

Sygnatura akt II Ca 723/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Nowak (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Krystyna Dobrowolska SR (del.) Anna Kruszewska
Protokolant:	Ewelina Hazior

po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. F. i A. H. (1)

przeciwko (...)spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie

z dnia 17 grudnia 2013 r., sygnatura akt I C 1155/13/S

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwoty po 1 200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10 lipca 2014 roku

Powodowie A. F. i A. H. (1) pozwem z dnia 13 czerwca 2013 roku wnieśli o zasądzenie od strony pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.: na rzecz powódki A. F. kwoty 22.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz na rzecz powoda A. H. (2) kwoty 44.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto domagali się zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazali, że udział 8/25 w przedmiotowej nieruchomości należącej do chwili śmierci dla O. H. obecnie w całości przypada jej wnukom czyli powodom. Podnieśli, iż zarząd przedmiotową nieruchomości sprawuje od wielu

lat strona pozwana, która w ramach swoich obowiązków pobierała oraz pobiera czynsze oraz inne opłaty od najemców oraz ponosiła i ponosi wydatki związane z utrzymaniem obiektu. Na rachunku nieruchomości zgromadzono na dzień 31 grudnia 2012 roku kwotę 228.731,88 zł. Powodowie oświadczyli, iż przez cały okres sprawowania zarządu przez stronę pozwaną nie otrzymali jakiegokolwiek kwoty tytułem udziału w pożytkach, które przynosi kamienica.

Strona pozwana (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki A. F. kwotę 22.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 lipca 2013 roku od dnia zapłaty (punkt I); zasądził od pozwanej na rzecz powoda A. H. (1) kwotę 44.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 lipca 2013 roku od dnia zapłaty (punkt II); w pozostałej części powództwo oddalił (punkt III); zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.500 zł, zaś na rzecz powoda kwotę 4.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt IV i V).

Wyrok ten zapadł w następującym stanie faktycznym.

Powodowie są następcami prawnymi O. H. zmarłej dnia (...) 1959 roku w K. ujawnionej w księdze wieczystej nieruchomości przy ul. (...) w K. objętej Księgą wieczysta nr (...) jako współwłaścicielki tej nieruchomości w 8/25 częściach. Udziały przysługujące powodom w wyniku dziedziczenia po O. H., to dla powódki: 1/3 części z udziału O. H., a dla powoda 2/3 części z udziału O. H.. Pozwany sprawuje administrację budynku przy ul. (...) w K. od dnia 1 czerwca 1999 roku do chwili obecnej. Na rachunku bankowym prowadzonym dla potrzeb rozliczenia nieruchomości przy ul. (...) w K. na koniec roku 2012, pozwana jako administrator za okres od 1 czerwca 1999 roku zgromadziła środki w kwocie 228.731,88 zł (okoliczności bezsporne). W sprawie o sygnaturze VI Ns 94/07/S toczy się postępowanie o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w K. przy ul (...) w K. oraz o wyznaczenie zarządcy nieruchomości na podstawie wniosku z dnia 15 maja 1997 roku. Postanowieniem z dnia 24 marca 1998 roku wydanym w sprawie I Ns 1676/97/S Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek o wyznaczenie zarządcy nieruchomości w trybie zabezpieczenia wniosku i zarządcą sądowym ustanowił E. S., który pełnił funkcję zarządcy sądowego nieruchomości do 19 sierpnia 2002 roku kiedy to został z tej funkcji zwolniony postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa –Śródmieścia w Krakowie. W toku tego postępowania zarządca sądowy nie składał sprawozdań z zarządu. W dniu 1 czerwca 1999 roku E. S.- jako zarządca sądowy nieruchomości przy ul (...) w K. - zawarł z (...) sp. z o.o. w K. umowę o administrowanie nieruchomości przy ul. (...) w K. na czas nieokreślony. Na mocy zawartej umowy strony postanowiły, iż zleceniodawca zleca zleceniobiorcy administrację nieruchomości. Wykonując administrację zleceniobiorca jest umocowany do podejmowania wszelkich czynności z tego zakresu, a szczególności do m.in. zawierania i rozwiązywania umów związanych z administracją nieruchomości (media światło co.) współdziałanie w ustalaniu zaliczek eksploatacyjnych i remontowych budynku, pobierania opłat z tytułu tych świadczeń oraz innych należności wynikających z administracji budynkiem oraz egzekwowanie, gromadzenia środków z wpływów z zaliczek i innych tytułów na rachunku bankowym zleceniobiorcy, realizowania ze zgromadzonych zaliczek jw. Eksploatacyjnych i remontowych wszelkich opłat związanych z administracją nieruchomości zleceniobiorca (to pozwany) sprawując zarząd nieruchomością jest umocowany do podejmowania wszelkich czynności, planowania wykonania w budynku niezbędnych remontów bieżących, konserwacyjnych oraz usuwanie stanów awaryjnych i pokrywanie ich kosztu z wpływów zaliczek w przypadku, natomiast braku funduszy należności te na wniosek administratora zleceniobiorcy pokrywają zleceniodawcy. Zleceniodawca zastrzegł sobie prawo zawierania nowych umów najmu, doboru najemców i ustalania czynszu. Zgodnie z § 5 umowy zleceniobiorca zobowiązany był od prowadzenia dokumentacji dotyczącej wpływów i wydatków z administrowanej nieruchomości oraz do sporządzania i przedkładania rocznych sprawozdań z administracji wraz z rozliczeniem wpływów i wydatków po zamknięciu bilansu w terminie do końca lutego za rok poprzedzający. Ustalono, iż zleceniobiorca będzie uzyskiwał wynagrodzenie za wykonywanie administracji zgodnie z kalkulacją określoną w załączniku nr 1 do umowy za każdy miesiąc sprawowanej administracji. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z prawem jej wypowiedzenia przez strony za uprzednim 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia. W przypadku rozwiązania umowy zleceniobiorca zobowiązany był w terminie 14 dni przekazać nieruchomość protokolarnie zleceniodawcy a w terminie miesiąca dokonać rozliczeń finansowych po pokryciu wszystkich opłat i należności oraz kosztów administracji. W przypadku wystąpienia niedoboru wynikającego z koniecznych wydatków

