



Sygn. akt II CSK 616/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z powództwa B. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.
przeciwko G. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.
z udziałem interwenientów ubocznych po stronie pozwanej:
(...) Towarzystwa Ubezpieczeń Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.
i (...) Towarzystwa Ubezpieczeń Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 10 lipca 2020 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 8 marca 2018 r., sygn. akt I AGa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w Ł. zasądził od strony pozwanej G. sp. z o.o. w Ł. na rzecz strony powodowej B. sp. z o.o. w Ł. kwotę 1 361 862,68 zł z ustawowymi odsetkami od szczegółowo wskazanych kwot.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w następującym stanie faktycznym: Strona powodowa sprawuje zarząd tymczasowy zabudowaną nieruchomością położoną przy ul. G. w Ł., objętą księgą wieczystą (...), na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Ł. z dnia 12 grudnia 2013 r. W dniu 5 marca 2014 r. strona powodowa nabyła udział w $\frac{1}{2}$ części, zaś w dniu 24 marca 2016 r. udział w 216/480 częściach w tej nieruchomości wraz z przysługującymi zbywcom wierzytelnościami związanymi z tą nieruchomością, w tym z tytułu sprawowania zarządu przedmiotową nieruchomością w sposób nieprawidłowy przez poprzednich zarządców, a w szczególności przez stronę pozwaną, która wykonywała ten zarząd od 1 lutego 2000 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Ł. z dnia 23 grudnia 1999 r.

W budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości znajduje się jeden lokal użytkowy oraz ok. 35 lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów, z których większość prawa do korzystania wywodzi z decyzji administracyjnych wydanych na podstawie przepisów dawnego prawa lokalowego.

W okresie od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2013 r. możliwy do uzyskania czynsz najmu z lokali mieszkalnych wyniósł 2 072 048,15 zł, a z lokalu użytkowego 174 985,68 zł, czyli łącznie 2 247 033,83 zł. Hipotetyczna strata stanowiła 66% możliwego do uzyskania czynszu najmu, tj. 1 483 042,32 zł. Uwzględniając dopuszczalną 5% obniżkę kwoty z tego tytułu kształtują się na poziomie odpowiednio 2 134 682,14 zł i 1 408 890,21 zł. W powyższym okresie istniała gospodarcza możliwość zastosowania wyższych stawek czynszu niż faktycznie ustalone i pobierane przez zarządcę. Ponadto, pozwany jako zarządca sądowy miał prawne możliwości zminimalizowania dolegliwości spowodowanych zaległościami najemców w płaceniu czynszu. Szkoda z tytułu nieprawidłowego sprawowania przez pozwanego zarządu przedmiotową nieruchomości wyniosła

nie mniej niż 2 857 088,84 zł, z czego szkoda powódki, po uwzględnieniu nabytych udziałów, stanowi kwotę 1 361 862,68 zł.

Sąd pierwszej instancji nie podzielił argumentacji strony pozwanej, że brak zastrzeżeń do sposobu sprawowania zarządu ze strony sądu, który ustanowił ją zarządcą oraz ze strony współwłaścicieli niweczy roszczenie odszkodowawcze za szkodę spowodowaną nienależytym wykonywaniem zarządu. Brak zamanifestowania przez współwłaścicieli sprzeciwu w kwestii sposobu sprawowania zarządu nie jest równoznaczny z ich dorozumianą zgodą na nienależyte jego sprawowanie.

W ocenie Sądu Okręgowego wierzytelność, obejmująca odszkodowanie za nienależyte sprawowanie zarządu, została dostatecznie sprecyzowana w umowach cesji, połączonych ze sprzedażą udziałów. Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia, wskazując, że dochodzone roszczenia zostały nabyte od współwłaścicieli nieruchomości, którzy nie prowadzili w tym zakresie działalności gospodarczej, a zatem podlegali 10 - letniemu terminowi przedawnienia.

W wyniku apelacji strony pozwanej zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w (...) zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że powództwo oddalił. Zaakceptował zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez oparcie wyroku na opinii biegłego A. K., która jest dotknięta błędami i jest raczej zespołem hipotez, oderwanych od rzeczywistości gospodarczej i specyfiki zarządzanej nieruchomości, a Sąd pierwszej instancji bazując na niej posługuje się nieprecyzyjnymi sformułowaniami typu „hipotetyczna strata” czy „hipotetyczna strata z tytułu zaniżonych czynszów najmu”, nie wyjaśniając dlaczego w oparciu o taką hipotetyczną stratę możliwe jest określenie realnej szkody w znaczeniu utraconych dochodów na poziomie kwoty 1 361 862,68 zł.

