

Sygn. akt III Ca 83/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Zofia Klisiewicz SSO Agnieszka Skrzekut (sprawozdawca) SSO Tomasz Białka
Protokolant:	staż. Kinga Burny

po rozpoznaniu w dniu 2 kwietnia 2014r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa Zrzeszenia (...) w N.

przeciwko K. B. i H. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 28 listopada 2013 r., sygn. akt I C 1436/12

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w pkt II w ten sposób, że kwoty po 2417,00 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście) zastępuje kwotami po 1217,00 zł (jeden tysiąc dwieście siedemnaście) ,**
- 2. w pozostałej części apelację oddala,**
- 3. zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwoty po 150 zł na rzecz każdego z nich tytułem częściowego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, a w pozostałym zakresie koszty między stronami wzajemnie znosi.**

Sygn. akt III Ca 83/14

UZASADNIENIE

Strona powodowa Zrzeszenie (...) w N. w pozwach wniesionych w dniu 14 września 2012 r. przeciwko pozwanej H. B. i K. B. domagała się zapłaty kwot po 15 879,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia

zapłaty oraz zasądzenia na rzecz strony powodowej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Sprawy przeciwko obu pozwany zostały połączone do wspólnego rozpoznania.

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu powództwo to oddalił (pkt I) oraz zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanych kwoty po 2 417 zł tytułem kosztów procesu (pkt II).

Sąd Rejonowy ustalił m.in., że pozwani H. B.i K. B.są współwłaścicielami nieruchomości objętych KW nr (...)oraz Kw (...)stanowiących dz. ew. nr (...)(...)położnych w N.przy ul. (...), zabudowanych budynkiem (...)i (...).

W dniu 12 września 2003 r. zawarta została przez stronę powodową Zrzeszenie (...)w N.ze współwłaścicielami tj. Z. C., E. C., J. K.i A. K.(reprezentowanych przez pełnomocnika T. K.), Z. M., P. P., H. P., M. W., F. F.i A. A.(reprezentowanych przez kuratora H. P.), B. W.umowa o zarząd nieruchomości położonych w N.przy ul. (...)i (...)na czas nieokreślony. Zgodnie z treścią umowy strona powodowa przyjęła na siebie obowiązki zarządcy nieruchomości położonych w N.przy ul. (...)i (...), a wynagrodzenie z tytułu zarządu strony ustaliły na kwotę 1 800 zł miesięcznie za obie nieruchomości. Umowa do tej pory nie została wypowiedziana.

Kurator nieznanymi z miejsca pobytu współwłaścicielami F. F.i A. A. nie legitymował się zgodą Sądu na zawarcie takiej umowy. Pozwani nie byli stroną umowy z dnia 12 września 2003 r. bowiem udziały w przedmiotowej nieruchomości nabyli później (w 2007 r.). Strona powodowa wykonywała czynności zarządu, pozwani zarządu tego nie kwestionowali do września 2009 r. Umową z dnia 24 lipca 2008 r. współwłaściciele zawarli umowę podziału ad usum nieruchomości wspólnej. W § 7 tej umowy postanowiono, iż przedmiotowa nieruchomość będzie zarządzana przez Zrzeszenie (...)lub firmę posiadającą uprawnienia Zarządcy (...).

Strona powodowa wzywała pozwanych do zapłaty należności z tytułu wynagrodzenia za sprawowanie zarządu przedmiotowych nieruchomości wskazując, iż koszty zarządzania naliczane zarówno przed zawarciem umowy z dnia 12 września 2003 r. jak i w latach następnych w kwocie wymienionej w umowie, nie zostały zmienione zatem obowiązują nadal a umocowanie kuratora było prawidłowe. Pozwani konsekwentnie stali na stanowisku, iż żądanie strony powodowej w zakresie żądania wynagrodzenia z tytułu zarządu jest bezpodstawne wobec nieważności umowy z dnia 12 września 2003 r. Jednocześnie pozwani w pismach zwracali się do strony powodowej o natychmiastowe zaprzestanie czynności związanych z zarządem przedmiotowej nieruchomości. Pozwani podnosili, iż kurator dla nieznanymi z miejsca pobytu F. F.i A. A., który był także stroną umowy jako jeden ze współwłaścicieli nieruchomości nie uzyskał zgody sądu opiekuńczego na dokonanie przedmiotowej czynności. Zgoda ta była wymagana, jako że dokonana przez kuratora czynność tj. powierzenie zarządu nad nieruchomością stanowiącą przedmiot współwłasności osobie trzeciej przekraczała zwykły zarząd powierzonym majątkiem, wobec czego umowa jest nieważna. Pozwani od września 2009 r. nie regulują na rzecz strony powodowej żadnych należności.

