

Sygn. akt I C 196/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: st. sekr. sąd Milena Bartłomiejczyk

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2015 roku w Łodzi

sprawy z powództwa B. G.

przeciwko A. H. (1), O. G. i K. G.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powoda Gminy M. Ł.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego:

1. oddała powództwo;
2. nie obciąża pozwanych obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów procesu.

Sygn. Akt I C 196/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 18 lutego 2015 roku powódka B. G., reprezentowana przez fachowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosła o nakazanie pozwanym A. H. (1), małoletniej O. G. i K. G. opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

Gmina M. Ł. zgłosiła interwencję uboczną po stronie powoda i wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu interwencji ubocznej podniesiono zarzut braku po stronie powódki legitymacji procesowej czynnej z uwagi na fakt, że umowa o zarządzanie nieruchomością zawarta została z osobą co do której nie wskazano, że ma licencję zawodową do wykonywania zarządu, a nadto z umowy tej nie wynika, ażeby do obowiązków zarządcy należało wytaczanie powództw, a jedynie przygotowywanie dokumentów umożliwiających sądową windykację należności.

/pismo k. 34/

Pozwana A. H. (1) w imieniu własnym oraz jako przedstawicielka ustawowa małoletniej O. G. oraz pozwana K. G. wniosły o oddalenie powództwa.

/protokół rozprawy k. 53-55/

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Właścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) są: B. B. (1), B. B. (2) i B. B. (2).

/wydruk KW k. 7-8/

Powódka B. G. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) jest zarządcą nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...).

B. G. na podstawie wpisu do Ewidencji Działalności Gospodarczej prowadzi działalność w zakresie m.in. wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi oraz zarządzania nieruchomościami wykonywanego na zlecenie.

B. G. jako właścicielka firmy (...) upoważniła W. G. do zawierania i rozwiązywania umów w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej firmy (...).

W dniu 1 lutego 2011 roku B. B. (2) zawarł z W. G. działającym na podstawie pełnomocnictwa do zawierania umów w imieniu A. P. w Ł. umowę o zarządzanie nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...).

Na podstawie przedmiotowej umowy Właściciel zlecił Zarządzającemu wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, które zgodnie z umową obejmowały w szczególności:

1. ustalenie aktualnego stanu prawnego i faktycznego nieruchomości oraz wyodrębnionych lokali, prowadzenie wykazu lokali i wykazu właścicieli;
2. prowadzenie księgi obiektu budowlanego i dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego;
3. przeprowadzenie za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek kontroli technicznej, okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
4. utrzymanie w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń w budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, ternu nieruchomości, chodnika przed nieruchomością oraz innych terenów, poprzez nadzór nad realizacją zawartych w tym zakresie umów;
5. zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostaw energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, wywozu śmieci poprzez nadzór nad realizacją zawartych w tym zakresie umów;
6. zapewnienie dla nieruchomości wspólnej usług kominiarskich i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej;
7. wykonanie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej, a w szczególności dokonywania napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokali, ciepłej i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej poprzez nadzór nad realizacją zawartych umów w tym zakresie;
8. usuwanie awarii i ich skutków na nieruchomości wspólnej;
9. ubezpieczenie budynków położonych na nieruchomości wspólnej;
10. opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających od nieruchomości wspólnej, chyba że SA pokrywane przez właścicieli poszczególnych lokali;
11. upoważnienie do zawierania umów z gestorami mediów (...)
12. prowadzenie odpowiedniej księgowości dla nieruchomości wspólnej (...)
13. sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego do 30 marca każdego roku;

14. przygotowanie dokumentów umożliwiających sądową windykację należności;

15. rozliczanie rocznego planu gospodarczego, w tym funduszu remontowego;

16. upoważnienie do udzielania dalszych pełnomocnictw profesjonalnym pełnomocnikom procesowym do prowadzenia spraw zmierzających do realizacji uprawnień właściciela;

/umowa o zarządzanie nieruchomością k. 9-10, pełnomocnictwo k. 13, wpis do (...) k. 18/

W dniu 1 kwietnia 2010 roku pozwana A. H. (1) zawarła ze Spółką (...) zo.o. - ówczesnym zarządcą nieruchomości położonej w Ł. przy Przędzalnianej 4 - umowę najmu lokalu numer (...). Była to kolejna umowa najmu na ten lokal.

