



Sygn. akt II CSK 141/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący)

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

Protokolant Anna Wasiak

w sprawie z powództwa M. M.
przeciwko Gminie Ł.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 29 listopada 2012 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 6 czerwca 2011 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację
pозwanej (pkt 1) oraz orzekającej o kosztach postępowania
apelacyjnego (pkt 2) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powódka jako zarządca nieruchomości położonej w Ł. przy ul. J. 30, ustanowiony przez sąd, domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty 138184,50 zł tytułem zwrotu pobranego wynagrodzenia za prowadzenie zarządu tej nieruchomości w okresie od 1995 do 30 czerwca 2005 r., kwoty 254000 zł tytułem odszkodowania za nieprawidłowo sprawowany zarząd, kwoty 343846 zł tytułem utraconych korzyści skutkiem nieprawidłowej gospodarki lokalami w zakresie wynajmu i windykacji należności czynszowych, kwoty 33180 zł utraconych korzyści za zajmowanie gruntu pod komórki przez użytkowników sąsiedniej nieruchomości oraz kwoty 4232,36 zł tytułem zwrotu kosztów remontu lokalu użytkowego.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając brak legitymacji zarządcy do dochodzenia roszczeń za okres poprzedzający objęcie zarządu, przedawnienie części roszczeń, zasiedzenie przez Skarb Państwa gruntu, na którym wzniesione zostały komórki, brak woli i możliwości przejęcia zarządu przez pozostałych współwłaścicieli, wobec nieuregulowania jej stanu prawnego, przyczynienie się pozostałych współwłaścicieli do powstania szkody przez zaniechanie podejmowania działań na podstawie art. 209 k.c., zakazania jej w 2000 r. podejmowania jakichkolwiek czynności zarządczych, poza nagłymi.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelacje obu stron od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 1 grudnia 2010 r., którym zasądzono od pozwanej na rzecz powódki kwoty: 231346 zł tytułem utraconych korzyści, wynikających z nieprawidłowej gospodarkami lokalami z ustawowymi odsetkami od kwoty 89971 zł od dnia 9 listopada 2004 r., a od kwoty 141375 zł od dnia 19 maja 2009 r.; kwotę 33180 zł tytułem utraconych korzyści, wynikających z zaniechania pobierania opłat za korzystanie z gruntu o powierzchni 176 m², z ustawowymi odsetkami od dnia 17 marca 2007 r., kwotę 4323,36 zł tytułem zwrotu kosztów remontu lokalu użytkowego z ustawowymi odsetkami od dnia 17 marca 2007 r., oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach procesu.

Rozstrzygnięcie to oparte zostało na następujących ustaleniach i wnioskach:

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. J. 30 jest zabudowana kamienicą wielkomiejską frontową i trzema oficynami, budynkami garażowymi i komórkami. Do działki są doprowadzone przyłącza wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu i telefonu. Łączna powierzchnia użytkowa obejmuje 1987,9 m², w tym 35 lokali mieszkalnych to 1686, 43 m², trzy lokale użytkowe to 192,70 m² i siedem garaży to 108,72 m². Zabudowania są w złym stanie technicznym. Budynek mieszkalny, oficyna lewa i pierwsza oficyna prawa wymagają częściowego remontu kapitalnego, obserwacji pęknięć na ścianach oraz kontroli przewodów kominowych. Druga oficyna prawa wymaga kapitalnego remontu i obserwacji pęknięć. Standard lokali jest niski, nie ma w nich instalacji centralnego ogrzewania, a węzły sanitarne urządzone zostały przez wydzielenie ich z innych pomieszczeń. Łączy się to z możliwością uzyskiwania niskich czynszów. Lokale użytkowe są atrakcyjnie położone z uwagi na dostępność od ulicy, znaczne natężenie ruchu, odpowiednie witryny i rozpoznawalny punkt. Nieruchomość stanowi współwłasność M. M. w 15/36 częściach, Miasta Ł. w 1/36 częściach, T. C. w 6/36 częściach, E.K.-W. w 1/36 części i W. K. w 2/36 częściach. Powinna przynosić dochód z wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży i gruntu zajętego przez komórki należące do sąsiedniej nieruchomości. Przez okres kilkudziesięciu lat nieruchomość pozostawała w zarządzie państwowym, a następnie, od 1 stycznia 1958 r., przejęła go pozwana, stosownie do pisma Prezydium Rady Narodowej z dnia 17 czerwca 1957 r. Matka powódki I. Ż., co najmniej od 1992 r. wyrażała wolę przejęcia zarządu nieruchomością. W piśmie z dnia 24 sierpnia 1992 r. została poinformowana przez pozwaną, że zgodnie z obowiązującym stanem prawnym zarządcą jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Ł., będący jednostką pozwanej. W 1995 r. matka powódki, zgodnie z żądaniem pozwanej, złożyła odpis księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w której ujawniona została jako współwłaścicielka w 7/8 częściach, ale nie spowodowało to przekazania jej zarządu. W latach 1995 do 1999 z nieruchomości nie uzyskano dochodów. W dniu 11 maja 1999 r. matka powódki, T. C. i E. K. – W. wystąpiły do sądu o przekazanie zarządu I. Ż. i odszkodowanie przez przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego. We wrześniu 1999 r. zmarła I. Ż., a pozostałe współwłaścicielki cofnęły wnioski o odszkodowanie. Po wskazaniu przez powódkę kandydata na