W ocenie Sądu Apelacyjnego do istoty stosunku prawnego wynikającego z zarządu nieruchomością wspólną należy obowiązek zarządcy starannego działania, nie zaś osiągnięcie konkretnego rezultatu, co ma zasadnicze znaczenie dla identyfikacji sporu w tej sprawie. W konsekwencji niezasadna jest analiza realizacji zobowiązania przez pozwaną spółkę przez pryzmat nieosiągnięcia konkretnych przychodów nawet, jeśli w warunkach prawidłowej gospodarki

osiągnięcie takich podwyższonych przychodów nie było wykluczone. Zważywszy na wynikającą z konfliktu pomiędzy współwłaścicielami, podstawę ustanowienia zarządcy nieruchomości, konflikt ten sam w sobie stawiał pod znakiem zapytania możliwość osiągnięcia przez współwłaścicieli większych pożytków z nieruchomości, niż te które zostały wypracowane przez pozwaną. Ustanowienie zarządcy na podstawie art. 203 k.c. nie prowadzi do zwolnienia współwłaścicieli z obowiązku określonego w art. 200 k.c., tj. współdziałania w zarządzie wspólną nieruchomością. Zarządca taki jest uprawniony do dokonywania czynności zwykłego zarządu i w przypadku, gdy zawarcie umów najmu może przekraczać zakres zwykłego zarządu, to podwyższanie czynszów także wymaga zgody większości współwłaścicieli, ponieważ wysokość czynszu jest podstawowym kryterium mającym wpływ na dochód z nieruchomości, atrakcyjność wynajmu, stan ściągalności należności czynszowych, czy stopień zasiedlenia nieruchomości. W efekcie kształtowanie polityki cenowej w zakresie wysokości czynszu najmu może wykraczać poza zakres zwykłego zarządu. Za taką interpretacją na gruncie niniejszej sprawy przemawiają okoliczności faktyczne, a mianowicie, w 2000 r. pomiędzy pozwaną spółką a współwłaścicielami została podjęta próba przekształcenia zarządu sądowego w zarząd umowny i większość współwłaścicieli, którzy później zbyli swoje udziały powodowej spółce, zamierzała zawrzeć z pozwaną umowę o administrowanie nieruchomością, stosownie do której czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu miały być czynności polegające, m.in. na zawieraniu i rozwiązywaniu umów najmu. Wprawdzie do zawarcia takiej umowy ostatecznie nie doszło, ale z jej projektu wynika, że większość współwłaścicieli chciała mieć wpływ na kształtowanie stosunków najmu, a zatem chcieli oni decydować o wysokości czynszu, który jest podstawowym parametrem umowy najmu. Przyjęcie koncepcji przeciwnej, iż polityka kształtowania wysokości czynszów w kamienicy leży w kompetencjach zarządcy, jako czynność zwykłego zarządu, nie zwalnia współwłaścicieli z obowiązku współdziałania w zarządzaniu wspólną nieruchomością przez analizę sprawozdań zarządcy, zwracania się do zarządcy albo do Sądu Rejonowego z pytaniami dotyczącymi treści sprawozdań, czy nawet poprzez żądanie zmiany zarządcy, o ile sposób sprawowania zarządu przez pozwaną lub wyniki

ekonomiczne całej nieruchomości nie satysfakcjonowały współwłaścicieli. Strona powodowa nie wykazała, iż współwłaściciele sugerowali pozwanej wprowadzenie podwyżek czynszowych, względnie, aby podjęli uchwałę dotyczącą kształtowania polityki czynszowej. Zresztą brak jest pewności, że podnoszenie czynszu zgodnie z harmonogramem wskazanym przez biegłego mogłoby stanowić dla współwłaścicieli źródło korzyści w rozmiarze określonym w opinii. Nie sposób zatem potencjalnej szansy uzyskania korzyści nazwać szkodą, niezależnie od tego, że istnieje poważna wątpliwość, czy utrata szansy uzyskania korzyści pozostaje w związku przyczynowym z zachowaniem pozwanej, zaś bierność współwłaścicieli w zakresie współdziałania w zarządzie można oceniać w kategorii przyczynienia w rozumieniu art. 362 k.c.

Poza tym, zdaniem Sądu Apelacyjnego, roszczenie odszkodowawcze strony powodowej nie mogło powstać, gdyż jej poprzednicy prawni wyzbyli się roszczeń odszkodowawczych bez uzyskania jakiegokolwiek ekwiwalentu, co zbliża sporne umowy cesji do czynności abstrakcyjnych, a te w polskim porządku prawnym są dopuszczalne tylko w szczególnych przypadkach.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia, Sąd drugiej instancji wskazał, że dochodzone roszczenie odszkodowawcze (rzecz jasna, przy założeniu jego zasadności) ma charakter okresowy i w dodatku jest związane z działalnością gospodarczą poprzedników prawnych strony powodowej, a w związku z tym podlega trzyletniemu terminowi przedawnienia.

W skardze kasacyjnej strona powodowa zaskarżając wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, wniosła o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego. Zarzuciła: 1) naruszenia prawa procesowego, tj. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez: a) niezasadne zakwestionowanie przydatności opinii biegłego sądowego A. K. w zakresie, w jakim opinia ta zawierała wiadomości specjalne oraz w sytuacji, gdy czynienie jakichkolwiek ustaleń w tym zakresie wymagało wiadomości specjalnych; b) niezasadne przypisanie sobie przez Sąd kompetencji biegłego i oparcie rozstrzygnięcia na własnych ustaleniach wymagających wiadomości specjalnych; art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., art. 232 zd. 2 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c. przez zaniechanie zażądania wydania

