

Sygn. akt I C 1064/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2019 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: stażysta Paweł Kozera

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2019 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa U. H.

przeciwko Miastu Ł.

o zapłatę

1. zasądza od Miasta Ł. na rzecz U. H. kwotę 16.499,28 zł (szesnaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 28/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 28 czerwca 2019 roku do dnia zapłaty;
2. nadaje wyrokowi w punkcie 1 rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie kwoty 5.396,19 zł (pięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt sześć złotych 19/100);
3. zasądza od Miasta Ł. na rzecz U. H. kwotę 4.442 zł (cztery tysiące czterysta czterdzieści dwa złote) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1064/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 czerwca 2019 roku U. H. wystąpiła przeciwko Gminie M. Ł. o zapłatę kwoty 16.499,28 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal mieszkalny numer (...), położony przy ulicy (...) w Ł. w okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku, a także przyznanie kosztów procesu według norm przepisanych.

(pozew k.4 – 6)

Nakazem zapłaty z dnia 10 lipca 2019 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k.44)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 22 lipca 2019 roku Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany uznał powództwo co do kwoty 5.396,19 złotych oraz nie zakwestionował wysokości sformułowanego roszczenia. Zanegował jednak możliwość dochodzenia przez powódkę całości wyliczonego odszkodowania wobec faktu, że Gmina M. Ł. pozostaje współwłaścicielem spornej nieruchomości z udziałem w prawie własności w wysokości

(...) części. W konsekwencji żądanie obejmujące odpowiedni udział pozwanego w prawie własności tj. w kwocie 11.103.09 złotych winno podlegać oddaleniu jako niezasadne.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k.47)

Pismem procesowym z dnia 3 września 2019 roku U. H. podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. Jednocześnie zaznaczyła, że swoją legitymację czynną w toku zainicjowanego postępowania opiera nie na fakcie posiadania stosownych udziałów w prawie własności nieruchomości, lecz przysługującym jej statusie umownego zarządcy. Tym samym powodka realizuje jedynie postanowienia umowy o zarząd nieruchomością celem wyegzekwowania roszczeń przysługujących wszystkim współwłaścicielom, które następnie podlegają stosownemu między nimi podziałowi zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

(pismo procesowe powódki z dnia 3 września 2019 roku k.52 – 53)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

Nieruchomość gruntowa położona w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...) pozostaje zabudowana wielomieszkaniowym budynkiem, w którym nie wyodrębniono lokali mieszkalnych.

W dziale II księgi wieczystej jako właściciele pozostają ujawnieni : Gmina M. Ł. z udziałem w wysokości (...) części w prawie własności, U. H. z udziałem w wysokości (...) części w prawie własności oraz A. R. udziałem w wysokości (...) części w prawie własności.

(odpis księgi wieczystej (...) k.10 – 14)

W dniu 2 listopada 2000 roku współwłaściciele nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) powierzyli na czas nieoznaczony umowny zarząd i administrowania ją U. H. tj. jednej ze współwłaścielek prowadzącej od dnia 1 listopada 1996 roku działalność gospodarczą związaną m.in. z zarządzeniem nieruchomościami.

Stosownie do treści § 3 ust. 1 zarządca zobowiązał się do zarządzania i administrowania nieruchomością zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w celu zapewnienia jej funkcjonowania dla dobra wszystkich użytkowników i właścicieli. Uzyskał przy tym upoważnienie m.in. do windykacji zaległości od najemców w zakresie czynszów i opłat oraz ich eksmisji, a także kierowania do sądów wniosków i pozwów - § 3 pkt d umowy.

Zarządca w celu realizacji zobowiązania do składania stosownej sprawozdawczości finansowej winien przedłożyć współwłaścicielom do końca I kwartału każdego następnego roku rozliczenie finansowe i rzeczowe wpływów i wydatków oraz przedkładać właścicielom do 10 – go każdego następnego miesiąca raportów kasowych - § 7 umowy.

