

Sygn. akt **IC 1148/13**

WYROK

W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 stycznia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Woli w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Katarzyna Budna**

Protokolant: **Lea Falber**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 07 stycznia 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa I. T.

przeciwko M. P., A. P.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki I. T. na rzecz pozwanej M. P. kwotę 2417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. zasądza od powódki I. T. na rzecz pozwanego A. P. kwotę 2417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt IC 1148/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 7 stycznia 2014 roku

W pozwie z dnia 29 kwietnia 2013 roku powódka I. T. wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, aby pozwani M. P. i A. P. solidarnie zapłacili na rzecz powódki kwotę 18.794,89 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 8.068,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także koszty procesu, w tym koszty zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zaznaczyła ona, że działa w imieniu własnym oraz w imieniu współwłaścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. (według wykazu stanowiącego załącznik nr 3 do pozwu). W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że na mocy umowy z dnia 2 kwietnia 2012 roku o sprawowanie zarządu nad rzeczą wspólną sprawuje zarząd nad nieruchomością wspólną położoną przy ul. (...) w W., a przedmiotowa umowa została przyjęta przez większość właścicieli. Powódka wyjaśniła, że zaległości dochodzone pozwem powstały w okresie, w którym zarządcą nieruchomości była spółka (...) sp. z o.o., od której to spółki powódka, będąca jednocześnie współwłaścicielem nieruchomości, przejęła zarząd z dniem 1 lipca 2011 roku, natomiast pozwani są na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej współwłaścicielami w prawie własności dwóch budynków mieszkalnych, stanowiących odrębną nieruchomość, przy ul. (...) w W. oraz współwłaścicielami udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), z którym to udziałem związane jest prawo pozwanych do korzystania z lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku wraz z przynależną komórką piwniczną a także prawem do korzystania z miejsca postojowego w garażu podziemnym. Powódka podniosła, że pozwani odmówili podpisania umowy o zarząd nieruchomością

wspólną zarówno z obecnym jak i poprzednim zarządcą, jak również odmówili udziału w ponoszeniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zapłaty wynagrodzenia zarządcy. Jako podstawę prawną żądania pozwu powódka wskazała art. 205 k.c. i art. 207 k.c. (pozew – k. 1 – 4).

Zarządzeniami z dnia 10 i 14 maja 2013 roku stwierdzono brak podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, sprawę zakreślono w repertorium „Nc” i skierowano do rozpoznania w postępowaniu zwykłym pod sygn. „C”. (zarządzenia – k. 287, 288).

W odpowiedzi na pozew pozwany A. P. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych. Motywując swe stanowisko w sprawie pozwany zarzucił, że roszczenie wyrażone w pozwie nie zostało przez powódkę w sposób dostateczny sprecyzowane i udowodnione oraz zwrócił uwagę, że zaległości dochodzone pozwem dotyczą okresu sprawowania zarządu przez ówczesnego zarządcę nieruchomości wspólnej – spółkę (...) sp. z o.o. Pozwany zarzucił, że powódka nie wykazała, że jest podmiotem uprawnionym do dochodzenia od pozwanych zaległości związanych ze sprawowaniem zarządu przez spółkę (...). Gdyby natomiast uznać, że powódka przejęła zarząd od spółki (...) i jest uprawniona do dochodzenia należności na tej podstawie to w takiej sytuacji zdaniem pozwanego pozew podlegałby odrzuceniu na zasadzie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. z uwagi na zaistnienie powagi rzeczy osądzonej w sprawie I C 1090/11 prawomocnie zakończonej przed tutejszym Sądem. Ponadto pozwany podniósł, że stron nie łączy żaden stosunek zobowiązaniowy, który generowałby roszczenia dochodzone pozwem, czego konsekwencją jest brak w niniejszej sprawie po stronie powódki legitymacji procesowej czynnej. Zdaniem pozwanego umowa zawarta przez większość współwłaścicieli nieruchomości o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną ze spółką (...) oraz analogiczna umowa zawarta z I. T. są nieważne jako czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagające zgody wszystkich współwłaścicieli (odpowiedź na pozew – k. 295 – 299).

W odpowiedzi na pozew pozwana M. P. zawarła tożsame twierdzenia i zarzuty jak w odpowiedzi na pozew pozwanego A. P. (odpowiedź na pozew – k. 331 – 333).

