listopada 2004 r.,

oddala kasację.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo do wysokości 80,50 zł z ustawowymi odsetkami i oddalił powództwo w pozostałym zakresie obejmującym zgłaszane przez powoda Franciszka C. wobec pozwanych Anny J. i Bożeny N. - Spółka Cywilna Firma „K.” należności w łącznej wysokości 22.382,84 zł z ustawowymi odsetkami. W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia przytoczył, że powód dnia 18 grudnia 1996 r. podpisał z pozwanymi umowę zarządu nieruchomością, której był współwłaścicielem. W umowie tej powód upoważnił pozwane do prowadzenia administracji posesji położonej w B. przy ul. R. [a] i do jego reprezentowania przez sądami powszechnymi oraz wszelkimi innymi organami państwowymi za ustalonym, na 15% czystego dochodu miesięcznie, wynagrodzeniem. Pozwane przyjmowały czynsz od lokatorów, przeprowadziły remont dachu i naprawę: stopnia schodów, bramy, domofonu oraz ocieplanie ściany szczytowej. Zleciły także wykonanie prac kanalizacyjnych i zamontowanie kratki wentylacyjnej. Usunęły meble z mieszkania nr [b] opuszczonego przez lokatorkę, która wyprowadzając się nie zabrała wszystkich rzeczy, a w dwa dni później zmarła. Na wniosek zainteresowanych lokatorów usunęły konar drzewa rosnącego na podwórku pod oknami domu. Pozwane zawarły z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. umowę ubezpieczenia odpowiedzialności za szkody wyrządzone w związku z obsługą i zarządzaniem nieruchomością za odpłatnością w wysokości 80,50 zł, którą pobrały z czynszu płaconego do ich rąk przez lokatorów.

Po analizie poszczególnych roszczeń wysuniętych przez powoda wobec pozwanych Sąd orzekający stwierdził, co następuje:

1. Bezzasadne jest żądanie zasądzenia kwoty 7.323,05 zł i zarzuty powoda związane z realizacją umowy o najem mieszkania nr [c] zajmowanego przez lokatora Marka G., który płacił czynsz regulowany i nie wyrażał zgody na zmianę czynszu na wolny. Powód w osobiście sporządzonym piśmie z dnia 28 grudnia 1998 r. wypowiedział temu lokatorowi czynsz z dniem 30 grudnia 1998 r. Treść zawartej przez stronę umowy nie upoważniała pozwanego do wystąpienia w imieniu powoda z pozwem i reprezentowania go w postępowaniu sądowym.

Z odwołaniem się do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w uchwale z dnia 23 maja 2003 r., III CZP 26/03 (OSNC 2004, nr 3, poz. 36) Sąd orzekający stwierdził, że z konstytucyjnej zasady równości wszelkich form własności wynika brak uprawnienia zarządcy do wystąpienia na drogę sądową i w przedmiotowej sprawie z powództwem o ustalenie wysokości czynszu, treści stosunku najmu, ewentualnie o zapłatę. Takie żądanie mógł zgłosić właściciel, czego powód nie uczynił.

2. Żądana od pozwanych kwota 8.742,92 zł dotyczy lokalu nr 2, którego najem wygasł w następstwie opuszczenia lokalu przez najemcę Ewę D. i zwrot kluczy pozwanym bez dokonania remontu tego lokalu. Pozwane nie miały żadnego wpływu na takie postępowanie lokatorów, którzy odmawiali zapłaty czynszu od chwili opuszczenia lokalu, a powód Franciszek C. w pismach kierowanych do pozwanych utrzymywał, że umowa najmu z dotychczasowym lokatorem jest ważna oraz skuteczna i nie wyrażał zgody na udostępnienie tego lokalu proponowanemu przez pozwane nowemu najemcy w osobie K.. Przedłużyło to okres pustostanu. Powód nie wystąpił przeciwko E. D. o dopełnienie obowiązku remontu lub zapłatę. Kierując żądanie zapłaty przeciwko pozwanym zmierza do przerzucenia ciężaru finansowego na pozwane, pomimo iż powód wiedział o opróżnieniu lokalu i wyprowadzeniu się lokatorów.

3. Żądana kwota 2.822,01 zł jest wynikiem rozbieżności wykładni zawartej umowy w odniesieniu do jej fragmentu stwierdzającego, że pozwane otrzymują „... wynagrodzenie w kwocie 15% czystego dochodu miesięcznie” z czego powód wywodzi, iż jest to czynsz minus podatek od nieruchomości i ubezpieczenie od ognia. Pozwane zaś z powołaniem się na czynione wydatki i nakłady oraz dotychczasową praktykę dowodziły, że inne rozumienie w tym zakresie zawartej umowy czyniłoby ich czynności – podejmowane w wykonaniu umowy - nieopłacalnymi, co potwierdził sąd orzekający z powołaniem się na art. 65 k.c.