Każda ze stron miała prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego na koniec miesiąca kalendarzowego - § 8 umowy.

(umowa z dnia 2 listopada 2000 roku k.15 – 16, dane z (...))

W dniu 1 stycznia 2004 roku Miasto Ł. i U. H. jako współwłaściciele nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) zawarli umowę o sprawowanie zarządu, który miała sprawować U. H..

Zarządca został zobowiązany do rzetelnego rozliczania przychodów i wydatków z nieruchomości - § 3 umowy. Uzyskał również uprawnienia do wytaczania w imieniu wszystkich współwłaścicieli spraw sądowych, w celu dochodzenia roszczeń lub wykonania eksmisji z lokalu - § 5 umowy.

W myśl § 13 umowy rozliczenie pożytków i strat związanych z gospodarowaniem nieruchomością następuje w terminie do 15 kwietnia każdego następnego roku kalendarzowego. Kwoty należne zarządcy na pokrycie strat współwłaściciele zobowiązani są do wpłacenia na rachunek bankowy zarządcy w terminie 14 dni od otrzymanego rozliczenia.

W tym samym terminie zarządca przekazuje współwłaścicielom przypadające na nich kwoty zysku. Zarządca i współwłaściciele uczestniczą w zyskach i stratach związanych ze współwłasnością nieruchomości w stosunku do posiadanych udziałów.

Każdy ze współwłaścicieli może żądać rozwiązania niniejszej umowy i powierzenia zarządu innemu współwłaścicielowi - § 16 umowy.

(umowa z dnia 1 stycznia 2004 roku k.17 – 19)

W skład budynku położonego na nieruchomości w Ł. przy ulicy (...) wchodzi lokal mieszkalny numer (...).

(okoliczność bezsporna)

Wyrokiem z dnia 19 stycznia 2012 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt I C 464/11 nakazał H. W., M. W., A. W. i B. W. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), przy czym, przyznał osobom eksmitowanym prawo do lokalu socjalnego.

Gmina Ł. występowała w postępowaniu sądowym w charakterze interwenta ubocznego.

(wyrok w sprawie I C 464/11 k.20)

Pismem z dnia 27 listopada 2013 roku (doręczonym w dniu 28 listopada 2013 roku) U. H. wezwała Miasto Ł. do przyznania na rzecz osób eksmitowanych lokalu socjalnego. W odpowiedzi z dnia 10 grudnia 2013 roku uzyskała informację, że sprawa została skierowana do realizacji.

(pisma z dnia 27 listopada 2013 roku i 10 grudnia 2013 roku k.21 – 22)

W okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku H. W., M. W., A. W. i B. W. nie regulowali na rzecz zarządcy nieruchomości jakichkolwiek opłat z tytułu dalszego zajmowania lokalu mieszkalnego numer (...), a także nie zwrócili kosztów zużytych mediów tj. wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości stałych. Łączne zadłużenie z tego tytułu w omawianym okresie obejmuje kwotę 16.499,28 złotych.

(okoliczność bezsporna – umowa najmu k.23 – 24, wypowiedzenie stawki czynszu k.25, zestawienie należności k.26 – 27, faktury z potwierdzeniem opłat k.28 – 37)

Pismem z dnia 13 czerwca 2019 roku (doręczonym w dniu 19 czerwca 2019 roku) U. H. wezwała Miasto Ł. do zapłaty w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania kwoty 16.499,28 złotych tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego byłym lokatorom lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku.

(wezwanie do zapłaty k.42, (...))

Powyższy stan faktyczny pozostawał między stronami bezsporny, a jego rekonstrukcja nastąpiła w oparciu o załączone do akt sprawy dokumenty, których treść nie była kwestionowana na żadnym etapie postępowania. Okoliczności związane z prowadzeniem przez U. H. działalności gospodarczej związanej z zarządzaniem nieruchomościami, a także dotyczące daty doręczenia wezwania do zapłaty z dnia 13 czerwca 2019 roku Sąd oparł na podstawie ogólnie dostępnych informacji wynikających z internetowego rejestru osób prowadzących działalność gospodarczą ((...)) oraz systemu śledzenia przesyłek nadawanych za pośrednictwem poczty polskiej ((...))

Sąd Rejonowy zważył, co następuje :

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgromadzony materiał dowodowy oraz stanowiska procesowe stron wskazują, że na gruncie niniejszej sprawy poza sporem pozostawała zarówno sama zasada odpowiedzialności pozwanej jednostki samorządu terytorialnego (art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. 2014, poz. 150 j.t. w związku z art. 417 k.c.), jak również wysokość nieuregulowanych przez byłych lokatorów lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) opłat związanych z dalszym jego zajmowaniem (stawka 6,50 zł za 1 m² przy powierzchni lokalu (...) m² tj. 390 złotych miesięcznie) oraz zużyciem mediów (koszty wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości stałych obliczone przy użyciu akceptowanych przez obie strony norm zużycia i stawek (...) w Ł., jak również stawek wynikających z uchwał Rady Miejskiej w odniesieniu do gospodarowania odpadami komunalnymi). Jediną kwestią sporną, a przy tym mającą charakter natury prawnej, a nie faktycznej, pozostawała możliwość dochodzenia przez powódkę całości należności obciążających byłych lokatorów w spornym okresie z uwagi na posiadanie przez pozwanego statusu współwłaściciela nieruchomości z udziałem w wysokości (...) części w prawie własności.

W pierwszej kolejności należy wyraźnie zaznaczyć, że podstawa faktyczna dochodzonego roszczenia została przez powódkę wprost powiązana z przysługującym jej statusem zarządcy umownego nieruchomości, a nie jej współwłaściciela (pismo procesowe z dnia 3 września 2019 roku k.52 – 53). Okoliczność ta ma o tyle istotne znaczenie, że legitymacja procesowa czynna U. H. została wywiedziona z poszczególnych postanowień stosunku obligacyjnego łączącego współwłaścicieli nieruchomości tj. umowy o jej zarząd i administrowania z dnia 2 listopada 2000 roku oraz 1 stycznia 2004 roku, a nie normy art. 209 k.c. statuującego pojęcie tzw. czynności zachowawczych. Nie ulega wątpliwości, że przytoczony przepis mógł również stanowić oparcie dla wywiedzonego żądania, jednakże Sąd pozostawał związany zakreśloną podstawą faktyczną. Co więcej, takie uzasadnienie legitymacji czynnej powódki oddaliło na dalszy plan występujące w orzecznictwie rozbieżności co do możliwości zakwalifikowania zgłoszonego żądania jako czynności zmierzającej do zachowania wspólnego prawa. Marginalnie jednak należy stwierdzić, że Sąd w niniejszym składzie opowiada się za poglądem kwalifikującym tego rodzaju czynności w ramach dyspozycji art. 209 k.c. (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2014 roku, III CZP 92/14, Lex nr 1574381, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 roku, II CSK 673/12, Lex nr 1394087, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2012 roku, III CZP 25/12, Lex nr 1230240, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 roku, III CZP 3/08, Lex nr 361243, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2008 roku, III CK 504/04, Lex nr 151662, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1965 roku, III CO 20/65, Lex nr 1633386).