Na rozprawie w dniu 4 października 2013 roku pełnomocnik powódki w zakresie zarzutu powagi rzeczy osądzonej podniósł, że powódka nie była stroną procesu w sprawie I C 1090/11, a spółka (...) utraciła legitymację do dochodzenia tej należności w toku tamtego procesu. Odnosząc się natomiast do zarzutu nieważności umowy zarządu pełnomocnik powódki powołał się na art. 201 k.c. Sprecyzował on, że powódka dochodzi należności za okres od 1 sierpnia 2008 roku do 30 czerwca 2010 roku jako zarządcą w imieniu większości współwłaścicieli. Pełnomocnicy pozwanych podnieśli na rozprawie dodatkowo zarzut przedawnienia, który został przez pełnomocnika powódki uznany za nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. jako mogący prowadzić do pokrzywdzenia pozostałych właścicieli nieruchomości a w efekcie do utraty płynności finansowej i obumarcia nieruchomości. Pełnomocnik powódki podkreślił, że powódka nie mogła wnieść osobnej sprawy, bo toczyła się sprawa z powództwa poprzedniego zarządcy (protokół rozprawy – k. 360 – 362).

W piśmie procesowym z dnia 11 października 2013 roku pełnomocnik powódki sprecyzował, że pozwem dochodzone są należności z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości, pokrycia kosztów mediów i eksploatacji części wspólnych za okres od 1 sierpnia 2008 roku do 30 czerwca 2010 roku (pismo procesowe – k. 370 – 373).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. P. i M. P. są współwłaścicielami na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej nieruchomości obejmującej dwa budynki położone w W. przy ul. (...) oraz współużytkownikami wieczystymi gruntu, na którym posadowione są te budynki. Służą im wyłączne prawo do korzystania z lokali o nr (...) w budynku przy ul. (...) wraz z przynależną komórką lokatorską i miejscem postojowym (okoliczności bezsporne, odpis z księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie – k. 241 - 286). Byli oni informowani przez zarządcę (...) sp. z o.o. o wysokości opłat z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej w latach 2008 – 2010 i o rozliczeniach z tego tytułu (zawiadomienia o wysokości opłat, rozliczenia – k. 13 – 38).

Pismem z dnia 12 lipca 2010 roku (...) sp. z o.o. wezwał A. P. i M. P. do zapłaty należności w kwocie 26.863,49 zł z tytułu obowiązku partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma, które A. P. otrzymał w dniu 23 lipca 2010 roku (wezwanie do zapłaty – k. 7).

W dniu 2 kwietnia 2011 roku w W. doszło do zawarcia odrębnych umów o sprawowanie zarządu rzeczą wspólną pomiędzy poszczególnymi współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...) w W. a I. T. (umowy – k. 48 – 240). A. P. i M. P. nie zawarli takiej umowy z I. T. (okoliczność bezsporna). W umowach tych I. T. jako Zarząd zobowiązała się m.in. do zbierania od współwłaścicieli opłat na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości, kosztów jej remontów oraz wynagrodzenia Zarządu, opłat na pokrycie kosztów mediów i usług komunalnych, a w razie potrzeby do podejmowania na koszt współwłaścicieli działań niezbędnych do wyegzekwowania zapłaty tych należności oraz naliczania i dochodzenia na koszt współwłaścicieli odsetek od nieterminowego regulowania należności. Czynności te zostały określone w przedmiotowych umowach jako czynności zwykłego zarządu (§ 2 pkt 2 ppkt 4, 5 i 6). Współwłaściciele w umowach tych zobowiązywali się do ponoszenia pełnych kosztów związanych z zarządaniem nieruchomością i wnoszenia w tym celu Zarządowi miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości, kosztów jej remontów oraz wynagrodzenia Zarządu (§ 5 pkt 1).

W dniu 30 czerwca 2011 roku doszło do przekazania dokumentacji nieruchomości przy ul. (...) w W. pomiędzy (...) sp. z o.o. a I. T. (protokół przekazania – k. 44 – 47).

W dniu 23 maja 2012 roku w sprawie o sygn. akt I C 1090/11 tutejszy Sąd wydał wyrok oddalający powództwo (...) sp. z o.o. przeciwko A. P. i M. P. o zapłatę tożsamych należności, jakich I. T. dochodzi w postępowaniu niniejszym. Wyrokiem z dnia 21 grudnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił apelację powodowej spółki od wyroku Sądu I instancji (wyrok z dnia 23 maja 2012 roku – k. 196 akt I C 1090/11, kopia w aktach niniejszej sprawy – k. 302; wyrok z dnia 21 grudnia 2012 roku – k. 256 akt I C 1090/11, kopia w aktach niniejszej sprawy – k. 309).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgodnych twierdzeń stron oraz powołanych dowodów z dokumentów, których wartość dowodowa nie budziła wątpliwości Sądu ani nie była kwestionowana przez strony.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu w całości z uwagi na brak legitymacji procesowej po stronie powodowej.