4. Żądana kwota 3.252,86 zł obejmuje wydatki pozwanych zakwestionowane przez powoda jako przekraczające – jego zdaniem zakres umocowania. Sąd orzekający – po ustaleniu, że dotyczyły one prac kanalizacyjnych, remontu dachu, schodów i bramy oraz wywozu mebli z lokalu nr [b] pozostawionych przez

lokatorkę dokonał analizy pojęcia zarządu i administrowania. Wskazał, że obciążające powoda – jako współwłaściciela – obowiązki przewidziane w art. 200 k.c. wykonywała firma „K.” prowadzona przez pozwane. Zdaniem Sądu Rejonowego skoro umowa stron nie zawierała sprecyzowanego zakresu czynności powierzonych pozwanym a w praktyce prawa i obowiązki zarządcy mieszczą się zazwyczaj w ramach czynności wchodzących w zakres zwykłego zarządu, żądanie zapłaty tej kwoty nie zasługuje na uwzględnienie. Nadto Sąd wskazał, iż powód zakres czynności administrowania wyznaczał już po dokonaniu czynności przez pozwanych (rachunek za przeprowadzony remont dachu opatrzony jest datą 30 lipca 1999 r.).

5. Nie podzielił Sąd Rejonowy stanowiska powoda kwestionującego zarówno celowość obciążenia konaru drzewa znajdującego się na posesji przed oknami lokatorów, jak i wysokość kosztów tej usługi określonych na kwotę 242 zł. Zdaniem Sądu, powód nie udowodnił swoich twierdzeń tak co do zbędności usunięcia konaru, jak i kosztów z tym związanych.

Zasądzona na rzecz powoda kwota 80,50 zł stanowi koszty ubezpieczenia, które powinna ponieść firma „K.” zawierająca umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z obsługą i zarządzaniem nieruchomością. Ubezpieczenie związane było z działalnością pozwanych i ich obciąża ten wydatek.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił apelację powoda Franciszka C., i poza wskazaniem, że powołana przez Sąd Rejonowy uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2003 r., III CZP 26/03/ (OSNC 2004, nr 3, poz. 36) odnosi się do zarządcy nieruchomości należącej do zasobu gminnego - w całości aprobował ustalenia i ich ocenę prawną wyrażoną w kwestionowanym przez powoda wyroku. Nadto orzekł o kosztach procesu za instancję odwoławczą.

Kasację wniósł powód Franciszek C.. Skarżący z powołaniem się na obie podstawy kasacji przewidziane w art. 393¹ k.p.c. (według jego numeracji i brzmienia w chwili wydania zaskarżonego wyroku) zarzucił naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 184 i art. 185 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) oraz art. 200–203

k.c. a także naruszenie przepisów postępowania przez nieuwzględnienie faktów powszechnie znanych (art. 228 § 1 k.p.c.) oraz polegające na bezpodstawnym odrzuceniu przez Sąd wniosku powoda o powołanie biegłego (art. 278 k.p.c.), mające istotny wpływ na wynik sprawy (art. 393¹ pkt 2 k.p.c.). Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy - po uwzględnieniu postanowień art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy - kodeks postępowania cywilnego ... (Dz.U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98) zważył, co następuje.

Wysunięte w kasacji zarzuty i powołane przepisy prawa materialnego i procesowego mające wykazać zasadność obu podstaw kasacji, przewidzianych w powołanym art. 393¹ k.p.c. uzasadnia - już na wstępie – odwołanie się do ukształtowanej i jednolitej praktyki dotyczącej rozpoznania, w pierwszej kolejności, zarzutów i wywodów objętych podstawą z art. 393¹ pkt 2 k.p.c. Kasacja przysługuje od wyroku wydanego przez sąd drugiej instancji. Zaskarżenie kasacją orzeczenia tego sądu nie może opierać się na zarzutach dotyczących uchybień sądu pierwszej instancji. Te bowiem podlegają kontroli instancyjnej. Sąd drugiej instancji nie odniósł się wprost do wnioskowanego przez powoda w postępowaniu pierwszoinstancyjnym dowodu z opinii biegłego (art. 278 § 1 k.p.c.) i stanowiska w tym zakresie Sądu Rejonowego wyrażonego w uzasadnieniu wyroku (k – 322 i nast.), którego powód w apelacji nie kwestionował. W kasacji skarżący zarzucając, że pozwane nieprawidłowo pobierały 15% przychodu z budynku miesięcznie, dowodził, że Sąd bezpodstawnie odrzucił wniosek powoda o powołanie biegłego.

