

**Sygn. akt V Ca 2601/12**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - **SSO Tomasz Pałdyna**

Sędziowie **SO Ewa Cylc**

**SO Maja Smoderek**

Protokolant **st. sekr. sąd. Anita Piłatowicz**

po rozpoznaniu w dniu **21 grudnia 2012 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko M. P. i A. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w W.

z dnia 23 maja 2012 r., sygn. akt I C 1090/11

1. oddała apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanych po 900 (dziewięćset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

**Sygn. akt V Ca 2601/12**

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 21 grudnia 2012 roku

W pozwie z dnia 27 września 2010 roku Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością działająca pod firmą (...) z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od M. P.

i A. P. kwoty 18 974, 89 zł z ustawowymi odsetkami od 1 lipca 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwoty 8 068, 60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, powołując się na fakt sprawowania zarządu nieruchomością będącą współwłasnością pozwanych na podstawie umowy o sprawowanie zarządu oraz na przypadające na pozwanych koszty związane

z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Z uzasadnienia pozwu wynika, że pierwsza z dochodzonych kwot stanowi należność główną, a druga – odsetki z tytułu opóźnienia w zapłacie miesięcznych zaliczek „wnoszonych do współwłasności”. Autor pozwu wyjaśnia przy tym,

że roszczenie z tego tytułu za okres do lipca 2008 roku zostało zasądzone w innym postępowaniu.

W oparciu o tak określone żądanie referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zaskarżony następnie w całości przez pozwanych, którzy w sprzeciwie od nakazu zapłaty podnieśli, że nie są związani ze stroną powodową umową zarządu, odnotowując to, że umowy o zarząd podpisane zostały tylko z częścią współwłaścicieli.

W toku postępowania strona czynna utrzymywała, że podpisała umowę o zarząd z większością współwłaścicieli, dokumentując ten fakt zestawieniem współwłaścicieli i służących im udziałów, pozwani zaś domagali się oddalenia powództwa.

W wyroku z dnia 23 maja 2012 roku Sąd Rejonowy (...) w Warszawie powództwo oddalił i zasądził od powódki na rzecz pozwanych koszty procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwani posiadają, na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oraz udział w prawie własności stanowiących odrębną nieruchomość budynków mieszkalnych wielolokalowych, wzniesionych na tym gruncie. W budynkach tych znajduje się (...) lokali mieszkalnych, jeden lokal usługowy oraz garaże, z których korzysta kilkudziesięciu współwłaścicieli. „W związku z posiadanymi udziałami w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności budynków” – jak ustala dalej sąd – pozwani mają posiadać prawo do korzystania z dwóch konkretnych lokali mieszkalnych, a także prawo do współkorzystania z sześciu innych lokali mieszkalnych i lokalu usługowego oraz dwóch miejsc postojowych.

Sąd Rejonowy ustala także, że 28 listopada 2009 roku część współwłaścicieli zawarła z powódką – będącą licencjonowanym zarządcą umowę o sprawowanie zarządu rzeczą wspólną. W myśl postanowień tej umowy zarządca miał być zobowiązany do prowadzenie czynności zwykłego zarządu nieruchomością oraz niektórych czynności przekraczających zwykły zarząd. W umowie zawarto zapis przewidujący dla współwłaścicieli obowiązek ponoszenia pełnych kosztów związanych z zarządem nieruchomością oraz konieczność uiszczania na ten cel comiesięcznych zaliczek na pokrycie bieżących i planowanych kosztów eksploatacji nieruchomości, kosztów jej remontów oraz wynagrodzenie zarządcy. Umowa ta miała zostać podpisana przez współwłaścicieli posiadających większość udziałów. Pozwani poinformowani zostali o planach zawarcia umowy oraz otrzymali jej egzemplarz. Umowy jednak nie podpisali.