Stan faktyczny w sprawie w przeważającym zakresie był bezsporny pomiędzy stronami. Spór dotyczył natomiast przede wszystkim tego, czy powódka jest czynnie legitymowana do dochodzenia od pozwanych należności z tytułu zaliczek na poczet zarządzania nieruchomością przy ul. (...) w W. oraz odsetek od tych należności za okres od dnia 1 sierpnia 2008 roku do 30 czerwca 2010 roku.

W sprawie niniejszej nie znajduje zastosowania ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.), lecz przepisy kodeksu cywilnego dotyczące współwłasności (art. 195 i nast. k.c.), gdyż w przedmiotowej nieruchomości nie zostały wyodrębnione żadne lokale mieszkalne jako przedmiot odrębnej własności.

W pierwszej kolejności pozwani podnieśli zarzut powagi rzeczy osądzonej, który zdaniem Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie i nie mógł skutkować odrzuceniem pozwu. Co prawda „tożsamość stron procesowych, jako warunek istnienia powagi rzeczy osądzonej, skutkującej w innej, późniejszej sprawie odrzuceniem pozwu (art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c.), zachodzi zarówno wtedy, gdy w obydwu sprawach uczestniczą te same strony - bez względu na rolę procesową - jak i wtedy, gdy zamiast strony wcześniejszego procesu występuje jej następca prawny lub inna osoba objęta w danym wypadku rozszerzoną prawomocnością” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 marca 2013 roku, sygn. akt VI ACa 1233/12, LEX nr 1316320), to jednak w sprawie niniejszej sytuacja taka zdaniem Sądu nie zachodzi. Nie jest bowiem w tej mierze wystarczające ustalenie, że powódka I. T. dochodzi tych samych należności za ten sam okres jak spółka (...) sp. z o.o. w sprawie I C 1090/11. Należy bowiem zauważyć, że w postępowaniu I C 1090/11 powód stał na stanowisku, że roszczenia ujętego w pozwie może dochodzić we własnym imieniu i na swoją rzecz, która to okoliczność

stanowiła podstawę do oddalenia powództwa w ocenie Sądu Okręgowego wydającego wyrok po rozpoznaniu apelacji powoda w tej sprawie (vide – końcowa część uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 21 grudnia 2012 roku). Powódka w sprawie niniejszej – jak wynika z treści pozwu – wystąpiła natomiast w imieniu własnym oraz w imieniu współwłaścicieli wymienionych w załączniku do pozwu. I. T. nie wywodziła przy tym roszczenia objętego pozwem z umów o zarządzanie nieruchomością zawartych ze współwłaścicielami przez (...) sp. z o.o. i mających obowiązywać w okresie powstania dochodzonych należności, lecz z umów zawartych przez nią samą w dniu 2 kwietnia 2011 roku z większością współwłaścicieli. W szczególności nie powoływała się ona na postanowienia umowne zawarte w umowach podpisanych przez współwłaścicieli z (...) sp. z o.o. a dotyczących obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości, czy też istnienia po stronie F. umocowania do dochodzenia takich należności. Podstawa faktyczna w obu postępowaniach nie była zatem tożsama.

Przechodząc do oceny legitymacji procesowej powódki do wystąpienia z pozwem w sprawie niniejszej zauważyć natomiast należy co następuje. I. T. co prawda wskazała w pozwie, że występuje w imieniu własnym jak i w imieniu innych współwłaścicieli wymienionych w załączniku nr 3 do pozwu, jednak jej stanowisko w tej mierze nie było jednoznaczne. Z jednej bowiem strony powoływała się ona na fakt, iż sama jest współwłaścicielką nieruchomości, zaś z drugiej strony wywodziła swą legitymację z faktu, iż pełni funkcję zarządu tą nieruchomością na podstawie umów zawartych z większością innych współwłaścicieli. Zarazem dostrzec trzeba, że w załączniku nr 3 do pozwu wymienieni zostali wszyscy współwłaściciele, także pozwani w niniejszej sprawie, a ponadto – jedynie powódka udzieliła pełnomocnictwa adwokatowi reprezentującemu ją w niniejszym postępowaniu, wskazując wprawdzie w treści pełnomocnictwa, iż działa ona w imieniu współwłaścicieli nieruchomości.