dodatkowej opinii przez biegłego sądowego lub opinii uzupełniającej w przypadku uznania przez Sąd nieprzydatności opinii dotychczas wydanych w sprawie lub powzięcia wątpliwości co do ich treści; art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez: a) niewyjaśnienie podstawy faktycznej wyroku, a jedynie poprzestanie na niejasnym stwierdzeniu, że Sąd drugiej instancji „zaakceptował i przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji za wyjątkiem tych, których podstawą była opinia biegłego sądowego A. K.” i niewyjaśnienie jakie to ustalenia Sądu Okręgowego, a jakie własne poczynione samodzielnie przez Sąd Apelacyjny, stały się podstawą faktyczną rozstrzygnięcia; b) brak wskazania dowodów, w oparciu o które Sąd Apelacyjny w (...) poczynił własne ustalenia faktyczne; art. 232 zd. 1 k.p.c. przez uznanie, że powódka powinna wykazać, iż jej poprzednicy prawni - współwłaściciele spornej nieruchomości, współpracowali z zarządcą sądowym (tj. z pozwaną) w sprawowaniu zarządu, podczas gdy w sytuacji gdyby takiego współdziałania nie było, to pozwana powinna wykazać te z okoliczności, które przeszkadzały jej w prawidłowym sprawowaniu zarządu; art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c., art. 193 § 1 k.p.c. oraz art. 321 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że roszczenie zostało przez powódkę ograniczone do dochodu utraconego w związku z zaniżonym czynszem, podczas gdy powódka już w pkt 1 *petitum* pozwu wskazała, że żąda zasądzenia kwoty 76 671,35 zł tytułem odszkodowania za nieprawidłowo sprawowany zarząd, a nadto stanowisko to wyrażała w dalszych pismach procesowych, w tym kwestionujących pierwszą opinię biegłego sądowego, a zatem wolą powódki było dochodzenie pełnego odszkodowania za wszelką szkodę związaną z nieprawidłowo sprawowanym zarządem, tj. zarówno w postaci *damnum emergens*, jak i *lucrum cessans*; 2) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 935 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. przez ich błędną wykładnię wyrażającą się w uznaniu, że: a) podwyższenie (ustalenie) stawek czynszu do wartości rynkowych w stanie faktycznym sprawy stanowi czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, podczas gdy tego rodzaju czynności mieszczą się w kategorii czynności zwykłego zarządu; b) zarządca w ramach zwykłego zarządu mógł prowadzić tylko bieżące prace polegające na utrzymaniu nieruchomości w stanie niepogorszonym, zaś podnoszenie standardu budynku i lokali jako czynności przekraczające zakres

zwykłego zarządu pozostało poza kompetencjami zarządcy, gdyż skala inwestycji i wydatków (nieokreślona przez Sąd) wymagała podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu; art. 509 § 1 k.c. przez uznanie, iż przelew wierzytelności może stanowić wyłącznie odpłatną czynność prawną i nie może nastąpić pod tytułem darmym, w sytuacji gdy cesja wierzytelności może być dokonana jako sprzedaż, darowizna, zamiana lub pod innymi tytułami, a nadto, że nieodpłatność przelewu wierzytelności czyni tę czynność abstrakcyjną, w sytuacji gdy nieodpłatna czynność prawną także może mieć charakter kauzalny; art. 118 k.c. w zw. z art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej przez uznanie, że chęć osiągnięcia zysku z określonego źródła oznacza prowadzenie działalności gospodarczej; art. 118 k.c. przez przyjęcie, że roszczenie o odszkodowanie z tytułu nieprawidłowo sprawowanego zarządu jest roszczeniem okresowym; art. 203 k.c. przez przyjęcie, że konflikt pomiędzy współwłaścicielami usprawiedliwia wyłączenie odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez zarządcę ustanowionego przez sąd, ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia tego zarzutu, naruszenie art. 203 k.c. w zw. z art. 471 k.c. i art. 938 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że konflikt pomiędzy współwłaścicielami usprawiedliwia wyłączenie odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez zarządcę sądowego; art. 200 k.c. przez przyjęcie, że:

- a) obowiązek współdziałania współwłaścicieli w zarządzie rzeczą wspólną w sytuacji ustanowienia zarządcy sądowego dotyczy także czynności zwykłego zarządu;
- b) obowiązek współwłaścicieli współdziałania w wykonywaniu zarządu rzeczą wspólną obejmuje również dokonywanie konkretnych czynności w sytuacji gdy: obowiązek współdziałania oznacza obowiązek umożliwienia podejmowania czynności zarządcy sądowego i lojalnego działania w ramach przyjętego systemu zarządu, a więc jest obowiązkiem biernym, a nadto gdy ustanowiono zarząd sądowy, to jest sprawowany przez profesjonalistę, zaś współwłaściciele nie prowadzą działalności gospodarczej, nie są profesjonalistami z zakresu zarządzania nieruchomościami, nie zajmują się zarządzaniem nieruchomościami, nie mają wiedzy, kwalifikacji, kompetencji i doświadczenia w dokonywaniu oceny prawidłowości sprawowania zarządu; art. 471 k.c. w zw. z art. 938 § 1 k.p.c. i art. 361 § 2 k.c. przez błędną wykładnię wyrażającą się w przyjęciu, że bierność poszkodowanego wyłącza bezprawność, a w konsekwencji winę sprawcy szkody,