eksploatacyjnych i wykonanych remontów, w tym w również w uzgodnieniu ze zleceniodawcą, zleceniodawca zobowiązuje się pokryć niedobory po przedstawieniu rozliczenia w terminie 14 dni. W dniu 12 kwietnia 2013 roku miało miejsce w siedzibie pozwanego zebranie współwłaścicieli nieruchomości w których uczestniczył powód A. H. (1). Powód nie wyraził zgody na prowadzenie remontu dachu – pokrycia dachowego. Część współwłaścicieli wyraziła zgodę na prowadzenia remontu dachu za kwotę około 80.000 zł. W zebraniu uczestniczyli współwłaściciele: przedstawicielka (...), E. M. w imieniu własnym oraz I. D. oraz M. P. w imieniu spadkobierców A. S.. Na rachunek bankowy pomocniczy prowadzony dla nieruchomości przez pozwanego (...) SP z o.o. w K. wpływają wszystkie wpływy z tytułu najmu lokali objętych dawnym szczególnym trybem najmu jak również zaliczki od współwłaścicieli, którzy zajmują lokale. Współwłaściciele nieruchomości korzystają z lokali w sposób wyłączny pobierając czynsze osobiście od najemców zaś do pozwanego wpłacają jedynie zaliczki eksploatacyjne od tych lokali. Pozwany oprócz pobierania czynszów od lokatorów, których tytuł prawny do lokalu opiera się na dawnej decyzji o przydziale lokalu a z uzyskiwanych wpływów pokrywa koszty drobnych napraw, konserwacji, sprzątania, przeglądów obowiązkowych, budowlanych, koszty ubezpieczenia budynku, oświetlenia klatki schodowej oraz koszty wynagrodzenia. Współwłaściciele nieruchomości wpłacają zaliczkę w kwocie 1,98 zł za 1 m² od zajmowanych przez nich faktycznie lokali. Współwłaścicielom nie są przekazywane sprawozdania roczne poza zestawieniem tabelarycznym podsumowania rachunku bankowego. Żaden ze współwłaścicieli nie wyraził sprzeciwu na wypłatę środków powodowi, jak również żaden z nich nie wyraził wprost zgody.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, że powództwo było uzasadnione niemal w całości. Powołując art. 353 § 1 k.c. wskazał, iż powodowie opierają dochodzone roszczenie na umowie o administrację nieruchomością z dnia 1 czerwca 1999 roku, która jest umową o świadczenie usług i do której stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Podniósł że w sprawie zastosowanie winny znaleźć przepisy art. 740 k.c. i art. 741 k.c. oraz, że pozwana nie wypełniała należycie obowiązków wobec współwłaścicieli dotyczących składania sprawozdań opisowych i finansowych zgodnie z § 5 ust. 2 tej umowy. Również strona pozwana w toku postępowania nie przedłożyła takiego sprawozdania finansowego wraz z dokumentami księgowymi dla wykazania, że wartość dochodu netto jaki przynosi nieruchomość jest inna na dzień 31 grudnia 2012 roku niż wynika to z salda rachunku pomocniczego da nieruchomości w kwocie 228.731,88 zł. Argumentował, że powodowi w świetle art. 741 k.c. i § 5 ust. 2 umowy oraz art. 10 ust. 1 i 2 umowy przysługuje roszczenie do domagania się wypłaty środków zgromadzonych dotychczas na rachunku bankowym a stanowiących przychody z nieruchomości za okres od 31 grudnia 2002 roku a nadto uznał, że żądanie to jest zasadne w świetle zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów. Skoro zatem powodowie dotychczas nie otrzymali jakichkolwiek środków z tytułu udziału we wspólności nieruchomości za cały okres trwania administracji oraz łącznie reprezentują 8/25 udziału we współwłasności, to kwota dochodu z nieruchomości przypadająca na ich rzecz za okres od 1 czerwca 1999 roku do 31 grudnia 2012 roku wynosi 73.194,16 zł. O odsetkach ustawowych orzekł Sąd Rejonowy na podstawie art. 774 k.c. i art. 481 § 1 i 2 k.c. zasądzając je od dnia następnego po doręczeniu odpisu pozwu stronie pozwanej. Powództwo podlegało natomiast oddaleniu w zakresie żądania odsetek ustawowych za okres od dnia 13 czerwca 2013 roku do dnia 4 lipca 2013 roku. O kosztach procesu orzekł Sąd Rejonowy na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację wniosła strona pozwana zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu naruszenie:

