

Sygn. akt: I C 631/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSR del. Zygmunt Drożdżejko
Protokolant:	ref.-staż. Karolina Lipka

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko Y. R.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Y. R. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 20 830,75 (dwadzieścia tysięcy osiemset trzydzieści złotych i siedemdziesiąt pięć groszy) z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 10 maja 2012r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części oddala powództwo;

III. przyznać od Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Krakowie na rzecz tłumacza A. N. kwotę 96,16 zł (dziewięćdziesiąt sześć złotych i szesnaście groszy) tytułem wynagrodzenia za tłumaczenie;

IV. Zasądza od strony powodowej Gminy Miejskiej K. na rzecz pozwanej Y. R. kwotę 1770,55 zł (tysiąc siedemset siedemdziesiąt złotych i pięćdziesiąt pięć groszy) tytułem kosztów procesu.

(...)

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10 października 2014r.

Strona powodowa Gmina Miejska K. domagał się zasądzenia od pozwanej C. E. R. kwoty 185223,63 zł. z odsetkami od dnia 10.05.2012r.

Na uzasadnienie żądania podniesiono, iż powód sprawował zarząd bez zlecenia nad nieruchomością – budynkiem nr (...) położonym w K. przy ul. (...). Nieruchomość stanowi własność pozwanej. Nieruchomość została wydana 15.02.2012r. Poniesione koszty w związku ze sprawowaniem zarządu to właśnie kwota dochodzona pozwem. Rozliczenie dotyczy okresu od dnia 1.07.1995r. do 30.11.2011r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu zostało podniesione, że zarząd był źle sprawowany. W szczególności rozpoczęto remont dachu, a później go zaniechano. Znaczna część wydatków została przypisana do nieruchomości mimo, że nie miało to żadnego związku z nieruchomością np. obciążono nieruchomość kosztami utrzymania zieleni podczas, gdy na nieruchomości pozwanej nie ma zieleni. Co do części wydatków to przyznano, że wykonanie tych prac było konieczne, ale koszty wykonania prac są zawyżone. Podniesiono również, że co do znacznej części kosztów nie zostały one wykazane w ogóle. Podniesiono również, że powód znał miejsce zamieszkania pozwanej.

W trakcie postępowania zmarła C. E. R., w jej miejsce do sprawy wstąpiła jej jedyna spadkobierczyni Y. R..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

C. R. była właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem nr (...) położonej w K. przy ul. (...). Była to nieruchomość rodzinna.

Dowód:

okoliczność bezsporna

odpis księgi wieczystej (...) k.647-653

zeznania pozwanej Y. R. k. 642-63

akta Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia VI Ns 210/07/S

C. R. zmarła 30.03.2013r. jej wyłącznym następcą prawnym jest córka Y. R..

Dowód:

Akt zgonu k.514-517

Postanowienie spadkowe k.518-520.

Początkowo nieruchomość była zarządzana przez R. W.. W dniu 19.09.1980r. przekazał nieruchomość w zarząd Przedsiębiorstwu (...) w K.. Stan nieruchomości był zruderowany, częściowo wykwaterowany z uwagi na zagrożenie bezpieczeństwa lokatorów. Dach nadawał się do częściowej wymiany. Gmina przejęła zarząd w dniu 31.07.1995r. jako następca prawny Przedsiębiorstwa (...) w K. .

W dniu 15.02.2012r. Gmina przekazała C. E. R. przedmiotową nieruchomość. Było to wynikiem przegrania przez Gminę K. sprawy o wydanie nieruchomości.

Dowód:

Protokół k.8-9

Notatka k. 498

Decyzja k.501

Karty mieszkańców k.558-574

Akta Sądy Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia I C 888/11/S

Za sprawowany zarząd Gmina obciążyła pozwana kwotą 185 223, 63 zł.

Dowód:

Nota k.12

Pismo k.10

Wezwania k.22-25

Na obciążenia składają się kwoty z tytułu utrzymania czystości na nieruchomości, podatki i ubezpieczenia, koszty administrowania, obowiązkowe przeglądy, usługi pogotowia technicznego, sprzątanie powierzchni wewnętrznych, zewnętrznych, chodników, ulic, terenów zielonych, pielęgnacja terenów zielonych.