zarządcę w osobie J. S., którego pozwana zaakceptowała, wniosek został oddalony, wobec zaistnienia podstaw do powołania zarządu umownego, do czego jednak nie doszło. Kolejny wniosek Sąd uwzględnił postanowieniem z dnia 10 maja 2005 r. Do przekazania nieruchomości powódce doszło w dniu 30 czerwca 2005 r., a w dniu 6 października 2004 r. współwłaściciele posiadający łącznie 35/36 części zatwierdzili rozliczenie wydatków z przychodów za czas od 1 stycznia 1995 r. do 31 grudnia 2003 r. Za okres 2004 roku i 6 miesięcy 2005 r. rozliczenie nastąpiło w dacie przejęcia zarządu przez powódkę. Czynsz dla wszystkich lokali ustalany był przez pozwaną na podstawie kwot bazowych określanych przez gminę, w jednym przypadku naliczono odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu i odnośnie do jednego lokalu czynsz socjalny. W lokalach zajmowanych na podstawie decyzji administracyjnych do 2001 r. pobierano czynsz regulowany. Od dnia 10 lipca 2001 r. przestał obowiązywać czynsz regulowany; pozwana ustalała czynsz na poziomie niższym od dopuszczalnego; przychody z tego tytułu nie pokrywały kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego, a dla ich sfinansowania nie wykorzystwała przychodów z innych źródeł. Niewykorzystanie górnego poziomu stawki czynszu było spowodowane nadwyżką podaży na lokale mieszkalne nad popytem. Stwierdzone zostały nieprawidłowości w gospodarowaniu lokalami mieszkalnymi: nie prowadzono odpowiedniej gospodarki tymi lokalami, doprowadzając do przekroczenia poziomu pustostanów typowego dla tego rynku, nie wynajmowano lokali w oparciu o umowy cywilnoprawne, nie wykorzystywano możliwości ustalenia czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, nie prowadzono skutecznych działań windykacyjnych i nie występowano o eksmisję osób zalegających z czynszem przez co najmniej 3 miesiące, nie prowadzono polityki przenoszenia najemców zalegających z płaceniem czynszu do lokali o mniejszych powierzchniach, nie zastosowano możliwości pobierania czynszu wolnorynkowego za lokale o powierzchni ponad 80 m². Nieprawidłowe zarządzanie lokalami użytkowymi, garażami i gruntem polegało na: niepobieraniu czynszu za dzierżawę gruntu wykorzystywanego pod komórki dla sąsiedniej posesji, nie wynajmowano lokali użytkowych za stawki rynkowe, utrzymywano pustostany lokali użytkowych i garaży, mimo dużego popytu w tej strefie. Niewłaściwe zarządzanie kosztami polegało na: zaniechaniu

