

*Sygn. akt VIII C 204/13*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Wiśniewski

Protokolant: Anna Hrydziuszko

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa G. D.

przeciwko E. M.

o zapłatę

**I. zasądza od pozwanej E. M. na rzecz powoda G. D. kwotę 4.798,38 zł (cztery tysiące siedemset dziewięćdziesiąt osiem złotych i trzydzieści osiem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot:**

- 297,18 zł od dnia 15 września 2010 r. do dnia zapłaty,
- 279,67 zł od dnia 16 października 2010 r. do dnia zapłaty,
- 279,67 zł od dnia 16 listopada 2010 r. do dnia zapłaty,
- 279,67 zł od dnia 16 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty,
- 279,67 zł od dnia 21 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty,
- 281,97 zł od dnia 1 marca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 281,97 zł od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- 281,97 zł od dnia 21 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- 281,97 zł od dnia 21 maja 2011 r. do dnia zapłaty,
- 281,97 zł od dnia 21 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 281,97 zł od dnia 21 lipca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 281,42 zł od dnia 21 września 2011 r. do dnia zapłaty,
- 281,42 zł od dnia 21 października 2011 r. do dnia zapłaty,
- 281,42 zł od dnia 23 listopada 2011 r. do dnia zapłaty,

- **281,69 zł od dnia 21 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty,**
- **282,78 zł od dnia 21 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty,**
- **281,97 zł od dnia 21 lutego 2012 r. do dnia zapłaty;**

II. **w pozostałej części powództwo oddala;**

III. **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.280 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.**

## UZASADNIENIE

Powód G. D. wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej E. M. kwoty 11.078,42 zł wraz z odsetkami ustawowymi szczegółowo wymienionymi w pozwie.

Uzasadniając swoje żądanie, podał, że pozwana jest współwłaścicielką administrowanego przez niego lokalu użytkowego – garażu wielostanowiskowego przy ul. (...) we W.. Powództwo obejmuje zaś wynagrodzenie za świadczone przez powoda usługi oraz zwrot kosztów tytułem napraw bramy garażowej, konserwacji oraz przeglądów instalacji i urządzeń, a także kosztów energii elektrycznej – za okres od sierpnia 2010 r. do lutego 2012 r.

W dniu 11 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając powództwo w całości.

Pozwana złożyła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa. Zarzuciła, że pozwany nie rozliczył się z dochodów uzyskiwanych ze sprawowanego zarządu, a w szczególności z opłat za miejsca parkingowe.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 19 czerwca 2008 r. pozwana E. M. nabyła udział wynoszący 78/123 części w prawie własności nieruchomości lokalowej stanowiącej garaż wielostanowiskowy położony we W. przy ul. (...).

(dowód: umowa sprzedaży z 19 czerwca 2008 r., k. 8-11.)

Prawomocnym postanowieniem z dnia 29 lipca 2010 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia ustanowił zarządcę nieruchomości w osobie powoda – G. D., ustalając wysokość jego wynagrodzenia na kwotę 500 zł netto miesięcznie i określając, że ma być ono płatne do dnia 10. każdego miesiąca.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia z dnia 29 lipca 2010 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 178/10, k. 71.)

Postanowieniem z dnia 26 października 2011 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia zatwierdził sprawozdanie powoda z zarządu nieruchomością za okres 2010 roku.

(dowód: - postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia z dnia 26 października 2011 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 178/10, k. 79,

- sprawozdanie z zarządu za 2010 rok, k. 80-83.)

Natomiast postanowieniem z dnia 24 września 2012 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia zatwierdził sprawozdanie powoda z zarządu nieruchomością za okres 2011 roku.

(dowód: - postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia z dnia 24 września 2012 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 178/10, k. 72,

- sprawozdanie z zarządu za 2011 rok, k. 73-76.)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

Nie budzi wątpliwości, że pozwana jako współwłaścicielka zobowiązana jest ponosić – w stosunku do wielkości jej udziału - wydatki i ciężary związane z nieruchomością stanowiącą garaż wielostanowiskowy położony we W. przy ul. (...) (art. 207 k.c.).

W szczególności pozwana miała zatem obowiązek uiszczenia wynagrodzenia ustanowionego przez sąd zarządcy przymusowego, w wysokości i terminach ustalonych w postanowieniu sądu.

Zarządca przymusowy wyznaczony przez sąd na podstawie art. 203 k.c. jest niewątpliwie przedstawicielem współwłaścicieli nieruchomości, uprawnionym do dokonywania czynności prawnych pociągających skutki bezpośrednio dla nich (art. 95 § 1 i 2 k.c.). Ponieważ w postanowieniu sądu nie wyznaczono granic umocowania powoda, uznać należy, że był on umocowany do dokonywania wszystkich czynności prawnych dotyczących zwykłego zarządu nieruchomością. Wynikające z art. 203 k.c. przyczyny wyznaczenia zarządcy przez sąd są bowiem ściśle związane ze sprawami dotyczącymi zwykłego zarządu.

W granicach wskazanego umocowania powód mógł zatem zawierać umowy dotyczące dostarczania mediów do nieruchomości czy też inne umowy, których celem było utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym. Obowiązek zapłaty należności wynikających z takich umów spoczywał zaś niewątpliwie na współwłaścicielach nieruchomości (art. 207 k.c.). W ramach wykonywania zadań zarządcy powód byłby natomiast zobowiązany uiszczać tego rodzaju opłaty jedynie w imieniu współwłaścicieli, a nie w swoim imieniu, a także wyłącznie w razie przekazania mu przez współwłaścicieli odpowiednich środków na ten cel. Brak jest przy tym podstaw do uznania, że jedynie z faktu ustanowienia zarządcą przymusowym powodowi przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia względem współwłaścicieli o zwrot wydatków związanych z nieruchomością.

