

**Sygn. akt VI Ga 139/14**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 26 czerwca 2014 r.**

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Borucki

Sędziowie: SO Renata Bober (spr.)

SO Anna Harmata

Protokolant: st. sekr. sądowy Agnieszka Krztoń

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2014 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) S.A. w W.

przeciwko: P.Spółce z o.o.

w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Przemyślu  
V Wydziału Gospodarczego z dnia 18 września 2013 r., sygn. akt V GC 101/13

oddala apelację.

Sygn. akt VI Ga 139/14

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 26 czerwca 2014r.

Powód (...) SA w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego P.w P. kwoty 2.912 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podał, że na skutek niedrożności odpływu kanalizacyjnego w obrębie podpiwniczenia doszło do zalania mieszkania należącego do T. P. położonego przy ul. (...) w P.. Zdarzenie to powstało na skutek zaniedbań w zarządzaniu częścią wspólną nieruchomości, a więc działań pozwanego. W związku z powyższym powód wypłacił poszkodowanemu odszkodowanie i na mocy art. 828 kc domaga się zasądzenia tej kwoty od pozwanego, który jest odpowiedzialny za tą szkodę.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa wskazując, że nie był ani właścicielem ani też zarządcą w przedmiotowym budynku, wspólnota powołała bowiem własny zarząd. Ze współwłaścicielami lokali łączyła go natomiast jedynie umowa dotycząca administrowania obiektem i została ona rozwiązana w dniu 26 sierpnia 2009r. Zarzucił, że obowiązki z tej umowy wykonywał rzetelnie, dokonywał przeglądów budowlanych, drobnych napraw i prac konserwatorskich, a wspólnota nigdy nie zgłaszała potrzeb w zakresie instalacji wodno – kanalizacyjnej, nie

gromadziła też środków na remonty. Charakter awarii będącej przyczyną szkody wskazuje, że nie można było jej przewidzieć. Podobna awaria zdarzyła się w tym lokalu też w 2008r., wówczas administrator wymienił rurę na rurę z pcv. Pozwany podniósł też zarzut przedawnienia roszczenia, brak winy i związku przyczynowego, a także brak jego legitymacji biernej.

Sąd Rejonowy w Przemyślu wyrokiem z dnia 18 września 2013r. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę dochodzoną pozwem z ustawowymi odsetkami od dnia 2 lipca 2013r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie co do odsetek powództwo.

W uzasadnieniu Sąd stwierdził, że ustalone przyczyny powstania szkody wskazują, że pozwany nienależycie wykonywał swoje obowiązki wynikające z umowy zawartej w dniu 17 czerwca 1997r. Pozwany bowiem poza ogólnymi stwierdzeniami nie przedstawił żadnych dowodów na to, by dokonywał jakichkolwiek przeglądów stanu technicznego budynku czy też jego konserwacji. Na podstawie natomiast umowy zawartej ze wspólnotą w dniu 17 czerwca 1997r. pozwany stał się zarządcą nieruchomości i przyjął na siebie zgodnie z umową obowiązki dokonywania kontroli technicznych zgodnie z wymogami prawa oraz wykonywanie bieżących napraw i konserwacji. Późniejsze powołanie zarządu własnego wspólnoty nie zmieniło faktu, że na pozwanym w okresie obowiązywania umowy spoczywały obowiązki z niej wynikające, a więc ogólnie rzecz biorąc utrzymywania nieruchomości wspólnej w należyłym stanie technicznym. Fakt wypowiedzenia przez pozwanego tej umowy z uwagi na brak współdziałania właścicieli lokali i nie uiszczanie zaliczek na fundusz remontowy nie zwalniał pozwanego z odpowiedzialności za nienależyte wykonywanie tej umowy. Okoliczności te niewątpliwie były podstawą do jej rozwiązania, jednak pozwany uczynił to dopiero po zaistnieniu przedmiotowej szkody.