zaś działania zarządcy doprowadziły jedynie do utraty szansy uzyskania określonej korzyści, w sytuacji gdy z uwagi na wysoki stopień pewności ich uzyskania działania te wyrządziły realną szkodę; art. 471 k.c. w zw. z art. 938 § 1 k.c. i art. 615 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 i 2 k.c. przez przyjęcie, że: a) zaniechanie podnoszenia stawek czynszu najmu, czy zawierania nowych umów najmu w oparciu o stawki rynkowe, brak windykacji należności względem podmiotów zajmujących lokale mieszkalne i użytkowe, brak prowadzenia remontów, nie stanowią nienależytego wykonania zobowiązania polegającego na przyjęciu i sprawowaniu zarządu nieruchomością, w której wszystkie lokale są przeznaczone na wynajmem i w konsekwencji przyjęcie, że szkoda w postaci straty i utraconych korzyści jest następstwem okoliczności, za które zarządca nie ponosi odpowiedzialności; b) nie sposób ocenić sprawowania przez pozwaną zarządu w zakresie w/wym. czynności z uwagi na to, że dla pozwanej nie przewidziano „premii od sukcesu”, w sytuacji gdy dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju, a w przypadku pozwanej standard ten jest wyższy, bowiem należytą staranność podmiotu działającego w zakresie prowadzonej przez niego działalności określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności; art. 362 k.c., w zw. z art. 200 k.c. i art. 935 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że brak współdziałania współwłaścicieli polegającego na analizie sprawozdań zarządcy, dopingowaniu go do wprowadzenia podwyżek, aktywnym kształtowaniu polityki czynszowej w formie uchwały współwłaścicieli, tj. rzekoma bierność w zakresie współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną oznacza przyczynienie się współwłaścicieli do powstania szkody; art. 362 k.c. przez jego niezastosowanie w zakresie, w jakim przepis ten nakazuje ustalenie stopnia przyczynienia się oraz zredukowanie odszkodowania, przyjmując hipotetycznie, że zasadnie Sąd Apelacyjny uznał, iż zachodzą przesłanki przyczynienia się współwłaścicieli do powstania szkody; art. 6 k.c. w zw. z art. 471 k.c. i art. 938 § 1 k.p.c. przez uznanie, iż powódka powinna wykazać, iż współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości współpracowali z zarządcą sądowym w sprawowaniu zarządu, podczas gdy w sytuacji gdyby takiego współdziałania nie było, to pozwana powinna wykazać te okoliczności jako przeszkadzające jej w prawidłowym sprawowaniu zarządu; art. 361 § 1 k.c. przez przyjęcie, że działanie pozwanej

polegające na zaniechaniu wykonywania obowiązków zarządcy nie stanowiło szkody po stronie poprzedników prawnych powódki.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W zakres zarządu nieruchomością, stanowiącą współwłasność, sprawowanego przez zarządcę ustanowionego sędownie wchodzi także czynności, które mają na celu ochronę zarządzanej nieruchomości przed jej uszkodzeniem, utratą lub obniżeniem dochodu. Do dokonania tego rodzaju czynności, jako nie przekraczających zakresu zwykłego zarządu, nie jest wymagana zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 zd. 1 k.c.). Treść uzasadnienia pozwu, w kontekście tezy dowodowej wnioskowanego dowodu z opinii biegłego (k. 3 i n.) jednoznacznie wskazuje, że strona powodowa szkodę, której naprawienia domaga się, wywodzi z nieuzyskania korzyści (pożytków) z nieruchomości w postaci czynszu najmu, wskutek wadliwego sprawowania zarządu przez stronę pozwaną. Szkoda w takim przypadku odpowiada utraconym korzyściom, a nie stracie, która polega, zgodnie z art. 361 § 2 k.c., na zmniejszeniu majątku poszkodowanego wskutek zdarzenia, z którym związana jest czyjaś odpowiedzialność. Strona powodowa nie twierdziła, również w piśmie rozszerzającym powództwo (k. 569 i n.), że wskutek zarządu sprawowanego przez pozwaną nastąpiło pogorszenie substancji nieruchomości i w tym kierunku nie wnioskowała o przeprowadzenie postępowania dowodowego. Dlatego bezzasadny okazał się zarzut naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c., art. 193 § 1 k.p.c. oraz art. 321 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. oraz te z zarzutów naruszenia prawa materialnego, w których strona powodowa kwestionowała oddalenie powództwa w zakresie odszkodowania w postaci straty.