W takim stanie faktycznym Sąd powództwo uznał za bezzasadne. W ocenie Sądu umowa z dnia 12 września 2003 r. była nieważna i strona powodowa nie może w oparciu o nią wysuwać skutecznie żadnych roszczeń. Wskazał Sąd, że przedmiotowa umowa, która to sprowadzała się do powierzenia zarządu osobie trzeciej stanowiła czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i jako taka zgodnie z art. 199 kc wymagała zgody wszystkich współwłaścicieli. Kurator ustanowiony dla nieznanymi z miejsca pobytu F. F.i A. A. celem skutecznego zawarcia tej umowy powinien legitymować się zgodą Sądu (art. 156 w zw. z art. 178 § 2 kro). Ponieważ takiej zgody nie posiadał, umowa nie może wywołać żadnych skutków prawnych.

Zdaniem Sądu strona powodowa nie może tym bardziej dochodzić należności na podstawie umowy quoad usum, która to zawarta została wyłącznie między współwłaścicielami i której nie była stroną. Ponadto umowa ta obarczona jest taką samą wadliwością jak umowa o zarząd.

O kosztach orzekł Sąd na podstawie art. 98 kpc. Zasądził Sąd od strony powodowej na rzecz pozwanych poniesione przez nich koszty procesu w kwotach po 2 417 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika oraz kosztów opłaty skarbowej

od pełnomocnictwa w kwotach po 17 złotych przyjmując, że po stronie pozwanych zachodziło współuczestnictwo formalne.

Wyrok ten w pkt I tj. co do kwot po 2 280 zł od każdego z pozwanych oraz w pkt II w całości zaskarżył apelacją powód.

Zarzucił:

- błąd w ustaleniach faktycznych przez przyjęcie, że umowa z dnia 12 września 2003 r. była umową o zarząd nieruchomości a zarządcą ustanowiono Zrzeszenie (...), nieustalenie ewentualnej daty wypowiedzenia umowy przez pozwanych,

- naruszenie art. 65 § 1 i § 2 kc przez przyjęcie, że umowa z dnia 12 września 2003 r. była umową powierzenia zarządu powodowi, bez analizy treści tej umowy, a w szczególności jej § 3 i rozważenia, czy wymienione w tej umowie czynności powoda nie są jedynie powierzeniem administrowania budynkami w zakresie nie przekraczającym zwykłego zarządu.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt I przez zasądzenie na jego rzecz od pozwanych kwot po 2 280 zł wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę i oddalenie powództwa w pozostałej części oraz w pkt II przez zasądzenie od pozwanych na jego rzecz połowy opłat od wynagrodzenia biegłej w kwocie po 250 zł od każdego z pozwanych. Wniósł nadto o zasądzenie na jego rzecz od pozwanych kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu apelacji podniósł, iż domaga się zapłaty za miesiące od stycznia 2010 r. do końca czerwca 2010 r. W jego ocenie przy ustalaniu wysokości kosztów procesu należało uwzględnić regulację ugodową dotyczącą tej kwestii a w konsekwencji znieść koszty zastępstwa procesowego między stronami.

Na rozprawie apelacyjnej pozwani, wnosząc o oddalenie apelacji, podnieśli dodatkowo zarzut przedawnienia roszczenia, opierając się na treści art. 751 kc.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna jedynie w zakresie, w jakim odnosiła się do rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Jak wynika z akt sprawy wartość przedmiotu zaskarżenia względem każdego z pozwanych opiewała początkowo na kwotę 15 879, 19 zł. Strony na rozprawie w dniu 20 listopada 2013 r. zawarły jednak ugodę i oświadczyły, że znoszą wzajemnie koszty procesu od ugodzonej części. Ugoda ta sprowadzała się natomiast do zobowiązania pozwanych do zapłaty kwot po 6 448 zł. Do takiej kwoty pozwani w istocie ulegli żądaniu. Koszty procesu należało zatem liczyć od różnicy kwot – 15 879, 19 zł i 6 448 zł, tj. od kwoty 9 431, 19 zł. Przyjmując jak Sąd Rejonowy, że podstawę rozstrzygnięcia o kosztach stanowi zasada odpowiedzialności za wynik procesu wyrażona w art. 98 § 1 kpc oraz mając na względzie, że powództwo, poza zakresem objętym ugodą zostało w całości oddalone, kosztami jakie ponieśli pozwani obciążyć należało powoda.