Dowód:

Rozliczenia i faktury k.13, 111- 253, 258-311, 315-362, 369-399, 403-452

W dniu 8.02.2006r. wykonano prace zabezpieczające i koszt wyniósł 1915 zł. W dniu 6.11.2008r. Gmina awaryjnie zabezpieczyła ściany i koszt wyniósł 12 362,70 zł. W dniu 16.12.2009r. wykonano kolejne zabezpieczenia i koszty wyniosły 5000 zł. W sumie z tytułu kosztów zabezpieczenia nieruchomości Gmina poniosła koszty w wysokości 19 277, 70 zł.

Dowód:

Faktura, protokół i kosztorys k.106, 107-109, 312, 313-314, 400- 402, 583-593, 606-630

Faktura k.87, 254

Protokół i kosztorys k.88-90, 255

Faktura k.91

Protokół k.92- 94

Z tytułu obowiązkowych przeglądów Gmina poniosła w sumie koszty w wysokości 908,04 zł. Przeglądy zostały wykonane w grudniu 2004r., w listopadzie 2005r., w lipcu 2007r. w lipcu 2008r. we wrześniu 2009r., w październiku 2010r. w lipcu 2011r.

Dowód:

Protokoły, faktury, rozliczenia k. 13, 63-86, 123, 130, 178, 203-204, 210, 256-258, 310-311, 315, 362-364, 366-368, 434, 450-452

Z tytułu odśnieżania nieruchomości Gmina poniosła koszty w wysokości 645,01 zł.

Dowód:

Faktura i protokół k.365

W dniu 15.12.1995r. Gmina oceniła stan budynku i uznała, że zachodzi konieczność wykonania dachu na całym budynku. Zaniechanie tych działań spowoduje zniszczenie dotychczasowych robót tj. stanu surowego otwartego.

W dniu 30.06.1997r. Gmina stwierdziła konieczność wykonania więźby dachowej oraz pokrycia dachowego.

W październiku 1999r. zrobiono przegląd budynku i uznano, że jego stan jest zły. Nie nadaje się do eksploatacji. Dalej stan nieruchomości już się tylko pogarszał i tak jest do dzisiaj.

Dowód: Notatka służbowa k.26

Notatka k. 27

Protokół przeglądu k. 18-45.

Protokół k.46-62.

Protokół oględzin k. 540, 542

W 2004r. stan nieruchomości był na tyle zły, że mógł on stanowić zagrożenie dla ludzi i mienia. (...)decyzją z dnia 17.06.2004r. w K. nakazał wykonać szereg prac mających zabezpieczyć nieruchomość. Przy czym w pkt. 2 pozostawił pewną swobodę co do metod zabezpieczenia. Gmina nie wykonała wszystkich prac. Wykonała tylko część. Gmina była upominana o wykonanie tych prac.

Dowód:

Pisma k. 95, 104-105.

Decyzja k.99

Dokumenty k.100-103

Pisma k.109-110

Na przedmiotowej nieruchomości nie ma terenów zielonych. Do nieruchomości doprowadzony jest prąd i woda, ale wewnętrzna instalacja jest już odłączona.

Dowód:

Zeznanie pozwanej Y. R. k. 642-63

Pozwana otrzymała ofertę wykonania prac zabezpieczających na kwotę 7624,80 zł.

Dowód:

Kosztorys ofertowy k. 485-486

Ocena dowodów:

Sąd dał wiarę wszystkim dokumentom zgromadzonym w sprawie, albowiem ich prawdziwość nie była kwestionowana. Należy jednak zaznaczyć, że w większości były to dokumenty prywatne.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanej albowiem są spójne i logiczne.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo jest uzasadnione, ale tylko w zakresie żądania zwrotu kosztów z tytułu zabezpieczenia, przeglądów i odśnieżania.

W przedmiotowej sprawie zastosowanie ma art. 752 kc i 753 kc.

Art. 752. Kto bez zlecenia prowadzi cudzą sprawę, powinien działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest zachowywać należyłą staranność.

Art. 753. § 1. Prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien w miarę możliwości zawiadomić o tym osobę, której sprawę prowadzi, i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jej zleceń, albo prowadzić sprawę dopóty, dopóki osoba ta nie będzie mogła sama się nią zająć.

§ 2. Z czynności swych prowadzący cudzą sprawę powinien złożyć rachunek oraz wydać wszystko, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadzi. Jeżeli działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy.

Generalnie należy wskazać, że zgodnie ze wskazanymi przepisami ustawodawca nałożył na zarządcę obowiązek starannego działania. Ponadto dał prawo zarządcy do żądania zwrotu poniesionych wydatków i nakładów, ale tylko tych uzasadnionych.