obciążania najemców wydatkami związanymi z bieżącym utrzymaniem nieruchomości, nieustalaniu przyczyn wyjątkowo wysokich opłat za oświetlenie klatek schodowych, piwnic, strychów i bramy, zaniechano ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych oraz OC, ponoszono wysokie koszty ekspertyz technicznych, których nie wykorzystywano, zaliczono do kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości remont lokalu użytkowego, którego zniszczenie nastąpiło wskutek wadliwej eksploatacji przez najemcę, nie obciążając go tymi kosztami oraz koszt wydatków poniesionych na rozbiórkę budynku przy ul. K. 35. Pozwana nie uzyskała z nieruchomości dochodu odpowiadającego potencjalnym możliwościom. Sytuację pogarszało nieegzekwowanie zaległości czynszowych, w tym od właścicieli zajmujących w niej lokale. Doszło do zaniechania prowadzenia bieżących napraw i konserwacji. Następstwem tego są widoczne rysy i ubytki w strukturze murów, ubytki tynków, zawilgocenia i zagrzybienia, ślady po zaciekach z dachu, zaniedbanie klatek schodowych, zniszczenie okien i drzwi zewnętrznych. Nie były wykonywane zalecenia okresowych kontroli, w nieodpowiedni sposób prowadzone były roboty remontowe, nie likwidowano stwierdzonych błędów wykonawstwa. Brak ogrodzenia posesji, bramy i zniszczone drzwi wejściowe stanowiły przyczynę narażania budynku na dalszą dewastację. Wieloletnie zaniedbania oraz naturalne zużycie stanowią przyczynę bezwzględnej konieczności wykonania szeregu robót. Jeszcze przed objęciem nieruchomości przez Gminę stan budynków był zły, na co wskazuje ekspertyza z 1987 r. i daje podstawę do przyjęcia, że nawet najstaranniej prowadzony zarząd i uzyskiwanie najwyższych dochodów nie dawałyby środków na sfinansowanie niezbędnych prac. Nakładało to na pozwaną obowiązek sukcesywnego wykonywania najpilniejszych robót, ale wykonywała ona jedynie prace drobne, niewspółmierne do potrzeb, co prowadziło do pogarszania stanu budynku. Strata współwłaścicieli, będących osobami fizycznymi, poniesiona na skutek nieprawidłowo prowadzonego zarządu, obejmuje sumę 213346 zł przy uwzględnieniu przedawnienia roszczenia za okres od 1 stycznia 1995 r. do 30 sierpnia 1995 r. Zaniechanie płacenia czynszów przez współwłaścicieli zajmujących lokale od 2000 r. było następstwem niemożności dojścia do porozumienia w zakresie ustanowienia zarządu umownego i nie ograniczyło możliwości finansowania wymaganych prac, skoro w tym okresie

uzyskany został dochód w kwocie 46812 zł. Strata związana z niezawarciem umowy dzierżawy gruntu zajętego pod komórki obejmuje możliwy do uzyskania czynsz dzierżawny. Zwrotowi podlega również przypadająca współwłaścicielom - osobom fizycznym część bezzasadnie sfinansowanego remontu lokalu użytkowego, który powinien ponieść najemca.

Sąd Apelacyjny uznał, dzielając stanowisko Sądu pierwszej instancji, że powódka jest legitymowana do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Czynności zarządcy wyznaczonego przez sąd, stosownie do art. 203 k.c., muszą być podporządkowane obowiązkowi prawidłowego i racjonalnego gospodarowania, do którego należy także prowadzenie spraw potrzebnych przy wykonywaniu zarządu. Ma on zatem prawo i obowiązek dochodzenia roszczeń pozostających w związku z nieruchomością, które mogą doprowadzić do jej lepszej kondycji gospodarczej, a zatem należy do nich roszczenie odszkodowawcze. Nie musi uzyskiwać w tym zakresie zgody współwłaścicieli. Nie znajduje zastosowania art., 185 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651), ponieważ dotyczy on zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Zarządca sądowy działa we własnym imieniu, a wykonywanie obowiązków w interesie współwłaścicieli nie stanowi o zastępstwie konkretnych współwłaścicieli, dlatego nie mógł być uwzględniony zarzut braku legitymacji do dochodzenia roszczeń przysługujących poprzednim właścicielkom, które swoje udziały darowały powódce w dniu 4 maja 2005 r. Przewidziana w art. 208 k.c. możliwość żądania przez współwłaścicieli rachunku z zarządu nie ma wpływu na dochodzenie roszczenia odszkodowawczego. Odpowiedzialność pozwanej spełnia przesłanki przewidziane w art. 415 k.c.