Powódka miała dbać o utrzymanie nieruchomości wspólnej, sprzątanie, dostawę mediów, prowadził korespondencję ze współwłaścicielami oraz zawiadamiał współwłaścicieli o zamianie wysokości opłat. Opłaty miały być uiszczane w systemie zaliczkowym, co miesiąc, natomiast corocznie dokonywano rozliczenia kosztów. Pozwani byli informowani przez zarządcę o wysokości zaliczek i terminach ich zapłaty. Od roku 2007 zaliczki nie były przez pozwanych uiszczane. Pozwani natomiast mieli samodzielnie podejmować czynności związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, ponosić opłaty za prąd, gaz, wodę oraz podatki proporcjonalnie do posiadanych w nieruchomości udziałów. Sąd odnotowuje także, że pozwani byli wzywani do zapłaty dochodzonych kwot, ale należności nie uiszcili.

Sąd Rejonowy oddalił powództwo, dochodząc do przekonania – po analizie przepisów art. 199 i 201 k.c. – że powódki i pozwanych nie łączy żaden stosunek zobowiązaniowy, który generowałby roszczenia dochodzone pozwem, wobec czego strony niniejszego sporu nie posiadają legitymacji procesowej. Zauważa przy tym, że w budynkach na wspólnej nieruchomości nie wyodrębniono żadnego lokalu, wobec czego nie mogła powstać wspólnota mieszkaniowa, a tym samym nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Przedmiotowa nieruchomość – jak wywodzi dalej sąd – stanowi współwłasność w rozumieniu art. 195 k.c. i do zarządu tą nieruchomością mają zastosowanie jedynie przepisy kodeksu cywilnego.

Zdaniem Sądu Rejonowego powierzenie zarządu rzeczą wspólną jakimkolwiek podmiotowi stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd, ingeruje bowiem w istotnym stopniu w uprawnienie właściciela, jakim jest udział w osobistym zarządzie rzeczą wspólną. Wynikające

z art. 200 k.c. prawo każdego współwłaściciela w zarządzie rzeczą wspólną stanowi dla właściciela nie tylko obowiązek, ale także jego prawo będące atrybutem własności. Do zrzeczenia się z korzystania z tego prawa na rzecz osoby trzeciej konieczna jest – jak się ocenia – zgoda dysponenta tym prawem, czyli każdego ze współwłaścicieli.

W konsekwencji umowa ustalająca zasady zarządu jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd, dlatego też powinna być zawarta przez wszystkich współwłaścicieli, nie wystarczy większość.

Sąd pierwszej instancji zauważa także, że rzeczona umowa wprowadza istotne modyfikacje względem regulacji zarządu ustawowego, gdyż na jej podstawie miały być przekazane zarządcy niektóre kompetencje należące do czynności przekraczających zwykły zarząd. Przy czym ustalono, że niektóre czynności możliwe będą do wykonania przez zarząd bez potrzeby uzyskiwania zgody choćby większości współwłaścicieli, do innych zaś czynności wprowadziła, nie jak w ustawie wymóg jednomyślności, ale zgody większości. Ustanowienie umownego zarządu rzeczą wspólną, odmiennego od ustawowego, jest dopuszczalne, jednak stanowi to czynność przekraczającą zwykły zarząd i wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli, co dodatkowo stanowiło argument za uznaniem, iż umowa ta nie wiąże pozwanych, którzy nie wyrazili zgody na jej zawarcie. W konkluzji stwierdza się, że z tych przyczyn umowa o sprawowanie zarządu jest nieważna. Sąd powołuje się przy tym na art. 58 § 1 k.c.

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodziła się powódka wywołując apelację, w której zaskarżyła wyrok Sądu Rejonowego w całości, zarzucając naruszenie przepisów postępowania w postaci art. 227 k.p.c. poprzez bezpodstawne odmówienie wiarygodności dokumentom

w postaci kartoteki księgowej za lata 2008-2010, w postaci art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału zgromadzonego w sprawie,

a także naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności

art. 199 k.c. oraz 201 k.c. poprzez bezpodstawne przyjęcie, że pobieranie opłat z tytułu ponoszenia kosztów i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Wniosła przy tym o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem zawartym w pozwie, ewentualnie – o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, w tym rozstrzygnięcia kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwany A. P. wniósł

o jej oddalenie i o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kwoty 1 800 złotych z tytułu zastępstwa procesowego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Okręgowy nie podziela podniesionych w niej zarzutów.