Pozwana zalegała z opłatami z tytułu czynszu, a obecnie zalega na kwotę ponad 20.000 złotych. Umowa najmu została jej wypowiedziana pismem z dnia 17 listopada 2014 roku po uprzednim wezwaniu do zapłaty zaległości i poinformowaniu, że w razie niezastosowania się do wezwania, stosunek najmu ulegnie rozwiązaniu wskutek wypowiedzenia.

Stosunek najmu uległ rozwiązaniu z dniem 31 grudnia 2014 roku. Od dnia 1 stycznia 2015 roku pozwana zajmuje wraz z córkami – małoletnią O. G. i K. G. lokal bez tytułu prawnego.

/umowa najmu k. 11-12, wezwanie do zapłaty k. 15, wypowiedzenie umowy najmu k. 16/

A. H. (2) nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna, nie korzysta ze świadczeń z opieki społecznej, nie pobiera świadczenia emerytalno-rentowego.

Pracuje w Castoramie jako kasjer-sprzedawca na podstawie umowy o pracę z wynagrodzeniem w kwocie 1.170 zł netto, część jej wynagrodzenia potrącana jest przez komornika z tytułu egzekucji niespłaconego kredytu bankowego. Pozwana zawarła umowę na kredyt konsolidacyjny w 2009 r. Wcześniejsze kredyty były przeznaczone na kupno wyposażenia mieszkania.

Powódka otrzymuje miesięcznie 500 zł alimentów od ojca dzieci. Przeszła operację usunięcia macicy, a teraz czeka ją operacja ortopedyczna.

Pozwana nie ma lokalu, do którego mogłaby się przeprowadzić. Nie ma oszczędności ani majątku. Chciałaby spłacić zadłużenie z tytułu czynszu. W tym roku spłaciła cztery raty po 1.000 zł. Ojciec dzieci obiecał jej pomoc.

/zaświadczenie k. 32,33,38, przesłuchanie A. H. (1) k. 54/

O. G. ma 12 lat. Jest uczennicą szóstej klasy szkoły podstawowej.

K. G. ma 18 lat, uczy się w Technikum Turystycznym, jest uczennicą trzeciej klasy.

/przesłuchanie pozwanej K. G. k. 55/

Stan faktyczny niniejszej sprawy był bezsporny.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zostało oddalone z uwagi na brak legitymacji procesowej czynnej po stronie powódki.

Powódka wytoczyła niniejsze powództwo w imieniu własnym jako zarządcą nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...).

Umowa o zarządzanie zawarta została 1 lutego 2011 roku.

Zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. { (Dz.U. Nr 115, poz. 741) tekst jednolity z dnia 25 maja 2000 r. (Dz.U. Nr 46, poz. 543) tekst jednolity z dnia 30 listopada 2004 r. (Dz.U. Nr 261, poz. 2603) tekst jednolity z dnia 19 maja 2010 r. (Dz.U. Nr 102, poz. 651)} zarządzanie nieruchomościami było działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości na zasadach określonych w niniejszej ustawie. Zarządcą nieruchomości była osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów ustawy.

Przepis art. 185 ustawy w wersji obowiązującej na dzień zawarcia przedmiotowej umowy o zarządzanie przewidywał, że:

1. (...) nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

1a. Zarządca nieruchomości może wykonywać opracowania i ekspertyzy oraz doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomościami.

1b. Zarządca nieruchomości wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1, osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie.