Pozwana oparła skargę kasacyjną na obu podstawach przewidzianych art. 398³ § 1 k.p.c. Naruszenie prawa materialnego połączyła z błędną wykładnią art. 199 k.c. w związku z art. 935 § 3 k.p.c., z zastosowaniem art. 415 k.c., z niezastosowaniem art. 442 zd. 1 k.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji ustawą z dnia 16 lutego 2007 r. do całości roszczenia, z pominięciem art. 185 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., z pominięciem art. 172 § 1 i § 2 w związku z art. 292 i art. 7 k.c., z niezastosowaniem art. 208 k.c., z pominięciem art. 209 k.c.

Naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, dotyczy art. 935 § 1 i § 3 w związku z art. 615 k.p.c. Skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w punkcie 1 i orzeczenia co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa, względnie uchylenia tego wyroku oraz wyroku Sądu Okręgowego i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Za usprawiedliwiony należało uznać zarzut naruszenia art. 935 § 1 w związku z art. 615 k.p.c. w odniesieniu do błędnego przyjęcia, że zakresem zarządu jest objęte dochodzenie przez zarządcę roszczeń odszkodowawczych, wynikających z nieprawidłowo wykonywanego przez pozwaną zarządu nieruchomością wspólną w poprzednim okresie.

Powszechnie przyjęte zostało w doktrynie, że pojęciem zarządu należy obejmować wszelkie, różnorodne i liczne czynności o charakterze faktycznym, prawnym i urzędowym (procesowym), dotyczące gospodarowania rzeczą wspólną. Zaliczane są również do niego działania związane z wszczęciem i prowadzeniem odpowiedniego postępowania, skierowanego przeciwko osobie trzeciej, jak i czynności polegające na obronie w postępowaniu skierowanym przeciwko współwłaścicielom. Na takie szerokie rozumienie zarządu rzeczą wspólną wskazał również Sąd Najwyższy w uchwałach składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 1991 r., III CZP 76/90, OSNCP z 1991 r. nr 10-12, poz. 117 i z dnia 25 marca 1994 r., III CZP 182/93, OSNCP z 1994 r. nr 7-8, poz. 146, które podjęte zostały na gruncie zarządu majątkiem wspólnym małżonków, ale znajdują zastosowanie także do zarządu przedmiotem współwłasności. Nie są objęte zarządem związanym ze współwłasnością czynności zachowawcze, które we wspólnym interesie może podejmować każdy współwłaściciel na podstawie art. 209 k.c., działając we własnym imieniu. W celu umożliwienia współwłaścicielom wykonywania zarządu rzeczą wspólną w sposób uwzględniający interesy wszystkich współwłaścicieli w art. 199 do art. 205 k.c. uregulowany został ustawowy model zarządu, dotyczący stosunków wewnętrznych pomiędzy współwłaścicielami. Przepisy te nie są bezwzględnie obowiązujące, dlatego współwłaściciele mogą umownie określić inny sposób zarządzania.