Nade wszystko jednak za brakiem legitymacji czynnej powódki przemawia fakt, iż umowa o sprawowanie zarządu nie łączy jej ze wszystkimi współwłaścicielami nieruchomości (w szczególności nie łączy jej z pozwanymi, którzy takiej umowy nie podpisali, co w sprawie jest bezsporne), w związku z czym umowa taka jest nieważna z mocy prawa na podstawie art. 58 § 1 k.c. W ocenie Sądu powierzenie zarządu jednemu ze współwłaścicieli albo osobie trzeciej jest bowiem czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu i jako taka czynność wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli w świetle art. 199 k.c. a brak takiej zgody skutkuje bezwzględną nieważnością czynności prawnej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 07 lutego 2006 roku, sygn. akt I ACa 829/05, OSA 2006./12/40). Wiąże się bowiem z pozbawieniem wszystkich współwłaścicieli nie tylko obowiązków ale i uprawnień w zakresie samodzielnego sprawowania przez nich zarządu, a zatem skutkuje odstępianiem od zasady określonej w art. 200 k.c., co nie może się odbywać wbrew woli któregośkolwiek z nich (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2005 roku, sygn. akt III CK 504/04, LEX nr 151662, wyrok Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 12 grudnia 2013 roku, sygn. akt II Ca 997/13 – k. 419 i nast. akt niniejszej sprawy, wyrok Sądu Okręgowego w Ostrołęce z dnia 21 grudnia 2011 roku, sygn. akt I Ca 306/11 – k. 323 i nast. akt niniejszej sprawy).

Należy także zwrócić uwagę, że w umowach zawartych przez I. T. ze współwłaścicielami w dniu 2 kwietnia 2011 roku pewne powierzone jej czynności określono jako czynności zwykłego zarządu, podczas gdy w świetle przepisów kodeksowych i orzecznictwa sądów byłyby one zaliczone do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a więc niezwiązanych z bieżącym utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym i zwykłą jej eksploatacją (np. „zawieranie umów o roboty budowlane bądź inne usługi związane z pracami remontowymi lub modernizacyjnymi na rzecz nieruchomości, kontrola prawidłowości wykonywania tych umów oraz rozwiązywanie ich w przypadkach gospodarczo uzasadnionych” - § 3 pkt 2, które to postanowienie umowne wykracza poza bieżącą konserwację nieruchomości, o której mowa w § 2 ust.15, czy też poza przeprowadzanie w niezbędnym zakresie remontów budynków i urządzeń technicznych nieruchomości, o którym mowa w § 2 ust. 17 tychże umów; czy też „dysponowanie środkami finansowymi zgromadzonymi na rachunku bankowym współwłaścicieli w celu dokonywania wszelkich niezbędnych rozliczeń związanych z nieruchomością” - § 3 pkt 3 umów, co pozostawiałoby w gestii osoby sprawującej zarząd zarówno decyzje co do niezbędności rozliczeń jak i wysokości każdorazowo przeznaczanych na ten cel kwot). Okoliczności te stanowią zatem dodatkowy argument przemawiający za uznaniem, że przedmiotowe umowy – jako modyfikujące ustawowe zasady zarządu i powierzające powódce w istocie także czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu – do ich skuteczności wymagały zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Ważność

czynności prawnej jako przesłankę rozstrzygnięcia Sąd bierze pod uwagę z urzędu, zaś w okolicznościach niniejszej sprawy brak było zdaniem Sądu podstaw do zastosowania art. 58 § 3 k.c. i przyjęcia, że umowy z dnia 2 kwietnia 2011 roku są nieważne tylko częściowo.

W ocenie Sądu powódka nie wykazała również tego jakoby była uprawniona do dochodzenia należności od pozwanych za okres, w którym nie sprawowała jeszcze zarządu. W tej mierze należy zauważyć, że w umowach zawartych przez nią ze współwłaścicielami w dniu 2 kwietnia 2011 roku w § 11 zawarto postanowienie, zgodnie z którym współwłaściciele upoważniają (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., a więc dotychczasowego zarządcę, do reprezentowania ich w rozpoczętych i niezakończonych do dnia przekazania nieruchomości sprawach sądowych, w szczególności o zapłatę i udostępnienie lokalu. Postępowanie w sprawie I C 1090/11 zostało natomiast wszczęte przez (...) sp. z o.o. w dniu 27 września 2010 roku a zakończyło się prawomocnym wyrokiem Sądu II instancji dopiero w dniu 21 grudnia 2012 roku.

W świetle powyższego powództwo podlegało oddaleniu już tylko z powodu braku legitymacji procesowej czynnej po stronie I. T., wobec czego zbędne było badanie jego merytorycznej zasadności czy kwestii przedawnienia oraz przesłuchiwania powódki na te okoliczności. Powódce – nawet w sytuacji działania w imieniu większości współwłaścicieli nieruchomości a nie tylko w imieniu własnym – nie przysługuje bowiem roszczenie dochodzone pozwem.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z jego wynikiem na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity – Dz.U. z 2013 r., poz. 461), zasądzając od powódki na rzecz każdego z pozwanych z osobna (z uwagi na ich reprezentację przez różnych zawodowych pełnomocników) kwot po 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, w tym po 17 zł tytułem zwrotu opłat skarbowych od pełnomocnictw.

z./ odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki i pełnomocnikowi pozwanych.