Zatem w pierwszej kolejności należało ustalić, które wydatki były uzasadnione. O tym które wydatki są uzasadnione decyduje wiele czynników i nie da się stworzyć katalogu tych czynników. Generalnie można powiedzieć, że przy ocenie zasadności wydatków bierze się pod uwagę stan nieruchomości, sposób jej używania, wysokość przychodów z nieruchomości, sytuacja gospodarcza. Generalnie sąd stoi na stanowisku, że zarządca nie ma obowiązku kredytować właściciela w utrzymaniu nieruchomości. Zatem jeżeli nieruchomość nie generuje zysków to nie ma konieczności wykonywania remontów. Zatem w przedmiotowej sprawie Gmina nie miała obowiązku wykonywania żadnych remontów.

Zawsze za uzasadnione wydatki należy uznać wydatki związane z wykonywaniem prac na nieruchomości, których konieczność wykonania wynika z nakazu władzy lub z ustawy.

W przedmiotowej sprawie mamy trzy grupy takich prac.

Pierwsza grupa to prace związane z zabezpieczeniem nieruchomości. Konieczność wykonania tych prac wynikała z decyzji (...) (...), który po prostu nakazał zabezpieczyć nieruchomość i nakazał wykonanie określonych prac. Wykonane prace mieszczą się w katalogu czynności koniecznych do wykonania celem zabezpieczenia nieruchomości, a wskazanych w prawomocnej decyzji (...) (...). Generalnie powód miał wykonać wszelkie czynności które zabezpieczą nieruchomość tak aby nie stanowiła ona niebezpieczeństwa dla ludzi i mienia. W pkt 2 pozostawiono pewną dowolność. Jak wynika z kosztorysów i faktur wszystkie czynności zmierzały do zabezpieczenia nieruchomości. I tak nie wykonano wszystkich czynności.

Zarzut pozwanej, że można było to zrobić taniej nie jest uzasadniony. Zarządca nie ma obowiązku kierować się tylko jednym kryterium tj. ceną. Rachunek można by zakwestionować tylko w sytuacji gdyby okazało się, że ceny nie są cenami rynkowymi. Jednakże pozwana tego nie wykazała. Powódka przedłożyła rachunki, protokoły odbioru prac i kosztorysy. Zatem w przypadku zakwestionowania tych rachunków z uwagi na ich zawyżenie to ciężar dowodu obciąża kwestionującego (art. 6 kc) czyli w przedmiotowej sprawie pozwanej. Należy również podnieść, że z przedłożonego kosztorysu nie wynika jaki konkretnie byłby zakres prac i czy rzeczywiście byłoby to ostatecznie taniej.

Należy również podnieść, że obowiązek wykonania tych prac wynika z art. 5 ustawy „prawo budowlane”. Należy także zaznaczyć, że zwrot kosztów za czynności zabezpieczające należy się nie tylko wtedy gdy doprowadziły one do trwałego zabezpieczenia, ale również wtedy gdy nie doprowadziły do takiego skutku, ale zarządca działał z należytą starannością. Zatem zarzut, że coś nie doprowadziło do skutku i trzeba było poprawiać nie jest uzasadniony. Ta grupa obejmuje koszty w wysokości 19 277, 70 zł.

Druga grupa to wydatki związane z przeglądami technicznymi. Obowiązek wykonania tych przeglądów – bez względu na stan nieruchomości – istnieje. W ocenie sądu nie jest to tylko powinność. Wprawdzie art. 62 ust 1 ustawy „prawo budowlane” stanowi, że „obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli, ale ust 2 ustanawia wyjątki od tej zasady i ustawodawca używa sformułowania „obowiązek kontroli o której mowa w ust 1 li a...”. Zatem w ocenie Sądu Okręgowego jest to obowiązek, a nie powinność. Nawet jednak

gdyby to była powinność (lub gdyby uznać, że jest spór co do tego) to trudno czynić zarządcy zarzut, że dostosował się do tej powinności, nawet w sytuacji gdyby mieć wątpliwości co do sensu tych przeglądów. Ta grupa obejmuje koszty w wysokości 908,04 zł.