Zdarza się również, że zarząd wykonuje jeden współwłaściciel lub niektórzy jedynie współwłaściciele, wobec braku zainteresowania pozostałych, co w doktrynie nazywane jest zarządem faktycznym. W razie niemożności osiągnięcia porozumienia przez współwłaścicieli przy wykorzystaniu przepisów dotyczących zarządu ustawowego lub postanowień umownych, wyłaniające się problemy mogą być rozwiązane przez rozstrzygnięcie przez sąd w sprawie konkretnej czynności (art. 199 k.c.) lub wyznaczenie zarządcy na wniosek każdego ze współwłaścicieli (art. 203 k.c.). Przepisy art. 611 do art. 616 k.p.c., regulujące zarząd związany ze współwłasnością odnoszą się do zarządcy ustanowionego na podstawie art. 203 k.c. bez względu na to, czy jest nim jeden ze współwłaścicieli, czy też osoba trzecia (por. wyrok Sądu z dnia 28 kwietnia 2005 r., III CK 504/04, niepubl.). Ustanowienie zarządcy przez sąd powoduje utratę, od dnia uprawomocnienia się postanowienia o jego wyznaczeniu, uprawnień współwłaścicieli do zarządu rzeczą wspólną; stosownie do art. 612 § 1 k.c. mogą oni używać rzeczy tylko o tyle, o ile nie przeszkadza to wykonywaniu zarządu; niedostosowanie się do tego ograniczenia może doprowadzić do pozbawienia współwłaściciela używania rzeczy. Zachowuje aktualność, wyrażony w art. 200 k.c., obowiązek każdego współwłaściciela do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Zakres obowiązków i uprawnień zarządcy nie został wprost określony w kodeksie cywilnym. Nie mniej jednak z art. 203 k.c., określającego przyczyny, dla których konieczna była ingerencja sądu, wyprowadzić należy wniosek, że zarządca nie musi konsultować ze współwłaścicielami czynności zwykłego zarządu, skoro doszło do nieporozumień pomiędzy nimi w sprawach dotyczących zwykłego zarządu lub naruszeń zasad prawidłowego zarządzania. Na rozporządzenie przedmiotem współwłasności i dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd musi on uzyskać zgodę współwłaścicieli lub zezwolenie sądu (art. 935 § 3 k.p.c.). W art. 615 k.p.c. przewidziane zostało odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości do wyznaczenia zarządcy i sprawowania zarządu, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami art. 611 do 614 k.p.c. Odpowiednie stosowanie tych przepisów oznacza, że należy uwzględniać różnice celów, dla których realizacji służy wyznaczenie zarządcy, co prowadzi do tego, że niektóre przepisy w ogóle nie będą miały zastosowania w odniesieniu do

zarządu związanego ze współwłasnością, a inne będą przydatne po koniecznej modyfikacji. Założeniem wyznaczenia zarządcy na podstawie art. 203 k.c. jest uregulowanie stosunków pomiędzy współwłaścicielami w dłuższym okresie (art. 614 k.p.c.) - na czas trwania współwłasności lub do osiągnięcia porozumienia co do sposobu wykonywania - w sposób zapewniający im racjonalne korzystanie z przedmiotu współwłasności. Natomiast potrzeba ustanowienia zarządcy w toku egzekucji z nieruchomości podyktowana jest koniecznością należytego zarządzania nią w ramach tego postępowania, które zakończy się odebraniem rzeczy właścicielowi - dłużnikowi. Zadaniem zarządcy, którym w pierwszym rzędzie powinien być dłużnik, jest zachowanie substancji nieruchomości w interesie wierzycieli oraz właściwe nią gospodarowanie. Nie znajdują zastosowania do zarządu związanego ze współwłasnością art. 931 § 1, § 3 i art. 941 k.p.c. jako dotyczące tylko postępowania egzekucyjnego, art. 931 § 4 k.p.c., wobec treści art. 612 k.p.c. Z odpowiednią zmianą, wynikającą ze specyfiki zarządu związanego ze współwłasnością, stosować trzeba art. 933 k.p.c. przez przyznanie zarządcy uprawnienia do zwrócenia się do sądu o polecenie komornikowi usunięcia przeszkód przy obejmowaniu przedmiotu współwłasności; art. 934 k.p.c., ponieważ wezwania do uiszczania przez osoby trzecie świadczeń zaległych i bieżących dokonuje zarządca; art. 936 k.p.c., bo zgodę na wydzierżawienie nieruchomości wyrazić powinni współwłaściciele; art. 939 k.p.c. z uwagi na treść art. 205 w związku z art. 207 k.c.; art. 940 k.p.c. z pominięciem kosztów egzekucji. Prawo zarządcy objęte art. 934 k.p.c. dotyczy odbierania tylko takich świadczeń, które mogą być uznane za dochód z rzeczy objętej zarządem, nie obejmują natomiast upoważnienia do odbioru innych świadczeń, które nie są związane z korzystaniem z rzeczy. Zgodnie z art. 935 § 1 k.p.c. zarządca dla właściwego wypełnienia obowiązku prawidłowego prowadzenia gospodarki rzeczą wspólną został uprawniony do podejmowania potrzebnych w tym celu czynności, w granicach zwykłego zarządu, w szczególności do pobierania pożytków i przychodów jakie rzecz przynosi, spieniężania ich, podejmowania działań skierowanych na osiąganie dochodu w ramach racjonalnej gospodarki, pokrywania wydatków związanych z utrzymaniem w należyłym stanie przedmiotu współwłasności oraz przekazywania nadwyżki przychodów nad wydatkami