1c. W przypadku zdarzeń lub zagrożeń życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, o których mowa w przepisach prawa budowlanego, zarządca nieruchomości podejmuje decyzje i dokonuje czynności wykraczające poza zakres czynności, o których mowa w ust. 1, mające na celu zapobieżenie tej szkodzi.

2. Zarządca nieruchomości lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 184 ust. 3, działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w szczególności zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.

3. Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z przepisów ustawy, z przepisów odrębnych ustaw oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością.

Przenosząc powołane przepisy na grunt rozpoznawanej sprawy wskazać należy, że:

po pierwsze : w przedmiotowej umowie o zarządzanie nie wskazano zarządcy nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numeru jego licencji zawodowej oraz oświadczenia o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.

Strona powodowa nie wykazała także, ażeby powódka w ogóle na dzień zawarcia przedmiotowej umowy posiadała licencję zawodową albo żeby licencję taką posiadał W. G..

Tymczasem zgodnie z Uchwałą Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2007-07-17, III CZP 69/07 (O.: Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna rok 2008, Nr 9, poz. 99, str. 46) zawarta po dniu 31 grudnia 2001 r. umowa o zarządzanie nieruchomością - w rozumieniu art. 185 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) - przez osobę nieposiadającą licencji zawodowej zarządcy nieruchomości jest nieważna. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pełni aprobuje stanowisko wynikające z przedmiotowej uchwały Sądu Najwyższego. Nadto podkreślić należy, że wymóg włączenia do treści umowy o zarządzanie nieruchomością postanowień, o których mowa w art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami istnieje już w momencie zawierania tej umowy. Fakt dołączenia do umowy jako załączników odpowiednich oświadczeń nie może być uznany za wypełnienie tego obowiązku (tak Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w W. z 2009-02-05, I SA/Wa (...) O.: L.. A zatem umowa z dnia 1 lutego 2011 roku jest nieważna.

Po drugie: nawet gdyby przedmiotową umowę uznać za ważną to i tak powódka na jej podstawie nie może wywodzić uprawnienia do wytoczenia niniejszego powództwa. Zgodnie z dyspozycją ówczesnego przepisu art. 185 ust. 3 przedmiotowej ustawy zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z przepisów ustawy, z przepisów odrębnych ustaw oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością. Przepis art. 185 ust. 1 ani inne akty szczególne nie wymieniają wśród uprawnień zarządcy prawa do wytaczania w imieniu własnym na rzecz właścicieli powództw o jakimkolwiek charakterze. A zatem uprawnienia takiego należy ewentualnie szukać w treści umowy o zarządzanie.

Dla przyznania zarządcy pozycji zastępcy pośredniego, czyli uprawnionego do działania w imieniu własnym, w tym także w sprawach sądowych, i co za tym idzie dla przyznania mu uprawnienia do wykonywania czynności zachowawczych, w tym sądowych, nie trzeba przenosić na niego roszczenia windykacyjnego lub roszczenia o którym mowa w art. 675 kc w związku z art. 680 kc lecz wystarczy upoważnić go do wykonywania takiego roszczenia w jego własnym imieniu na rzecz uprawnionego. Nie widać żadnych racjonalnych powodów, aby zakazywać współwłaścicielom takiego ukształtowania zarządu, aby zarządca bez zwracania się do nich mógł we własnym imieniu występować z powództwem o eksmisję osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowania lokalu znajdującego się w zarządzanej przez niego nieruchomości (tak: postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2009-05-07, III CZP 7/09 O.: www.sn.pl). Skoro zatem w przedmiotowej umowie z dnia 1 lutego 2011 roku zarządcy nie przyznano uprawnienia do występowania z powództwami o charakterze zachowawczym, to nawet gdyby przedmiotową umowę uznać za ważną, to takie uprawnienie dla powódki z niej nie wynika. A taka konstatacja równa się brakowi legitymacji procesowej czynnej i skutkuje oddaleniem powództwa.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji.