

Sygn. akt III Ca 275/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Mieczysław H. Kamiński (sprawozdawca) SSO Zofia Klisiewicz SSO Agnieszka Skrzekut
Protokolant:	staż. Kinga Burny

po rozpoznaniu w dniu 27 maja 2015 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa Zrzeszenia (...) w N.

przeciwko T. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 11 lutego 2015 r., sygn. akt I C 263/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda Zrzeszenia (...) w N. na rzecz pozwanego kwotę 1 200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt III Ca 275/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 11.02.2015 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu oddalił powództwo Zrzeszenia (...) w N. domagającego się zasądzenia od pozwanego T. S. kwoty 22.993,37 zł z ustawowymi odsetkami co do kwoty 22.387,27 zł od daty wniesienia pozwu i od kwoty 606,10 zł od dnia 30.01.2015r. do dnia zapłaty oraz orzekł o kosztach postępowania, obciążając nimi w całości powoda.

Sąd Rejonowy ustalił, że powód sprawował administrację budynku przy ul (...) na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu przez część współwłaścicieli reprezentujących połowę udziałów w prawie własności, to jest: J. G., T. G., Z. P., R. i W. P., którzy w 2005r. udzielili Zrzeszeniu pełnomocnictw na piśmie, do zarządu nieruchomością w

ramach zwykłego zarządu, udzielając jednocześnie pełnomocnictwa do podejmowania wszelkich działań przeciwko T. S. zmierzających do jego eksmisji oraz uzyskania należności związanych z korzystaniem przez pozwanego z lokalu mieszkalnego numer (...). Pozwany zajmował wskazany lokal pierwotnie na podstawie umowy najmu do 1.10.2012r., zaś od tego momentu bez tytułu prawnego w związku z wypowiedzeniem umowy, zaś w trakcie procesu lokal opuścił.

Nieruchomość, na której jest położony przedmiotowy lokal znajduje się w N. przy ul. (...) i stanowi przedmiot współwłasności: J. G., T. G., Z. P. po 3/24 części, B. O. w 4/24 częściach, R. P. i W. P. na prawach wspólności ustawowej w 3/24 częściach, K. G. i A. G. po 4/24 części, co wynika z KW (...).