współwłaścicielom, stosownie do ich udziałów w przedmiocie współwłasności oraz w terminach określonych przez sąd (art. 613 k.p.c.). Do zakresu tego uprawnienia należy również prowadzenie spraw, które przy wykonywaniu zarządu okażą się potrzebne. Chodzi tu o potrzebę rozwiązywania problemów związanych z administrowaniem, mających znaczenie dla uchronienia przedmiotu współwłasności przed uszkodzeniem lub utratą wartości, obniżeniem dochodu. Mogą one dotyczyć czynności faktycznych jak przeprowadzenie remontu, organizacyjnych, zapewniających właściwe funkcjonowanie rzeczy, czy też należących do niej urządzeń, jak również urzędowych np. odnoszących się do obowiązkowych opłat. Możliwość pozywania i bycia pozywanym dotyczy spraw wynikających z zarządu rzeczą wspólną w ramach zwykłego zarządu. Obejmuje zatem wszelkie roszczenia i zobowiązania, jakie w związku z tą rzeczą mieli współwłaściciele w dacie objęcia zarządu, będące konsekwencją podjętych przez nich czynności prawnych oraz wynikające z czynności prawnych działanych przez zarządcę, jak też powództwa posesoryjne lub negatoryjne zmierzające do ochrony przedmiotu zarządu. Zarządca działa we własnym imieniu, ale w interesie współwłaścicieli. Pojęcie czynności zwykłego zarządu oraz czynności przekraczających zwykły zarząd nie zostało ustawowo zdefiniowane. Przyjęte zostało w doktrynie, że ocena czynności podejmowanych przez zarządcę powinna być dokonywana z uwzględnieniem wszystkich okoliczności odnoszących się do przedmiotu współwłasności i jej charakteru. Na zwykły zarząd składają się czynności zaliczane do bieżących spraw, związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie nie pogorszonym w ramach aktualnego przeznaczenia. Natomiast czynności mające za przedmiot rozporządzenie rzeczą wspólną i te, których charakter i waga wskazują na to, że nie mieszczą się w rozumieniu tak pojmowanych zwykłych czynności, należą do przekraczających zwykłe czynności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1994 r., II CRN 53/94, niepubl.). Zaciąganie zobowiązań przez zarządcę jest dopuszczalne, jeśli jest gospodarczo uzasadnione i mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości. Przedstawione zasady wykonywania zarządu odnoszą się do każdego zarządcy bez względu na tytuł powołania, czy też sprawowanie go przez czynności konkludentne (por. wyrok Sądu Najwyższego

z dnia 28 kwietnia 2005 r., III CK 504/04, niepubl.). Stosownie do art. 938 § 1 k.p.c. zarządca przedmiotem współwłasności ponosi odpowiedzialność względem współwłaścicieli za szkody wyrządzone nienależytym sprawowaniem zarządu. Jest to jego osobista odpowiedzialność, której podstawę stanowi art. 471 k.c.