Nadto zarzucił, że Sąd także bezpodstawnie odstąpił od przesłuchania strony w osobie Bożeny N., co miało istotne znaczenie dla oceny tych okoliczności.

W myśl zapatrywania Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 8 października 1998 r., II CKN 923/98 (OSNC 1999, nr 3, poz. 60) jeżeli sąd drugiej instancji oddala apelację, akceptując zarówno dokonane przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, jak i przyjętą przez ten sąd podstawę prawną zaskarżonego orzeczenia, to przytoczenie w uzasadnieniu orzeczenia sądu drugiej instancji przepisu art. 385 k.p.c. – jako podstawy prawnej rozstrzygnięcia

jest wystarczające (art. 328 § 2 w zw. z art. 391 i 393¹⁹ k.p.c.). Nadto postępowanie apelacyjne – chociaż jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że sąd drugiej instancji ma pełną swobodę jurysdykcyjną ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 812/98 – OSNC 2000, nr 10, poz. 193). Można zatem stwierdzić, że merytoryczne rozpoznanie sprawy w toku postępowania apelacyjnego powinno naprawić błędy popełnione przez sąd pierwszej instancji, i w tym znaczeniu jest kontynuacją postępowania przeprowadzonego przed sądem pierwszej instancji, a przedmiotem badania objęty jest całokształt sprawy. Przyjmuje się, iż na równi z sądem niższej instancji, sąd apelacyjny rozpoznaje sprawę w tych samych granicach, w jakich upoważniony był ją rozpatrzyć sąd pierwszej instancji, bowiem na równi z tym sądem został on powołany do rozstrzygnięcia o faktach i o stosowaniu norm prawnych. Istnieją zatem podstawy do ustosunkowania się do zarzutu naruszenia art. 278 k.p.c., odnoszącego się do żądania 3 obejmującego kwotę 2.882,01 zł. Spór o powyższą kwotę ogniskuje się wokół użytego – jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy – w umowie z dnia 18 grudnia 1996 r. (k. 13) terminu „czysty dochód”. Dokument ten czyni zbędnym rozważania na tle niegasnącego sporu, czy pełnomocnictwo powstaje w wyniku czynności jednostronnej, czy też dwustronnej, bowiem zawiera skutecznie złożone oświadczenie woli obu stron. W myśl art. 65 § 2 k.c., w umowach należy przede wszystkim badać zamiar stron i cel umowy, a dopiero w dalszej kolejności ma znaczenie dosłowne jej brzmienie. Czynności prawne, a w szczególności umowy, regulują stosunki między uczestnikami tych czynności. To strony decydują o powstaniu i treści powołanego stosunku prawnego, ustanawiając normę nie o ogólnym (abstrakcyjnym i generalnym), lecz indywidualnym charakterze, służącą realizacji ich interesów stosownie do ich woli. Interes publiczny i reguły moralne wyznaczają jedynie ramy swobody kontraktowej (art. 58 k.c.).

Niewątpliwym jest, że art. 65 k.c. pozwala sądom badać i uwzględniać także pozatekstowe okoliczności, a wśród nich rokowania poprzedzające zawarcie umowy, cele, jakie strony zamierzały osiągnąć, sposób zachowania się stron po zawarciu umowy, ich rozumienie tekstu i okoliczności sporządzenia lub odbioru

tekstu pisanego. Powód nie zarzucał w kasacji naruszenia art. 65 k.c., pominął stanowisko Sądu orzekającego, który wskazał, że dla rozstrzygnięcia kwestii podnoszonej przez powoda nie są niezbędne wiadomości specjalne i dlatego sąd nie powołuje biegłego. Nie ustosunkował się także skarżący do zaniechania uiszczenia zaliczki i braku przesłanek do dopuszczenia przez Sąd tego dowodu z urzędu. Stwierdzona przez skarżącego w kasacji wadliwość jest następstwem pominięcia rzeczywistego stanu rzeczy i nie budzącego wątpliwości zapatrywania, że będący szczególnym dowodem, dowód z opinii biegłego powinien być przeprowadzony tylko w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych.

Zarzucający naruszenie art. 228 § 1 k.p.c. skarżący pomija, że przedmiotem powszechnej znajomości mogą być fakty, a nie prawo. Podstawę ustaleń faktycznych w sądzie drugiej instancji stanowią następujące elementy:

- materiał zebrany w toku postępowania w sądzie pierwszej instancji,
- materiał zebrany przez sąd drugiej instancji z zachowaniem reguł z art. 381 i 368 § 1 pkt 4 k.p.c. ograniczających dopuszczalność powołania nowych faktów i dowodów, uzupełniający materiał zgromadzony w instancji niższej,
- fakty powszechnie znane (art. 213 § 1 i 228 § 1 k.p.c.), fakty znane sądowi z urzędu (art. 228 § 2 k.p.c.), fakty przyznane (art. 229 k.p.c.), fakty niezaprzeczone (art. 230 k.p.c.) i domniemania prawne (art. 234 k.p.c.).