Pozostałe zarzuty skierowane przeciwko podstawie faktycznej rozstrzygnięcia (czyli naruszenie prawa procesowego) okazały się zasadne. W obowiązującym modelu apelacji pełnej kognicja i kompetencje sądu drugiej instancji są wyznaczone przepisami art. 378 § 1 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c. i nie ograniczają się jedynie do samego aktu kontroli zaskarżonego rozstrzygnięcia, ale obejmują także powinność merytorycznego rozpoznania sprawy. Celem postępowania apelacyjnego jest bowiem ponowne i wszechstronne rozpoznanie sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2017 r., IV CZ 10/17, nie publ.). Przepis art. 382 k.p.c. określa podstawę merytorycznego

orzekania przez Sąd drugiej instancji, która obejmuje materiał dowodowy zebrany przez sąd pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Sąd drugiej może zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania orzeczenia co do istoty sprawy sądu pierwszej instancji bez przeprowadzenia postępowania dowodowego, uzasadniając odmienne ustalenia, chyba że szczególne okoliczności wymagają ponowienia lub uzupełnienia tego postępowania (zob. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124). W razie stwierdzenia błędów Sądu pierwszej instancji w zakresie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, Sąd drugiej instancji jest obowiązany do ich usunięcia, dokonując odmiennej oceny, względnie uzupełniając postępowanie dowodowe w celu prawidłowego zastosowania z urzędu prawa materialnego (por. uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55). Poczynienie właściwych i pełnych ustaleń faktycznych wyznaczonych przedmiotem sporu ma wpływ przede wszystkim na właściwe zastosowanie prawa materialnego, bowiem o prawidłowym zastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tego zastosowania. Brak stosownych ustaleń faktycznych uzasadnia również zarzut naruszenia prawa materialnego przez jego niezastosowanie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r., III CSK 147/12, nie publ. oraz przywołane tam orzecznictwo).

Dowód z opinii biegłego sądowego ma charakter szczególny, gdyż zasadniczo nie służy ustalaniu okoliczności faktycznych, lecz ich ocenie przez pryzmat wiadomości specjalnych. Do dokonywania wszelkich ustaleń w procesie powołany jest sąd, a nie biegły (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2015 r., V CSK 254/14, nie publ.). Jednak to strony powinny wykazywać fakty, z których wywodzą skutki materialno-prawne, a zadaniem biegłego jest naświetlenie wyjaśnianych okoliczności z punktu widzenia wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego w toku procesu i udostępnionego materiału dowodowego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1969 r., I CR 140/69, OSNCP 1970, nr 5, poz. 85). Niekiedy jednak samo dokonanie ustaleń faktycznych wymaga dysponowania wiedzą specjalistyczną oraz doświadczeniem

w danej dziedzinie i może uzasadniać zasięgnięcie opinii biegłego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1984 r., II CR 197/84, OSNCP 1985 nr 2-3, poz. 37).

Zakres opinii biegłego określa treść postanowienia dowodowego, którym ten dowód dopuszczono (art. 236 k.p.c.). Opinia biegłego podlega ocenie sądu stosownie do reguł określonych w art. 233 § 1 k.p.c. i w ramach tej oceny sąd ustosunkowuje się do mocy przekonywującej rozumowania biegłego i logicznej poprawności wyciągniętych przez niego wniosków. Sąd nie może oprzeć swego ustalenia wyłącznie na podstawie konkluzji opinii biegłego, lecz powinien sprawdzić poprawność poszczególnych elementów składających się na trafność jej wniosków końcowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 listopada 1976 r., IV CR 481/76, OSNCP 1977, nr 5-6, poz. 102). Usunięciu wątpliwości nasuwających się w związku z treścią opinii służą środki przewidziane w art. 286 k.p.c. Dopiero w braku możliwości udzielenia przez biegłego kategorycznej odpowiedzi lub wskazania stopnia prawdopodobieństwa, sąd będzie zmuszony ustalić okoliczności, dla wyjaśnienia których powołano biegłego, na podstawie całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego i przy zastosowaniu ogólnych reguł postępowania dowodowego.

W sytuacji, gdy Sąd drugiej instancji rozpoznając apelację dochodzi do przekonania, iż Sąd pierwszej instancji dla ustalenia kwestii mającej zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, wadliwie przeprowadził ten dowód, nie może w postępowaniu apelacyjnym z powołaniem się na art. 233 § 1 k.p.c. oceniać go jako pozbawionego wartości dowodowej i w konsekwencji nieprawidłowościami popełnionymi przez Sąd pierwszej instancji obciążyć stronę, na której spoczywał ciężar dowodu w sytuacji, gdy rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji oparte m.in. na tym dowodzie, było dla niej korzystne. Sąd drugiej instancji dokonuje oceny dowodów, które zostały przeprowadzone z zachowaniem wymogów prawno-procesowych. W przeciwnym razie, ocena wiarygodności i mocy dowodowej w ramach kompetencji wyznaczonych art. 233 § 1 k.p.c. jest przedwczesna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2018 r., V CSK 366/17, nie publ.).

Powyższych reguł procesowych dotyczących postępowania odwoławczego oraz charakteru i oceny dowodu z opinii biegłego sądowego nie uwzględnił Sąd