Trzecia grupa to koszty odśnieżania. Obowiązek odśnieżenia wynika z art. 5 i art. 61 ustawy „prawo budowlane”. Jest to ogólny obowiązek utrzymania nieruchomości tak aby nie stanowiła ona zagrożenia. Zatem jeżeli zgromadził się śnieg który mógł opadać na ziemię i tym samym zagrażać przechodniom to należało go usunąć. Tutaj było tylko jednorazowe odśnieżanie. Ta grupa obejmuje koszty w wysokości 645,01 zł.

Pozostałe koszty sąd uznał za nieuzasadnione.

W przedmiotowej nieruchomości w okresie objętym pozwem nikt nie mieszkał, woda i prąd były zamknięte. Zatem wątpliwości budzi fakt obciążania „nieruchomości” kosztami administracji. Nie wiadomo czym administrowała gmina. Nie trzeba tam było praktycznie nic robić. Tam nikt nie mieszkał, więc nie było czym administrować, nie trzeba było pobierać czynszu, dochodzić roszczeń itp. Nie wiadomo również na czym polegało utrzymywanie czystości wewnątrz budynku. Tam nie było co utrzymywać w czystości. W sytuacji kiedy wszystkie media były zamknięte utrzymywanie „pogotowia technicznego” było czynnością zupełnie zbędną. To jest uzasadnione tylko wtedy, gdy dany budynek jest zamieszkały przez lokatorów. Wtedy rzeczywiście utrzymywanie takiego pogotowia jest zasadne. Taka sytuacja nie miała jednak miejsca w niniejszej sprawie. Dziwi również fakt sprzątnięcia terenów zielonych i pielęgnacja terenów zielonych (na to opiewają niektóre rachunki) skoro na nieruchomości nie było żadnej zieleni. Zupełnie nieuzasadnionym jest obciążenie nieruchomości kosztami sprzątnięcia ulic skoro w ogóle na właścicielu nieruchomości nie ciąży taki obowiązek. Również systematycznie właściciel nie ma obowiązku sprzątać chodnika.

Jeżeli chodzi o podatki i ubezpieczenia to co do zasady są to wydatki uzasadnione, ale powód nie wykazał wysokości tych podatków i składki ubezpieczeniowej przypadającej na tą nieruchomość (art. 6 kc). Nie przedstawiono żadnej decyzji, żadnego nakazu płatniczego, żadnej umowy ubezpieczenia i nie przedstawiono dowodów zapłaty.

Termin liczenia odsetek nie był sporny.

W pkt III wyroku sąd przyznał wynagrodzenie tłumaczowi za tłumaczenie na rozprawie. Kwota objęta rachunkiem (96,16 zł) jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005r. „w sprawie wynagrodzenia za czynności tłumacza przysięgłego”. O wynagrodzeniu orzeczono na zasadzie art. 288 kpc w związku z art.265§2kpc.

O kosztach procesu sąd orzekł na zasadzie art. 100 kpc.

Strona powodowa przegrała co do kwoty 164 393 zł., a zatem powinna ponieść opłatę od pozwu w wysokości 8220 zł.

Pozwana przegrała co do kwoty (...) zatem powinna ponieść opłatę od pozwu w wysokości 1042 zł.

Strona powodowa przegrała sprawę w 89 % procentach, a pozwana w 11 %. A zatem strona powodowa powinna ponieść koszty tłumacza w wysokości 85,58 zł, a pozwana w wysokości 10,58 zł. (odpowiednio 89 % i 11 % z wynagrodzenia tłumacza – 96,16 zł).

Stawka wynagrodzenia pełnomocnika w niniejszej sprawie to kwota 3600 zł. Przy czym pozwana dodatkowo uiściła 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Zatem strona powodowa powinna zapłacić pozwanej kwotę 3219,13 zł (89% z kwoty 3617 zł), a pozwana stronie powodowej 396 zł (11% z 3600 zł). Po wzajemnym potrąceniu strona powodowa powinna zapłacić pozwanej (...),13 tytułem wynagrodzenia pełnomocnika.

Strona powodowa pokryła całość kosztów sądowych. Zatem tytułem opłaty od pozwu należy się jej zwrot kwoty 1042 zł i 10,58 zł tytułem pokrytego wynagrodzenia tłumacza.

Po potrąceniu tej należności z należnością pozwanej z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika okazuje się, że strona powodowa powinna zapłacić pozwanej kwotę 1770,55 zł. Orzeczono o tym w pkt IV wyroku.

Mając powyższe na uwadze orzec należało jak w sentencji wyroku.

(...)

s.

1. (...)

2. (...)

(...)