Rozważenie celu ustanowienia zarządu na podstawie art. 203 k.c., którym jest regulowanie stosunków spornych między współwłaścicielami, zasad sprawowania go, obowiązków i uprawnień zarządcy (art. 935 k.p.c.) prowadzi do wniosku, że wszelkie czynności jakie może i powinien wykonywać zarządca dotyczą przedmiotu współwłasności. Dochód uzyskany z prowadzenia gospodarki rzeczą wspólną jest dochodem współwłaścicieli, zarządzanym przez zarządcę. Objęte zaskarżonym wyrokiem roszczenia – „utracone korzyści wynikające z nieprawidłowej gospodarki lokalami”, „z zaniechania pobierania opłat za korzystanie z gruntu o powierzchni 176 m²” oraz „zwrot kosztów remontu lokalu użytkowego” - oparte były na twierdzeniu, że pozwana nieprawidłowo wykonywała zarząd nieruchomością. Roszczenia te stanowią odszkodowanie, mające na celu naprawienie szkody polegającej na nieuzyskaniu korzyści (dochodu), jakie współwłaściciele mogliby osiągnąć, gdyby zarząd był prowadzony należyście oraz na pomniejszeniu ich aktywów przez bezpodstawne obciążenie wydatkami na remont lokalu. Nie należą one do kategorii spraw wynikających z zarządu, o jakich mowa w art. 935 § 1 zdanie trzecie k.p.c., do dochodzenia których powódka byłaby uprawniona jako zarządca. Nie stanowią roszczeń, które przysługiwały współwłaścicielom w dacie objęcia zarządu przez powódkę jako konsekwencji zdziałanych przez nich czynności prawnych. Poszkodowanymi są współwłaściciele, a związek tych roszczeń z zarządem polega na tym, że ocena działań podejmowanych przez pozwaną - poprzedniego zarządcę odnosi się do obowiązków i uprawnień łączących się z prowadzeniem gospodarki przedmiotem zarządu. Przesłankami tego roszczenia są działania i zaniechania pozwanej w okresie sprawowania zarządu rzeczą wspólną, które podlegają ocenie przez współwłaścicieli w kontekście zasad prawidłowego prowadzenia gospodarki przedmiotem ich współwłasności, zaistnienie szkody i związek przyczynowy pomiędzy tymi działaniami a szkodą. Nie ma podstaw do przyjęcia, że uprawnienie do ustalania

przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej poprzedniego zarządcy mieści się w zakresie obowiązków i uprawnień następnego zarządcy określonych w art. 935 § 1 w związku z art. 615 k.p.c. Na gruncie art. 938 § 1 k.p.c. przyjęte zostało, że odpowiedzialność zarządcy dotyczy szkody wyrządzonej uczestnikom postępowania egzekucyjnego, określonym w art. 922 k.p.c., której naprawienia mogą oni dochodzić w drodze oddzielnego postępowania sądowego, a zatem w odniesieniu do zarządu związanego ze współwłasnością chodzi o wyrządzenie szkody współwłaścicielom. Podstawa odpowiedzialności zarządcy osadzona jest w prawie materialnym (art. 471 k.c.), które określa również uprawnionego do dochodzenia roszczenia i zobowiązanego do jego spełnienia. Powołanie jako podstawy odpowiedzialności pozwanej czynu niedozwolonego łączy się z obowiązkiem wykazania, że do wyrządzenia szkody doszło poza istniejącym pomiędzy stronami stosunkiem prawnym, a zdarzenie wywołujące szkodę jest jednocześnie źródłem powstania zobowiązania. Nie ma znaczenia dla uprawnienia do dochodzenia odszkodowania to, że środki, które powinna była uzyskać pozwana mogły lub powinny być przeznaczone w całości lub w części na utrzymanie nieruchomości. Nie zasługiwał na podzielenie zarzut niezastosowania art. 185 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie wnoszenia powództwa (j. t. Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603, dalej - „u.g.n.”). Wiążące jest odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości, przewidziane w art. 615 k.p.c. Art. 185 ust. 1 u.g.n. przykładowo określa czynności, które składają się na zarządzanie nieruchomością, prowadzone w oparciu o umowę zawartą przez właściciela nieruchomości z zarządcą zajmującym się zawodowo tego rodzaju działalnością. Mimo braku ustawowego odesłania rodzaje czynności, które składają się na zarządzanie mogą być posiłkowo brane pod uwagę przy wykładni pojęcia objętego art. 935 § 1 k.p.c. „zarządca obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki”, zwłaszcza że obydwa uregulowania odnoszą się do zwykłych czynności stanowiących o istocie zarządu. Wbrew stanowisku skarżącej nie może być ono podstawą określenia obowiązków i uprawnień zarządcy ustanowionego przez sąd, które objęte są art. 935 k.p.c. Występowanie zarządcy zamiast uprawnionego nie znajduje usprawiedliwienia

w treści art. 935 § 1 k.p.c., co wskazuje zarazem na bezprzedmiotowość rozważania naruszenia art. 935 § 3 k.p.c., jak też pozostałych zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy uchylił na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., wyrok Sądu Apelacyjnego w zaskarżonym zakresie i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego oparte zostało na zasadzie przewidzianej w art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.