Część z nich jest zresztą niezrozumiałych. Uwaga ta dotyczy ekscepcji koncentrujących się na przepisach prawa formalnego, a ściślej art. 227 i 233 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy nie oddalił przecież powództwa jako nieudowodnionego, ale dlatego że uznał, że strona powodowa nie posiada legitymacji do dochodzenia od pozwanych jakichkolwiek należności. Nie ma zatem żadnego znaczenia to, czy sąd dał wiarę dokumentom księgowym załączonym do pozwu.

Na marginesie warto odnotować, że żądanie pozwu nie zostało dostatecznie precyzyjnie określone. Uwaga ta dotyczy podstawy faktycznej powództwa. Jeśli powódka dochodzi zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, to winna ściśle wskazać okres, za który występuje z pretensją. Chodzi przecież o należność periodyczną. Z treści uzasadnienia pozwu domyślać się można jedynie, że chodzi o okres od sierpnia 2008 roku do czerwca lub lipca 2010 roku. Nie jest jednak rzeczą sądu snuć domysły w tej materii. To powódka, występując z określonym żądaniem, musi sprecyzować podstawę faktyczną powództwa. Jeśli tego nie uczyni, jej żądanie nie może zostać uwzględnione. Nie wystarcza jednocześnie, gdy okoliczność ta wynika z załączonych dokumentów. Żądanie ma być wyeksponowane i wyjaśnione w pozwie.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 199 i 201 k.c. Rację ma Sąd Rejonowy, że ze względu na charakter kompetencji przewidzianych

w umowach zawartych z częścią współwłaścicieli, umowy te nie mogą być skuteczne wobec pozostałych. O ile teza sądu meriti o tym,

że powierzenie czynności zwykłego zarządu osobie niebędącej współwłaścicielem w każdym razie stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd jest dosyć dyskusyjna, o tyle okoliczność ta nie ma znaczenia rozstrzygającego, jeśli zważy się na to, że w rzeczonyj umowie powierza się zarządcy także czynności, które z pewnością zakwalifikowane być muszą (tak je zresztą kwalifikuje umowa), jako przekraczające zwykły zarząd. Nie sposób przy tym oddzielić jedne od drugich, bo umowa powierza zarządcy cały kompleks spraw, na które składają się kompetencje mogące uchodzić za czynności obu rodzajów. Nie można zatem uznać, by umowa mogła być ważna częściowo, z mocy art. 58 § 3 k.c. O ile można jeszcze uznać, że rzeczony umowy, zawarte odrębnie z poszczególnymi współwłaścicielami, powodują powierzenie zarządcy ich własnych kompetencji, o tyle nie prowadzą do powierzenia zarządcy zarządu nad całą nieruchomością, tj. także co do udziałów osób nieuczestniczących w tej czynności prawnej.

W istocie jednak problem jest bardziej złożony. Jeśli nawet przyjąć, że umowy, o których wyżej mowa, przenoszą na zarządcę kompetencję do zarządzania rzeczą wspólną, to nie uprawniają one zarządcy do dochodzenia należności z tym związanych we własnym imieniu. Zarządca nie posiada samodzielnej legitymacji procesowej do dochodzenia świadczeń należnych współwłaścicielom. Tymczasem, powodowa spółka dochodzi zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej dla siebie, a nie w imieniu współwłaścicieli. Już tylko ta okoliczność dyskwalifikuje żądanie pozwu. Nie jest to pozbawione znaczenia chociażby z tego powodu, że (...) Sp. z o.o. w W. nie jest już zarządcą rzeczonyj nieruchomości.

O kosztach procesu przed sądem odwoławczym orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku

w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349, ze zm.).

Z tych wszystkich powodów na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak na wstępie.