Na gruncie niniejszej sprawy istotną z punktu widzenia rozstrzygnięcia pozostawała okoliczność sprawowanego przez powódkę zarządu nad sporną nieruchomością oraz nałożonych na nią przez współwłaścicieli praw i obowiązków. I tak analiza treści zawartych umów wprost prowadzi do wniosku, że zarządca został wyposażony w prawo występowania przed sądami powszechnymi z roszczeniami związanymi z gospodarowaniem nieruchomością bez ich wyraźnego ograniczenia (§ 3 umowy z dnia 2 listopada 2000 roku, § 5 ust. 7 umowy z dnia 1 stycznia 2004 roku). Co więcej, na zarządcę nałożony został obowiązek prowadzenia prawidłowej gospodarki finansowej, w tym przedkładania sprawozdań finansowych z realizowanych działań oraz rozliczania przypadającego na każdego ze współwłaścicieli zysku z danego roku (§ 7 umowy z dnia 2 listopada 2000 roku, § 13 umowy z dnia 1 stycznia 2004 roku). Oznacza to, że zarządca umowy działa w imieniu własnym, jednakże na rzecz współwłaścicieli. W konsekwencji uzyskiwane przez niego przychody nie stanowią jego wyłącznej korzyści, lecz podlegają stosownemu rozliczeniu w ramach łączącej współwłaścicieli umowy. Co więcej, spośród dopuszczalnych możliwych opcji sprawowania zarządu nad rzeczą wspólną (umowny, sądowy i ustawowy) to właśnie zarząd umowny wydaje się być najbardziej korzystną oraz elastyczną formą realizowania praw właścicielskich przez współwłaścicieli, którzy w sposób zgodny (wola stron) i nie naruszający przepisów prawa kształtują zakres i charakter zarządzania nieruchomością poprzez ustawową zasadę swobody umów (art. 353¹ k.c.). Jednocześnie nie zostało w żadnej mierze wykazane, aby powierzony powódce zarząd umowny stał się nieaktualny tzn. umowa o jego sprawowanie została wypowiedziana przez któregokolwiek ze współwłaścicieli lub rozwiązana.

W dalszej kolejności należy stwierdzić, że zakres uprawnień zarządcy umownego określony w umowie o zarząd został skonstruowany w sposób analogiczny do ustawowych praw i obowiązków zarządcy sądowego. Zgodnie zaś

z dyspozycją art. 935 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. zarządca sądowy nieruchomości w sprawach wynikających z zarządu nieruchomością może pozywać i być pozywany. Regulacja ta wprowadza tzw. zastępstwo procesowe pośrednie bezwzględne co oznacza, że w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością zarządca ma wyłączną legitymację procesową i czynna i bierna. Tym samym żaden z właścicieli nieruchomości oddanej pod zarząd sądowy nie może występować z roszczeniami dotyczącymi nieruchomości. Jest to zrozumiałe tym bardziej, że przecież celem ustanowienia zarządcy jest odjęcie współwłaścicielom zarządu nią i przekazanie tych uprawnień osobie zarządcy. Nie można zatem akceptować stanowiska strony pozwanej, zgodnie z którym zarządca nie może domagać się odszkodowania w wysokości odpowiadającej również udziałowi Gminy Ł. jako współwłaściciela nieruchomości. Głównym celem ustanowienia zarządcy pozostawało bowiem realizowanie przez niego czynności dotyczących funkcjonowania nieruchomości z pominięciem współwłaścicieli, jednakże w ich interesie. Jak już zaznaczono we wcześniejszej części rozważań zarządca działa w imieniu własnym, lecz pobiera korzyści i pokrywa wydatki na rzecz współwłaścicieli. Nie budzi przy tym większych wątpliwości fakt, że zarządca obowiązany jest rozliczyć uzyskane przychody oraz koszty funkcjonowania nieruchomości, a dopiero istniejącą nadwyżkę dochodów po pokryciu wydatków przekazuje na rzecz właścicieli stosownie do posiadanych przez nich udziałów w prawie własności (art. 941 k.p.c.). Prowadzi to do konkluzji, że zarządca umowy, którego zakres uprawnień jest tożsamy z uprawnieniami zarządcy sądowego ma prawo, jak i obowiązek wynikający z powinności starannego działania, występować o pełne odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego, a następnie po uzyskaniu tegoż odszkodowania ma obowiązek z tych i innych dochodów pokryć wydatki i dopiero po takim rozliczeniu może przekazać nadwyżkę dochodów właścicielom. Wszelkie inne działania zarządcy, w tym to sugerowane przez pozwanego by zarządca dochodził odszkodowania pomniejszonego o udział Gminy Ł. w współwłasności nieruchomości, pozostawałyby w sprzeczności z treścią umowy o zarządzanie. Prowadziłoby to zresztą do nieakceptowalnych skutków ekonomicznych albowiem gmina uzyskiwałaby w ten sposób kwotę odpowiadającą jej udziałowi bez obciążeń wydatkami, które pokrywane byłyby tylko z drugiej części odszkodowania przypadającej pozostałym współwłaścicielom. Niosłoby to ze sobą oczywiste pokrzywdzenie tychże pozostałych współwłaścicieli, którzy jako jedyni pokrywaliby wydatki ze swojej części korzyści przypadających im wedle udziałów, ponieważ w tej sytuacji Gmina Ł. nie partycypowałaby wcale w wydatkach. Wreszcie mogłoby to skutkować (w przypadku dysponowania przez jednostkę samorządu terytorialnego większością udziałem, jak w niniejszej sprawie) do znaczącego pogorszenia sytuacji finansowej nieruchomości oraz utraty płynności pozwalającej na realizację bieżących czynności związanych chociażby z remontami, konserwacją, czy regulowaniem należności zarówno publicznoprawnych (m.in. podatki i opłaty miejscowe), jak i prywatnoprawnych (np. dostarczanie mediów).