Skoro wysokość szkody jak i przyczyny jej powstania nie były w sprawie kwestionowane kwotą wypłaconego odszkodowania Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz ubezpieczyciela na podstawie art. 828 § 1 kc, nie uwzględniając również zarzutu przedawnienia roszczenia. Sąd wskazał, że w wyniku wniesienia przez powoda wniosku o zawezwanie do próby ugodowej w dniu 19 stycznia 2013r. 3 letni termin przedawnienia należności objętej pozwem – od tej daty rozpoczął swój bieg od nowa.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany zarzucając Sądowi Rejonowemu:

1. naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w ustalonym stanie faktycznym, w szczególności art. 471 kc przez przyjęcie, że pozwany był zarządcą nieruchomości i ponosił odpowiedzialność na podstawie tego przepisu z powodu nienależytego wywiązywania się z obowiązków,
2. naruszenie art. 118 kc w zw. z art. 123 kc przez przyjęcie, że zawezwanie do próby ugodowej przerwało bieg przedawnienia w dniu złożenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, tj. 19 stycznia 2012r.,
3. błędną ocenę materiału dowodowego przez przyjęcie, że umowa z dnia 17 czerwca 1997r. stanowi zlecenie przez wspólnotę zarządzania obiektem.

Pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

### ***W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty apelacji są niezasadne.***

Wskazać bowiem przede wszystkim trzeba, że w niniejszym przypadku mamy do czynienia z sytuacją zawarcia umowy pomiędzy właścicielami nieruchomości a pozwanym w dniu 17 czerwca 1997r., w której w paragrafie 1 podano, że dotyczy wykonywania zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a następnie podjęcie przez wspólnotę w 2001r. uchwały o wyborze zarządu własnego. Wbrew stanowisku apelującego jednak nie można przyjąć aby umowa pierwotna na skutek podjęcia dalszej uchwały utraciła swój byt czy też, aby niejako automatycznie uległ zmianie jej przedmiot.

Trzeba zaznaczyć, że obowiązywania umowy nie kwestionuje zresztą sam pozwany, wskazując jedynie, że w takiej sytuacji powinna ona być traktowana wyłącznie jako umowa o administrowanie, nie zaś zarząd nieruchomością (zaznaczając również, że nie mógł być to zarząd z uwagi na brak stosowanej licencji).

Przyjmując więc, że pozwany wymaganej licencji nie posiadał jak również, że umowa nie została zawarta we właściwej formie (choć wątek ten nie został rozstrzygnięty i nie dokonywano ustaleń w tej kwestii) – należałoby odnieść się do ogólnego pojęcia dotyczącego administrowania, jak również ustalić zakres obowiązków jakie się z tymi działaniami wiąże. Stanowisko w tym przedmiocie zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 stycznia 2006r. sygn. IV CK 343/05 - definiując pojęcie administrowania nieruchomością i wskazując, jakie co do zasady obowiązki ciążyą na administratorze ( w tym min. sprzątanie, monitorowanie i usuwanie awarii) .

W ocenie Sądu Okręgowego nie ma żadnych przeszkód aby zawierając umowę strony ustaliły w niej szerszy zakres obowiązków (ponad zakres podstawowy) i to właśnie miało miejsce w niniejszym przypadku, gdyż ustalono, że zleceniobiorca obowiązany jest dokonywać kontroli technicznych zgodnie z wymogami prawa, dokonywać bieżących napraw i konserwacji, a także podejmować inne czynności związane z prawidłowym funkcjonowaniem nieruchomości.

Nie ma bowiem przeszkód aby strony umowy cywilno–prawnej ułożyły stosunek prawny według swojego uznania w tym zakresie, a więc jak w niniejszym przypadku, by administrator przyjął na siebie obowiązki wymienione w paragrafie 1 ust 3, 4 i 5 tej umowy. Mieszczą się one zresztą w zakresie bieżących czynności związanych z obsługą nieruchomości, a na tym właśnie polega administrowanie. Zarządzanie nieruchomością charakteryzuje się natomiast znacznie szerszym zakresem działania, w tym obejmuje czynności w zakresie utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, inwestowanie w nieruchomości (najczęściej obejmuje również tzw. administrowanie).