drugiej instancji. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny rozważał wnioski opinii biegłego A. K., w oderwaniu od jakiegokolwiek analizy części sprawozdawczej, która przecież stanowiła podstawę konkluzji biegłego sądowego. Skutkuje to brakiem wyjaśnieniem podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Weryfikując same wnioski opinii biegłego sądowego Sąd drugiej instancji wypowiadał się w kwestiach ekonomicznych, których wyjaśnienie wymagało wiadomości specjalnych. Usunięciu wątpliwości dotyczących wniosków biegłego, o ile wynikają one także z części sprawozdawczej, służą środki przewidziane w art. 286 k.p.c. Ubocznie należy zauważyć, że w kontekście przedmiotu sporu determinowanego możliwym do uzyskania czynszem najmu z lokali znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości, w zakres opinii biegłych sądowych nie wchodzi ocena kwestii prawnych. Te bowiem powinny być rozstrzygnięte samodzielnie przez sąd *meriti*. Zagadnienia związane z istnieniem podstaw do wypowiedzenia wysokości czynszu najmu, a w dalszej perspektywie do wypowiedzenia najmu poszczególnych lokali i ewentualnej eksmisji mają charakter prawny i powinny być rozwiązane przez sąd orzekający przy uwzględnieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz. U. z 2020 r., poz. 611). Bez wątpienia, wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. wymagały kwestie związane z wysokością czynszu i czynnikami rynkowymi wpływającymi na jego wysokość, których dopiero ustalenie umożliwia sądowi ocenę podstaw faktycznych do wypowiedzenia wysokości czynszu najmu odnośnie do konkretnych lokali. Wysokość czynszu najmu powinna odpowiadać średnim stawkom rynkowym obowiązującym na terenie, na którym znajduje się dana nieruchomość, jednak należy mieć też na uwadze indywidualne cechy nieruchomości, które mogą oddziaływać na ostateczną wysokość możliwego do uzyskania czynszu. Chodzi tutaj nie tylko o czynniki obiektywne (np. standard nieruchomości, położenie), ale i subiektywne występujące po stronie potencjalnych najemców (np. sąsiedztwo nieruchomości, lokatorzy oraz inne okoliczności wpływające na preferencję najemców).

W ramach podstawy faktycznej rozstrzygnięcia istotne znaczenie ma prawidłowa identyfikacja przez sąd *meriti* rozkładu ciężaru dowodu implikowana

charakterem prawnym odpowiedzialności odszkodowanej w związku z wadliwym sprawowaniem zarządu nieruchomością przez zarządcę ustanowionego orzeczeniem sądu, które zastępuje zgodę współwłaścicieli. Jest to zatem odpowiedzialność na wzór odpowiedzialności kontraktowej (art. 615 k.p.c. w zw. z art. 938 § 1 k.p.c. i art. 471 k.c.), co oznacza, że po wykazaniu przez stronę powodową szkody i jej związku przyczynowego ze sprawowaniem zarządu, strona pozwana może bronić się zarzutem, że nienależyte wykonanie obowiązków zarządcy było następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności (np. utrudnienia i czas trwania ewentualnego postępowania egsmisyjnego a następnie postępowania egzekucyjnego, co miałoby wpływ na czas, w którym możliwe byłoby zawarcie nowych umów najmu po opróżnieniu lokali, czy skuteczność procesu o zapłatę zaległych czynszów i efektywność ich egzekucji).

W ramach stosunku współwłasności nieruchomości, współwłaściciele wykonują czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Zasadniczo czynności zwykłego zarządu obejmują załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłym korzystaniem z nieruchomości, zgodnym z jej przeznaczeniem i utrzymywaniem w stanie nie pogorszonym (np. dokonywanie bieżących napraw, uprawianie gruntów, pobieranie płodów rolnych, uiszczanie podatków oraz innych świadczeń, rozbiórka zniszczonych zabudowań). Z kolei do czynności przekraczających zwykły zarząd należy zwłaszcza rozporządzanie rzeczą wspólną, jak wyzbycie się własności, obciążenie rzeczy prawem rzeczowym ograniczonym albo wynajęcie, wydzierżawienie czy użyczenie, względnie czynności, które zmieniają dotychczasowy sposób korzystania z rzeczy, jak. np. budowa nowych budynków, rozbudowa istniejących, czy zmiana profilu działalności prowadzonej na nieruchomości. W judykaturze oddanie rzeczy wspólnej w używanie innej osobie na podstawie stosunku obligacyjnego nie zawsze kwalifikowane jest jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1964 r., III CR 192/62, OSN 1965, z. 1, poz. 9).

Sąd drugiej instancji błędnie wskazuje, że do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu wymaga jest zgoda jedynie większości

współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Zgodnie z art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. O tym, czy oddanie nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności w używanie na podstawie stosunku obligacyjnego jest czynnością zwykłego zarządu albo czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, decyduje przede wszystkim rodzaj nieruchomości, jej przeznaczenie, a także zakres części nieruchomości stanowiącej przedmiot takiej czynności prawnej. W rozpoznawanej sprawie nieruchomość obejmuje kilkadziesiąt lokali mieszkalnych i jeden lokal użytkowy, wszystkie przeznaczone pod wynajem i co istotne, w związku z niemożliwością uzyskania zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu, w tym w sprawach związanych z najmem lokali, sąd uwzględnił wniosek o ustanowienie zarządcy na podstawie art. 203 k.c. Wobec tego, nie można podzielić poglądu Sądu drugiej instancji, że sprawy związane z najmem poszczególnych lokali, a polegające na zawieraniu umów najmu, wypowiedzeniu wysokości czynszu najmu lokali, stanowią czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, wymagające, stosownie do art. 199 zd. 1 k.c., zgody wszystkich współwłaścicieli. Tego rodzaju stanowisko prowadziłyby do zniweczenia skutków ustanowienia zarządcy przymusowego, gdyż w razie braku zgody wszystkich współwłaścicieli konieczne byłoby wystąpienie z kolejnym wnioskiem do sądu o wydanie rozstrzygnięcia na podstawie art. 199 zd. 2 k.c. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu byłoby np. zawarcie przez zarządcę umowy najmu (dzierżawy) całej nieruchomości lub jednorazowo co do większości lokalu, względnie wypowiedzenie wszystkich bądź większości umów najmu, a także zawarcie umów najmu po cenach niższych od rynkowych. Natomiast wypowiedzanie wysokości czynszu najmu poszczególnych lokali na podstawie obowiązujących przepisów i adekwatnie do realiów rynkowych nie sposób zakwalifikować jako czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu taką nieruchomością, w której znajdują się lokale wynajmowane osobom trzecim. Tego rodzaju czynności wchodzą w zakres kompetencji zarządcy sądowego i z uwagi na przyczyny ustanowienia zarządcy należą do istoty zarządu sądowego. W związku z czym, Sąd Apelacyjny błędnie uznał, iż skuteczność czynności zarządcy sądowego polegających na wypowiedzaniu wysokości czynszu najmu, wypowiedzaniu umów

najmu w odniesieniu do lokali, których najemcy nie płacili czynszu i spełnione zostały inne wymogi prawne oraz wnoszeniu powództw eksmisyjnych, była uzależniona od zgody współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Z faktu, że współwłaściciele nie wnosili zastrzeżeń odnośnie do sposobu sprawowania zarządu przez zarządcę sądowego nie można wyprowadzić wniosku o dorozumianym zrzeczeniu się przez nich roszczeń odszkodowawczych z tytułu nienależytego sprawowania zarządu. Z tego też względu przypisanie przez Sąd Apelacyjny współwłaścicielom przyczynienia się do powstania szkody w znaczeniu określonym w art. 362 k.c. nie jest zasadne. O takim przyczynieniu się można byłoby mówić w wypadku, gdyby do należytego sprawowania zarządu konieczne była dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, zaś współwłaściciele odmówiliby zgody na jej dokonanie.

Profesjonalny zarządca sądowy przy sprawowaniu zarządu jest obowiązany do starannego działania z uwzględnieniem zawodowego charakteru prowadzonej w tym przedmiocie działalności (art. 355 § 2 k.c.). Z art. 203 k.c., określającego przyczyny, dla których konieczna była ingerencja sądu, należy wyprowadzić wniosek, iż zarządca nie musi konsultować ze współwłaścicielami czynności zwykłego zarządu, skoro doszło do nieporozumień pomiędzy nimi w sprawach dotyczących zwykłego zarządu lub naruszeń zasad prawidłowego zarządu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012 r., II CSK 141/12, nie publ.). Zadaniem zarządcy wyznaczonego przez sąd jest prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomością. Istotą zaś takiego zarządu przymusowego jest to, że ustanowiony zarządca zastępuje współwłaścicieli w wykonywaniu praw i w zakresie ich obowiązków wynikających z zarządu rzeczą wspólną. Sprawowanie zarządu nie ma na celu pozbawienia współwłaścicieli ich praw, odmiennie niż zarząd przymusowy w toku egzekucji z nieruchomości (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2014 r., III CZP 71/14, OSNC 2015, nr 7-8, poz. 81).

Ocena prawna, która doprowadziła Sąd drugiej instancji do uznania umów przelewu wierzytelności (obejmujących roszczenia odszkodowawcze z tytułu nienależytego sprawowania przez stronę pozwaną zarządu przedmiotową nieruchomości) za nieważne z powodu braku kauzy, jest dowolna. Oczywiście

skuteczność cesji wierzytelności jest uzależniona od przysługiwania jej w znaczeniu materialno-prawnym zbywcy w myśl zasady *nemo plus iuris ad alium transferre quam ipse habet*, ale jak wspomniano wyżej, z braku właściwych i pełnych ustaleń faktycznych Sądu drugiej instancji, nie jest możliwe na obecnym etapie postępowania potwierdzenie lub wykluczenie istnienia roszczenia materialno-prawnego.

Causa jest rozumiana jako cel lub podstawa przysporzenia (np. podstawą prawną przysporzenia przy umowie sprzedaży jest uzyskanie przez sprzedawcę wierzytelności od kupującego o zapłatę ceny, a po stronie kupującego uzyskanie w stosunku do sprzedawcy roszczenia o przeniesienie sprzedanego prawa).

Zakwestionowanie ważności umowy cesji z braku kauzy nie jest prawidłowe w stanie faktycznym sprawy. Otóż przelew spornych wierzytelności został połączony ze sprzedażą udziałów w tej nieruchomości i strony tak skonstruowanej umowy oświadczyły wyraźnie, że w cenie mieści się też wynagrodzenie z tytułu zbycia wierzytelności (k. 162 i 580). Okoliczność, że cena łączna za zbycie udziałów w nieruchomości i zbycie wierzytelności nie odpowiada cenie rynkowej nie skutkuje nieważnością czy bezskutecznością umowy. Może natomiast pociągać za sobą konsekwencje podatkowe, czyli z punktu widzenia prawa publicznego, a nie prawa prywatnego. Strony, w ramach swobody kontraktowej, określają cenę sprzedaży udziałów w nieruchomości i wierzytelności, zwłaszcza, że sporne wierzytelności przed ich zbyciem nie zostały przecież potwierdzone tytułem egzekucyjnym. Wszak wątpliwości co do istnienia w ogóle wierzytelności i jej wysokości są czynnikami wpływającymi na cenę zbycia.