Nie można również stracić z pola widzenia, że gmina występuje w obrocie prawnym w dwojakiej roli. Z jednej strony jako podmiot prawa publicznego, który z mocy przepisów prawa ma obowiązek dostarczyć lokal socjalny, z drugiej zaś jako strona stosunków cywilnoprawnych, której przysługuje udział w prawie własności. Uzasadnionym zatem wydaje się stanowisko, że w niniejszej sprawie nie zachodzi ryzyko konfuzji. Wszakże Miasto Ł. występuje w niej jako podmiot prawa publicznego – pozwany, a jednocześnie jako współwłaściciel nieruchomości (podobnie Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie sygn. akt III Ca 981/12).

W świetle powyższych argumentów Sąd nie podzielił zarzutu strony pozwanej o ograniczeniu zakresu żądanego świadczenia i pomniejszenia go proporcjonalnie do posiadanego udziału w prawie własności spornej nieruchomości. W konsekwencji na rzecz U. H. została zasądzona w całości dochodzona przez nią kwota 16.499,28 złotych, która stanowiła bezsporny wymiar odszkodowania związanego z niedostarczeniem lokalu socjalnego byłym lokatorom w okresie objętym żądaniem pozwu.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. W zakresie żądania zasądzenia odsetek istotne jest ustalenie momentu, w którym dłużnik opóźnił się ze spełnieniem świadczenia. U. H. pismem z dnia 13 czerwca 2019 roku (doręczonym w dniu 19 czerwca 2019 roku) wezwała Miasto Ł. do zapłaty odszkodowania związanego z niedostarczeniem lokalu socjalnego byłym lokatorom lokalu numer (...) za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku. Wyznaczony 7 dniowy termin na realizację świadczenia upłynął bezskutecznie w dniu 26 czerwca 2019 roku, a zatem od dnia 27 czerwca 2019 roku pozwana pozostawała w opóźnieniu ze spełnieniem

zobowiązania. Mając jednak na względzie ustawowy zakaz orzekania ponad żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.) należności uboczne przyznane zostały zgodnie z żądaniem pozwu tj. od dnia jego wniesienia (28 czerwca 2019 roku).

Z uwagi na fakt uwzględnienia powództwa oraz uznania go przez stronę pozwaną w zakresie kwoty 5. (...),9 złotych Sąd nadał w tej części rygor natychmiastowej wykonalności – art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 k.p.c.). U. H. poniosła łączne koszty procesu w kwocie 4.442 złotych (825 złotych tytułem opłaty od pozwu - art. 13 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 21 sierpnia 2019 roku, 3.600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego - § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa) i w takiej wysokości zostały przyznane na jej rzecz od Miasta Ł..