Koszty te, jak wskazał Sąd Rejonowy, obejmowały koszty zastępstwa procesowego. Przyjmując, zgodnie z powyższym, że podstawę ich obliczenia stanowi kwota 9 431, 19 zł stwierdzić należy, że zastosowanie znajduje tu § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1349), który przy wskazanej wartości przedmiotu sporu jako stawkę minimalną wynagrodzenia pełnomocnika przewiduje kwotę 1 200 zł. Stwierdzenia wymaga, że brak jest podstaw aby tak obliczoną stawkę minimalną pełnomocnika podwyższyć. Nie uzasadnia tego ani zawilość niniejszej sprawy ani nakład pracy pełnomocnika. Doliczając do tej kwoty koszty opłaty od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17 zł przewidzianej w ustawie o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 225, poz. 1635 j.t.), orzeczono jak w sentencji.

W pozostałym zakresie apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. (...)

(...)(...)

(...)

Wyrok Sądu Rejonowego poza powyższym, jest prawidłowy. Nie zachodzą uchybienia, które Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłaby nieważność postępowania – art. 378 § 1 kpc.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne. Zarzut dokonania tych ustaleń w sposób błędny sprowadzał się do kwestionowania, aby umowa z dnia 12 września 2003 r. była umową o zarząd. Ocena w tym zakresie dotyczy natomiast nie tyle ustalonych przez Sąd Rejonowy faktów co ich kwalifikacji prawnej. Także jednak w zakresie dokonanej przez Sąd Rejonowy subsumcji nie można dopatrzeć się żadnych nieprawidłowości.

Zasadnie Sąd Rejonowy uznał, że umowa z dnia 12 września 2003 r. przekraczała zakres czynności zwykłego zarządu i jako taka dla swej ważności powinna być obwarowana wymogami przewidzianymi w art. 199 kc.

Zważenia w tym miejscu wymaga, że istotą tej umowy było przekazanie zarządu rzeczą wspólną osobie trzeciej. Taki zaś jej charakter przekraczał już zwykły zarząd rzeczą. Stanowisko to znajduje swe oparcie w literaturze przedmiotu jak i w judykaturze. Wskazuje się, że ustalenie sposobu wykonania zarządu wymaga zgodnego oświadczenia woli wszystkich współwłaścicieli. Bez tego brak w ogóle właściwej umowy (tak Edward Gniewek w komentarzu do art. 199 kc, System Publikacji Lex). Poza zakresem zwykłego zarządu pozostają wszystkie czynności przekraczające go, ale będące poza tym czynnościami zarządu. Nie zawsze czynności przekraczające zwykły zarząd są czynnościami rozporządzającymi lub zobowiązującymi, nie zachodzi tu tożsamość, jednakże każde rozporządzenie rzeczą wspólną jest czynnością przekraczającą zarząd (tak w Komentarzu do kodeksu postępowania cywilnego, pod red. Stanisława Rudnickiego, wyd. Lexis Nexis, W-wa 2006 r., str. 266).

Rozporządzenie rzeczą wspólną wymaga zatem szerokiej interpretacji. Objęcie tym pojęciem także czynności sprowadzającej się do powierzenia zarządu osobie trzeciej nie może nasuwać zastrzeżeń, gdy wziąć pod uwagę, jakie to może wywołać konsekwencje względem współwłaścicieli. Przyjmuje się bowiem, że umowa o powierzeniu zarządu wyznaczonemu zarządcy wyłącza uprawnienia współwłaścicieli do sprawowania zarządu według zasad ustawowych (tak w komentarzach cytowanych powyżej).