Skoro podstawa kasacji przewidziana w art. 393¹ pkt 2 k.p.c. okazała się niezasadna, to podstawa faktyczna zaskarżonego wyroku pozostała niepodważona. Wiąże ona zarówno strony, jak i Sąd Najwyższy.

Podstawa kasacji przewidziana w art. 393¹ pkt 1 k.p.c. obejmuje dwa rodzaje naruszeń prawa materialnego: błędne rozumienie treści lub znaczenia normy prawnej (błędna wykładnia) oraz błędne subsumowanie faktów ustalonych w procesie pod stan faktyczny abstrakcyjny określony w przepisie (niewłaściwe zastosowanie).

Problematyka zarządu, której kasacja poświęca szersze wywody, pojawia się na gruncie przepisów kodeksu cywilnego oraz szeregu innych ustaw. Dlatego przepisy te nie mają jednolitego charakteru. Ich wykładnia wymaga uwzględnienia szerszego

kręgu okoliczności, takich jak cel zarządu, przedmiot którego zarząd ten dotyczy, czy też podmiot uprawniony do wykonywania tego zarządu. Powoduje to, że identycznym zwrotom użytym w poszczególnych aktach prawnych przypisuje się w drodze wykładni odmienne znaczenia. Najczęściej pojęcie zarząd pojmowane jest jako określony zespół działań podejmowanych przez podmiot w określonym celu. Zarząd obejmuje więc poszczególne zachowania, czynności podejmowane przez upoważnione do tego podmioty, które odnoszą się do majątku lub jego składników należących do innych osób (uprawnionych). Można dostrzec, także i w orzecznictwie Sądu Najwyższego powoływanym w kasacji, istnienie ograniczeń dopuszczalności podejmowania w ramach zarządu takich działań, które stanowią daleko idącą ingerencję – jak to trafnie wskazał Sąd Rejonowy – w sferę prawną podmiotu uprawnionego. Dalsze – poza powołanym przez skarżącego - orzecznictwo Sądu Najwyższego potwierdza ten kierunek i wyprowadzony wniosek (por. m. in. uzasadnienie uchwał: składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 1989 r., III CZP 76/89 – OSNCP 1990, nr 6, poz. 71 i z dnia 5 czerwca 1985 r., III CZP 35/85 – OSNCP 1986, nr 4, poz. 47). W orzecznictwie Sądu Najwyższego dostrzec można także definicję, że przez zarząd, administrację, prowadzenie cudzych spraw rozumie się zazwyczaj kierowanie sprawami majątkowymi innej osoby w taki sposób, w jaki czyni to sam uprawniony, a więc przyjmuje się, że zarząd obejmuje zarówno wydawanie dyspozycji faktycznych, jak i zawieranie odpowiednich czynności prawnych w imieniu osoby uprawnionej (tak orz. Sądu Naj. z dn. 23 czerwca 1958 r., OSPiKA 1959, poz. 247). Przytoczone orzecznictwo nie potwierdza wysuniętego w kasacji zarzutu naruszenia art. 200 – 203 k.c. ani też nie dowodzi wadliwości zaskarżonego orzeczenia obejmującego – jak to powyżej przytoczono – zróżnicowane roszczenia. W ustawie brak jest określenia cezury między zwykłym zarządem i aktami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu, jak też występuje duża różnorodność stosowanych w tej mierze kryteriów. Czynności składające się na zarząd rzeczą wspólną mogą wykazywać znaczne zróżnicowanie co do ich treści i charakteru.

W świetle art. 184 i 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami, których naruszenie zarzuca skarżący, istnieje podstawa do stwierdzenia, że pojęcie administrowania, jako mające charakter węższy od zarządzania, mieści się

w pojęciu zarządzania. W zasadzie obejmuje ono czynności faktyczne, do których należy: utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości, ściąganie czynszów, rejestrowanie awarii i ich usuwanie oraz prowadzenie korespondencji. Jednakże, co już podkreślono, podstawę działania pozwanych stanowiła umowa z dnia 18 grudnia 1996 r., realizacja której nie spotkała się ze sprzeciwem, czy nawet niezadowoleniem współwłaścicielki Anny W. Interpretacja niejasnych i kontrowersyjnych postanowień umowy, uwzględniająca stosunki gospodarcze, zwyczaje oraz zasady współpracy, dokonana przez Sąd pierwszej instancji i aprobowana przez Sąd Okręgowy nie została przez skarżącego podważona, co wskazuje, że kasacja nie ma usprawiedliwionych podstaw i dlatego podlega oddaleniu.

/tp/