W piśmiennictwie prawniczym przyjmuje się, że przy umowie sprzedaży nieruchomości, a także wierzytelności celem przysporzenia jest nabycie prawa własności oraz korzyści majątkowej (wierzytelności) przez dokonującego przysporzenia, czyli zwiększenie jego aktywów (*causa obligandi vel acquirendi*). Umowa sprzedaży jest zaliczana do grupy czynności prawnych, których kausalność wynika bezpośrednio z treści tej czynności. W tym przypadku *causa* jest nie tylko przesłanką ważności czynności prawnej, ale musi być objęta treścią czynności prawnej. Jest to więc czynność prawna kausalna w znaczeniu materialnym (zależność przysporzenia od *causa*) i formalnym (ujawnienie *causa*

w treści czynności prawnej). Z kolei umowa przelewu wierzytelności zalicza się do grupy czynności przysparzających, które są materialnie kauzalne (zależność przypisania od *causa*), ale formalnie oderwane, w tym znaczeniu, że *causa* nie musi być ujawniona w treści czynności prawnej. Oznacza to, że przy czynnościach prawnych materialnie i formalnie kauzalnych na tym, kto z tej czynności wywodzi skutki prawne spoczywa ciężar dowodu istnienia i prawidłowości kauzy, zaś przy czynnościach prawnych formalnie oderwanych to jego przeciwnika obciąża dowód braku kauzy lub jej nieprawidłowości. W tym kierunku nie było prowadzone postępowanie dowodowe z inicjatywy strony pozwanej. W konsekwencji nie było podstaw faktycznych i materiału dowodowego uprawniających Sąd Apelacyjny do zakwestionowania z urzędu prawidłowości kauzy cesji spornych wierzytelności.

Zasadne okazały się też zarzuty naruszenia art. 118 k.c. Nie ma uzasadnionych podstaw faktycznych i prawnych do przyjęcia, iż roszczenie odszkodowawcze z tytułu nienależytego sprawowania zarządu ma charakter okresowy. Świadczenie jest okresowe, jeżeli polega na periodycznym dawaniu uprawnionemu w czasie trwania określonego stosunku prawnego pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku. Świadczenie odszkodowawcze za szkodę w postaci utraconych korzyści jest podobne do świadczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia albo świadczenia z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, czy zwrot pożytków w stosunkach pomiędzy właścicielem rzeczy a jej posiadaczem (art. 224 i n. k.c.). W orzecznictwie wyjaśniono, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewidują ani umowa ani przepisy ustawy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007 r., III CSK 278/06, OSNC 2007, nr 12, poz. 186). Tak też należy kwalifikować świadczenie odszkodowawcze z tytułu utraconych korzyści, co wyklucza zastosowanie trzyletniego terminu przedawnienia.

Nietrafnie również Sąd Apelacyjny identyfikuje dochodzone roszczenie z prowadzeniem działalności gospodarczej przez współwłaścicieli nieruchomości, którzy dokonali cesji wierzytelności. W orzecznictwie wyjaśniono, że dla uznania roszczenia jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej nie jest

decydujące wpisanie określonego podmiotu prowadzącego taką działalność do rejestru przedsiębiorców, bowiem status przedsiębiorcy zależy od podjęcia i wykonywania we własnym imieniu działalności gospodarczej lub zawodowej. W art. 118 k.c. nie chodzi o jakikolwiek związek roszczenia z prowadzoną działalnością gospodarczą. Istnieje różnica pomiędzy zakresem pojęć „prowadzenie działalności gospodarczej” a „prowadzeniem przedsiębiorstwa” (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 1998 r., III CZP 12/98, OSNC 1998, nr 10, poz. 151). Cechami działalności gospodarczej są: profesjonalny charakter, powtarzalność podejmowanych działań, uczestnictwo w obrocie gospodarczym, podporządkowanie regułom gospodarki rynkowej, m. in. działanie w celu osiągnięcia zysku (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91, OSNCP 5/92, poz. 65, z dnia 9 marca 1993 r., III CZP 156/92, OSNCP 9/93, poz. 152). Chodzi więc o czynności pozostające w normalnym i funkcjonalnym związku z tą działalnością gospodarczą, podejmowane w celu realizacji zadań związanych z przedmiotem działalności tego podmiotu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1992 r., III CZP 64/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 225).

Z przytoczonej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podstawy faktycznej rozstrzygnięcia nie sposób wyprowadzić tezy, iż zbyte przez poprzedników prawnych strony powodowej - współwłaścicieli (osoby fizyczne) przedmiotowej nieruchomości wierzytelności powstały w związku z prowadzoną przez nich działalnością gospodarczą o cechach wyżej przedstawionych.

Z tych względów, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c.

jw