W tym kontekście więc, nawet gdyby przyjąć jak wskazuje to apelujący, że pozwany był jedynie administratorem nieruchomości, który zawarł umowę ze wspólnotą (mógł też zawrzeć ją z zarządem wspólnoty), odpowiada on również za niewykonanie czy też nienależyte wykonanie czynności wymienionych w umowie.

W sprawie niniejszej przyczyna szkody nie była kwestionowana. Na marginesie jedynie w tym miejscu należy zauważyć, że pozwany sam przyznał, że obowiązki w zakresie wykonywania przeglądów budowlanych, napraw i konserwacji, kontroli technicznych wykonywał, wskazując choćby na wcześniejszą wymianę rur w mieszkaniu T. P.. Pozwany nie wykazał natomiast aby szkoda powstała z innych przyczyn niż ustalono to w postępowaniu likwidacyjnym, bądź by były to przyczyny nie związane i nie pozostające w żadnym związku z czynnościami jakie miał wykonywać zgodnie z umową z dnia 17 czerwca 1997r.

Jeszcze raz podkreślić należy, że nawet w przypadku gdyby umowa ta była jedynie umową o administrowanie, fakt powołania zarządu własnego wspólnoty nie zwalniał pozwanego od obowiązków w zakresie wykonywania czynności objętych tą umową, jako administratora. Fakt, że obowiązek związany z utrzymaniem i użytkowaniem obiektu budowlanego ciąży zasadniczo na właścicielu lub zarządcy, nie ma żadnego wpływu zarówno na ocenę zakresu obowiązków jak i odpowiedzialności za nienależyte ich wykonywanie w świetle stosunków cywilno – prawnych, a więc jak w niniejszym przypadku w świetle umowy zawartej 17 czerwca 1997r. Argumentacja przedstawiona przez apelującego w kwestii obowiązków właściciela poparta orzeczeniami sądów administracyjnych nie zasługuje więc na uwzględnienie w sprawie niniejszej, dotyczy bowiem oceny realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa budowlanego dokonywanej przez sady administracyjne w zupełnie innym kontekście. .

Reasumując, nawet przy przyjęciu, że Sąd I instancji błędnie ocenił, iż pozwany był zarządcą nieruchomości, należałoby przyjmować, że pozwanego i wspólnotę łączyła umowa o jej administrowanie, a więc skutki nienależytego jej wykonywania które doprowadziły do powstania szkody o wartości kwoty dochodzonej niniejszym pozwem – obciążają pozwanego. Skoro ubezpieczyciel wypłacił z tego tytułu odszkodowanie, z dniem jego wypłaty roszczenie z mocy prawa przeciwko osobie trzeciej odpowiedzialnej za szkodę przechodzi na jego rzecz (art. 828 §1 kc).

Nie jest również zasady zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 118 kc w zw. z art. 123 § 1 kc. Błędne jest bowiem stanowisko apelującego, że w przypadku pierwszego pisma w sprawie, którym jest zawezwanie do próby ugodowej wyłączona jest reguła zawarta w art. 165 § 2 kpc, a za datę tej czynności uważać należy datę wpływu pisma bezpośrednio do Sądu, nie zaś jego nadanie w urzędzie pocztowym. Użycie bowiem w art. 165 § 2 kpc zwrotu „oddanie pisma” bez określenia jego charakteru oznacza, że przepis ten powinien mieć zastosowanie do wszystkich pism procesowych. Umieszczenie go zresztą w części przepisów ogólnych o czynnościach procesowych w pełni przemawia za takim rezultatem. Skoro więc bieg terminu przedawnienia przerwany został złożeniem powyższego pisma, zarzut przedawnienia roszczenia, jak słusznie przyjął to Sąd Rejonowy nie mógł zostać uwzględniony.

Mając więc na uwadze powyższe, wobec bezzasadności zarzutów apelacji została ona oddalona na podstawie art. 385 kpc.