Powodowi mogłoby przysługiwać roszczenie względem pozwanej o zapłatę objętych powództwem wydatków związanych z nieruchomością jedynie po spełnieniu warunków z art. 518 § 1 pkt 3 k.c., czyli jeśli sam spełniłby opisane świadczenia za zgodą współwłaścicieli wyrażoną na piśmie. Wówczas powód nabywałby bowiem spleconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty (art. 518 § 1 pkt 3 k.c.).

Powód nie wykazał jednak, żeby faktycznie spełnił objęte powództwem świadczenia za pisemną zgodą współwłaścicieli, w tym za zgodą pozwanej. Dowodu potwierdzającego poniesienie przez powoda wspomnianych kosztów, a także wyrażenia na to zgody przez pozwaną, nie stanowiły w szczególności składane przez niego sprawozdania z zarządu, albowiem jako dokumenty prywatne nie korzystają one z domniemania prawdziwości stwierdzonych w nich faktów (por. art. 244 i 245 k.p.c.). Nie miało przy tym znaczenia, że sprawozdania powoda zostały zatwierdzone przez sąd. Wynikająca z art. 365 § 1 k.p.c. wiążąca moc orzeczenia odnosi się bowiem tylko do treści jego sentencji, a nie uzasadnienia (tak Sąd Najwyższy uzasadnienie wyroku z dnia 8 czerwca 2005 r., V CK 702/04, Lex nr 402284). W konsekwencji mocy wiążącej nie mają zatem motywy i ustalenia faktyczne zawarte w pisemnym uzasadnieniu (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2007 r., II CSK 347/07, Lex nr 345525), a tym bardziej motywy rozstrzygnięcia niewyrażone w uzasadnieniu.

Stwierdzić również należy, że przedłożone przez powoda faktury VAT, stanowiąc dokumenty prywatne w rozumieniu art. 245 k.p.c., nie mogły stanowić dowodu istnienia wierzytelności w nich stwierdzonych (por. uzasadnienie wyroku Sąd Najwyższy z dnia 7 listopada 2007r., II CNP 129/07, LEX nr 621237). Sporne faktury nie zostały przy tym podpisane przez pozwaną, a zatem nie można przyjąć, że zaakceptowała ona ich treść, przyjmując na siebie zobowiązanie do zapłaty opisanych w nich należności. W tej sytuacji Sąd potraktował przedłożone faktury VAT

jako uzupełnienie twierdzeń pozwu, albowiem z uzasadnienia pozwu oraz dalszych pism procesowych nie wynikało precyzyjnie jakie należności składają się na dochodzoną kwotę, a wynikało to jedynie z opisanych faktur.

Reasumując, powództwo uznać należało za uzasadnione jedynie w zakresie żądania zapłaty wynagrodzenia za pełnienie funkcji zarządcy.

Ponieważ wysokość wynagrodzenia powoda – zgodnie z postanowieniem sądu – została określona na kwotę 500 zł netto, to w 2010 roku wysokość wynagrodzenia brutto wynosiła 610 zł, a w latach 2011 i 2012 – 615 zł. Skoro zaś udział pozwanej we współwłasności nieruchomości wynosi 78/123, to w 2010 roku była ona zobowiązana do zapłaty powodowi wynagrodzenia w kwocie 386,83 zł miesięcznie, zaś w latach 2011 i 2012 – 390 zł miesięcznie.

Z przedłożonych faktur VAT wynika jednak, że powód domaga się niższych kwot wynagrodzenia, a mianowicie:

- za sierpień 2010 r. - 297,18 zł,
- za wrzesień, październik, listopad i grudzień 2011 r. - 279,67 zł miesięcznie,
- za styczeń, luty, marzec, kwiecień, maj i czerwiec 2011 r. – 281,97 zł miesięcznie,
- za sierpień, wrzesień, i październik 2011 r. – 281,42 zł miesięcznie,
- za listopad 2011 r. – 281,69 zł,
- za grudzień 2011 r. – 282,78 zł,
- za styczeń 2012 r. – 281,97 zł.

Sąd zasądził zatem wskazane powyżej kwoty, będąc związany żądaniem pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.). W efekcie łączna podlegająca zasądzeniu kwota wyniosła 4.798,38 zł (297,18 + 279,67 x 4 + 281,97 x 7 + 281,42 x 3 + 281,69 + 282,78).

Zasądzając od pozwanej odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia (art. 481 § 1 i 2 k.c.), Sąd wziął pod uwagę, że termin do zapłaty wynagrodzenia został ściśle oznaczony w postanowieniu sądu. Dlatego też, domaganie się przez powoda odsetek za okres nawet późniejszy okazało się w całości uzasadnione.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punktach I i II sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Biorąc pod uwagę, że powództwo zostało uwzględnione jedynie w 43 % części (4.798,38 zł z 11.078,42 zł), a powód poniósł łącznie koszty w wysokości 2.971 zł (554 zł opłaty od pozwu, 2.400 zł kosztów zastępstwa przez adwokata oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa) Sąd stwierdził, że powodowi należy się zwrot kwoty 1.280 zł (po zaokrągleniu kwoty 1.277,53 zł stanowiącej 43 % z 2.971 zł). Nienależnie uiszczona przez powoda - tytułem opłaty od pozwu - kwota 46 zł podlegać będzie zaś z urzędu zwrotowi (art. 80 ust. 1 u.k.s.c.).