- art. 321 k.p.c. poprzez wydanie wyroku w przedmiocie nie objętym żądaniem pozwu polegające na uznaniu przez Sąd Rejonowy, iż rzekome roszczenie powodów znajduje oparcie w treści umowy o prowadzenie administracji z dnia 1 czerwca 1999 roku oraz przepisów o zleceniu, podczas gdy powodowie precyzyjnie wskazali, że zapłaty od strony pozwanej żądają tytułem udziału pożytków, które przynosi wspólna rzecz, a ich roszczenie wynika z mocy samego prawa a nie umowy, co w konsekwencji doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd Rejonowy;

- art. 740 k.c. i 741 k.c. w zw. z art. 750 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu przez Sąd Rejonowy, że w świetle brzmienia umowy o prowadzenie administracji z dnia 1 czerwca 1999 roku na stronie pozwanej spoczywa obowiązek corocznej wypłaty wszystkich środków zgromadzonych na rachunku bankowym prowadzonym dla nieruchomości, na rzecz wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, podczas gdy umowa ta modyfikuje takie zobowiązanie, wprowadzając uprawnienie strony pozwanej do pobierania, gromadzenia i wydatkowania środków z

wpływów z zaliczek i innych tytułów na rachunku bankowym zleceniobiorcy (§ 2 ust. 1 tiret 3,4 i 5 umowy) oraz obowiązek zwrotu zgromadzonych środków dopiero w terminie 1 miesiąca od dnia rozwiązania umowy (§ 10 ust. 1 umowy), co jak do tej pory nie miało miejsca.

Podnosząc powyższe zarzuty domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia kosztów procesu oraz zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od strony pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Akceptując ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjmując je za podstawę rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja podlegała oddaleniu.