Za chybiony ocenić trzeba jednocześnie zarzut naruszenia art. 65 § 1 i § 2 kc poprzez brak analizy treści umowy, która to w ocenie apelującego wskazuje, że jej celem nie było powierzenie zarządu, a jedynie poszczególnych czynności administracyjnych.

Stanowisko to pozostaje w sprzeczności już z samą treścią pozwu, w której to apelujący wprost kilkakrotnie wskazywał, że swych roszczeń dochodzi z tytułu objęcia budynków w zarząd.

Zważenia nadto w tym miejscu wymaga, że o tym, czy rzecz wspólna objęta została zarządem, nie przesądza to, jaki zakres czynności został powierzony do wykonywania. Zarząd majątkiem wspólnym to całokształt czynności faktycznych i prawnych, które dotyczą tego majątku bezpośrednio lub pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1994 r., sygn. III CZP 182/93). Czynności zarządu dzielą się zatem na czynności prawne, faktyczne oraz polegające na załatwianiu spraw urzędowych (tak w Komentarzu do kodeksu postępowania cywilnego, pod red. Stanisława Rudnickiego, wyd. Lexis Nexis, W-wa 2006 r., str. 255). Co więcej przyjmuje się wręcz, że zarządca co do zasady jest uprawniony (i zobowiązany), by dokonywać czynności zwykłego zarządu. Do takich należy zaś m.in. pobieranie czynszu, która to czynność objęta została zakresem czynności apelującego w ramach umowy z dnia 12 września 2003 r. W odniesieniu do tej czynności Sąd Najwyższy przesądził przy tym w uchwale z dnia 14 czerwca 1965 r., sygn. III Co 20/65, że stanowi ona czynność zarządu rzeczą wspólną, a nie jedynie zwykłą czynność administracyjną, jak podnosi apelujący. Podobnie ocenić należy pozostałe czynności wymienione przez apelującego, a upatrywane przez niego błędnie jedynie jako „administrowanie budynkiem”, bez cech zarządu. Czynności w zakresie administrowania nieruchomością także zresztą mogą wchodzić w zakres zarządu

rzeczą wspólną (tak w Komentarzu do kodeksu postępowania cywilnego, pod red. Stanisława Rudnickiego, wyd. Lexis Nexis, W-wa 2006 r., str. 257).

Nie ma z kolei przeszkód aby zarządcy powierzyć także dokonywanie niektórych lub wszelkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Mając na względzie, wszystko powyższe za bezprzedmiotowe ocenić należy zarzuty, w których apelujący podnosił potrzebę rozważenia czy przedmiotowa umowa została wypowiedziana. Umowa ta wymagała zgody wszystkich współwłaścicieli. Jak prawidłowo wskazał Sąd Rejonowy kurator ustanowiony dla nieznanych z miejsca pobytu F. i A. A. celem skutecznego zawarcia tej umowy powinien legitymować się zgodą Sądu (art. 156 w zw. z art. 178 § 2 kro.). Niespornym natomiast pozostaje, że taką nie dysponował.

Nie można wreszcie podzielić stanowiska apelującego, że pozwani mogli wystąpić do sądu celem uznania przedmiotowej umowy za nieważną w trybie art. 189 kpc. W sprawie o zapłatę, ważność umowy może być ustalana w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia. Zważenia wymaga, że powództwo oparte na tym przepisie ma charakter subsydiarny. Jeżeli istnieje możliwość ustalenia istnienia stosunku na innej drodze to powództwo to jest bezzasadne, z uwagi na brak interesu prawnego.

Z tych przyczyn orzeczono jak w pkt 2 sentencji na zasadzie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 kpc. Sąd Okręgowy miał tu na względzie, że wartość przedmiotu zaskarżenia opiewała na kwotę 2 280 zł względem każdego z pozwanych, przy czym apelacja co do kwoty 1 200 zł została uwzględniona. Koszty, jakie ponieśli w postępowaniu apelacyjnym pozwani sprowadzały się do kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty od apelacji. Zgodnie § 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1349) opiewały one na kwotę po 300 zł względem każdego z pozwanych. Kierując się przyjętą zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów, która nie musi sprowadzać się do ściśle arytmetycznego rozliczenia, zasądzono ostatecznie na rzecz pozwanych kwoty po 150 zł.

Ref. (...)

Wyk. (...)