Zarzuty apelacji były bezzasadne. Odnosząc się do zarzutu obraży art. 321 k.p.c. wskazać należy, że nie ma racji apelacja podnosząc, iż Sąd Rejonowy wyrokował ponad żądanie. Powyższy przepis określając granice wyrokowania wskazuje, że nie można wyrokować co do rzeczy, która nie była przedmiotem żądania, czyli zasądzić coś innego niż strona żądała. Żądanie powództwa określa więc nie tylko jego przedmiot, lecz również jego podstawa faktyczna. Wyrok uwzględniający powództwo na zasadzie faktycznej, na której powód ani w pozwie, ani w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji nie opierał powództwa, stanowi zasądzenie ponad żądanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1993 roku, I CRN 156/93 niepubl.). Sąd nie może bowiem uwzględnić roszczenia na innej podstawie faktycznej niż wskazana w pozwie. Analizując uzasadnienie pozwu dojść należy do przekonania, że powodowie jako podstawę faktyczną dochodzonego roszczenia wskazali takie okoliczności, które wyczerpują normę art. 740 zd. 2 k.c. Podali bowiem, że są współwłaścicielami spornej nieruchomości, której zarząd sprawuje strona pozwana oraz, że na rachunku bankowym strony pozwanej zgromadzono środki na kwotę 228.731,88 zł z tytułu pożytków i dochodów jakie ta nieruchomość przynosi. Kwestia dotycząca natomiast zakwalifikowania wskazanej podstawy faktycznej pod odpowiedni przepis prawa była rzeczą Sądu Rejonowego albowiem to on dokonuje oceny prawnej przedstawionych faktów w myśl zasady da mihi factum, dabo tibi ius. Jednocześnie zauważyć należy, że powodowie dochodzonego roszczenia nie osadzili na ściśle określonym przepisie prawa materialnego. Wobec tego Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie miał pełną możliwość samodzielnej subsumcji przedstawionych faktów pod adekwatny przepis prawa materialnego. Wskazanie podstawy materialnoprawnej nie pozostawałoby natomiast bez znaczenia dla przebiegu i wyniku sprawy, albowiem pośrednio określa także okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu. Jednakże okoliczność taka nie miała miejsca w niniejszym procesie. Przechodząc do zarzutu naruszenia art. 740 k.c. w zw. z art. 741 k.c. i art. 750 k.c. podnieść przede wszystkim należy, że Sąd Rejonowy poprawnie uznał, że umowa z dnia 1 czerwca 1999 roku o administrowanie nieruchomością jest umową o świadczenie usług, do której stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Zgodnie z dyspozycją art. 740 k.c. przyjmujący zlecenie powinien udzielać dającemu zlecenie potrzebnych wiadomości o przebiegu sprawy, a po wykonaniu zlecenia lub po wcześniejszym rozwiązaniu umowy złożyć mu sprawozdanie. Powinien mu wydać wszystko, co przy wykonaniu zlecenia dla niego uzyskał, chociażby w imieniu własnym. W paragrafie 10 ust. 1 umowy z dnia 1 czerwca 1999 roku strony natomiast uzgodniły, że w przypadku rozwiązania umowy zleceniobiorca zobowiązany jest w terminie 14 dni przekazać nieruchomość protokolarnie zleceniodawcy, a w terminie miesiąca dokonać rozliczeń finansowych po pokryciu wszystkich opłat i należności oraz kosztów administracji. Rzecz jednak w tym, że wskazany przepis umowy nie wyłącza stosowania art. 740 k.c. albowiem przewiduje on obowiązek rozliczenia w przypadku rozwiązania umowy. Tymczasem przepis art. 740 k.c. ma zastosowanie również do rozliczenia z tytułu pobranych pożytków także w trakcie trwania umowy zlecenia. Zgodnie z paragrafem 5 ust. 2 zleceniobiorca będzie sporządzał i przedkładał zleceniodawcy roczne sprawozdanie z administracji wraz z rozliczeniem wpływów i wydatków po zamknięciu bilansu w terminie do końca lutego za rok poprzedzający. Z przepisu tego można wyciągnąć wniosek, że skoro sprawozdanie miało być składane przez zarządcę corocznie to również rozliczenie się z nadwyżki zgromadzonych środków z tytułu pobranych pożytków winno nastąpić w tym okresie. Zauważyć również należy, że administracja sporną nieruchomością obejmowała usuwanie stanów awaryjnych i pokrywanie ich kosztów z wpływu zaliczek (paragraf 2 ust. 1 tiret 7) a zatem rozliczeniu z powodami

winy podlegać te kwoty, które nie były potrzebne do wykonywania prac związanych z awariami. Sąd Okręgowy nie podziela także „argumentu słusznościowego” wskazanego przez stronę pozwaną. Niezależnie od tego czy twierdzenia strony pozwanej o braku partycypacji powodów w kosztach utrzymania nieruchomości są prawdziwe czy też nie, strona pozwana na mocy zawartej umowy o administrowanie nieruchomością i przepisów k.c. jest obowiązana do wypłaty na rzecz powodów uzyskanych pożytków, które nie są niezbędne do wykonywania bieżących remontów. Jednocześnie Sąd Okręgowy oddalił wszelkie wnioski dowodowe zawarte w odpowiedzi na apelację albowiem były one spóźnione a nadto nie miały żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania odwoławczego orzekł Sąd Okręgowy na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. zasądając od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę po 1200 zł, na którą złożyło się wynagrodzenie ich pełnomocnika będącego radcą prawnym ustalone zgodnie z § 6 pkt 5 w zw. z § 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 (t. j. Dz. U. z 2013r., poz. 490).

ref. SSR K. G.