Przez pewien okres czasu czynności związane z administrowaniem nieruchomości wykonywane przez (...) były akceptowane również przez współwłaścicieli nie udzielających powodowi umocowania lub ich poprzedników prawnych, w tym również przez poprzednika prawnego K. G.- jej ojca M. G. (1) oraz M. G. (2) poprzednika A. G.. Wymienieni oraz ich siostra B. O. udzieliли swojej kuzynce M. P. pełnomocnictwa do odbioru korespondencji i reprezentowania ich przed wszystkimi organami. Wskazane pełnomocnictwo nie obejmowało jednak upoważnienia do zawarcia umowy o zarząd nieruchomością, a ponadto oświadczeniem z dnia 13.09. 2011r. B. O. odwołała to upoważnienie, o czym powiadomiła pełnomocnika, jak i Zrzeszenie (...). Współwłaścicielki K. G., B. O. wykazywały zainteresowanie nieruchomością i kontaktowały się z władzami Zrzeszenia, zgłaszając szereg zastrzeżeń. W korespondencji kierowanej do M. P. podnosiły, iż udzielone jej w 2002r. pełnomocnictwo nie obejmowało upoważnienia do ustanowienia zarządcy. Pismami z dnia 21.08.2011r. i 14.09.2011r. B. O. w sposób stanowczy powiadomiła Zrzeszenie (...), że cofa upoważnienie do zarządu w jej imieniu nieruchomością przy ul. (...). Odpowiedź z dnia 27.10.2011r. na powyższe pismo potwierdza, że zostało ono w sposób właściwy zrozumiane przez adresata. W trakcie niniejszego postępowania wymienione wyżej współwłaścicielki nadal nie wyrażały zgody na wykonywanie zarządu przez powoda. W takim zaś wypadku Sąd Rejonowy uznał, że Zrzeszenie (...), wytaczając powództwo o zapłatę czynszu i odszkodowania występuje wyłącznie jako podmiot sprawujący zarząd majątkiem tych współwłaścicieli, którzy wyrazili na to zgodę. Reprezentując te osoby jako pełnomocnik, posiadający uprawnienie z tytułu sprawowania zarządu ich majątkiem, co stanowi podstawę do udzielenia pełnomocnictwa procesowego, Zrzeszenie mogłoby wytoczyć powództwo, wyłącznie na rzecz swoich mocodawców i to oni musieliby być powodami. Sąd Rejonowy zgodził się z twierdzeniami obecnego powoda, że współwłaściciel zarządzający rzeczą wspólną jest uprawniony do dochodzenia całej należności z tytułu czynszu najmu, chyba, że inny współwłaściciel temu się sprzeciwi, uprawnienie takie posiada także zarządca nieruchomości, albowiem umowa o zarząd wyłącza uprawnienie pozostałych współwłaścicieli do dochodzenia takich roszczeń, jednak podniósł, iż w niniejszej sprawie powództwo nie zostało wytoczone, ani przez część współwłaścicieli, ani też przez zarządcę nieruchomości, lecz przez pełnomocnika części współwłaścicieli, który dochodzi tych należności we własnym imieniu. Zrzeszenie (...) nie ma bowiem upoważnienia do wykonywania zarządu na podstawie umowy w imieniu wszystkich współwłaścicieli. Taki stan rzeczy sprawia natomiast, że powód nie posiada legitymacji czynnej procesowej, co skutkowało oddaleniem powództwa.

Apelację od tego wyroku wniosła strona powodowa. Zaskarżając wyrok w całości zarzuciła :

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym przez uznanie, że Zrzeszenie działające w imieniu wykazanych współwłaścicieli nie ma uprawnień do dochodzenia zapłaty czynszu, skoro zlecenie wykonywania zarządu wyłącza uprawnienia pozostałych współwłaścicieli w tym zakresie, przy czym zdaniem skarżącego, na równi z umową o ustanowienie zarządu należy traktować czynności konkludentne prowadzące do faktycznego sprawowania zarządu, a także zlecenie powodowi dochodzenia należności czynszowych poza zakresem zarządu. Ponadto pominięcie, że tego rodzaju należności stanowią uprawnienie wspólne przypadające wszystkim współwłaścicielom w wysokości wynikającej z ich udziałów, co sprawia podzielną świadczenia i możliwość skutecznego dochodzenia przynajmniej tej części czynszu, jaka przypada współwłaścicielom, którzy upoważnili powoda do jego dochodzenia. Dodatkowo apelujący podniósł, że dochodzenie czynszu, jako czynność zachowawcza nie wchodzi w zakres zarządu nieruchomością;

- naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 227, 231 i 233 k.p.c., przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i ich interpretację wyłącznie na korzyść pozwanego, pominięcie okoliczności, że wykonywanie czynności

zachowawczych przez współwłaściciela jest dopuszczalne, w takim zakresie jaki daje się pogodzić z korzyścią i interesem wszystkich współwłaścicieli, co w sprawie miało miejsce. Dodatkowo apelujący wskazał na naruszenie przepisów art. 102 k.c. przez błędne przyjęcie, że stan faktyczny i prawny nie stanowi podstawy do nie obciążania powoda kosztami postępowania wobec bezspornego istnienia zadłużenia pozwanego.

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 201 i 209 k.c. poprzez przyjęcie braku podstaw do uwzględnienia żądania powoda reprezentującego część współwłaścicieli zmierzającego do zachowania wspólnego prawa, które może być dochodzone tylko w całości, a więc niepodzielnie przez każdego ze współwłaścicieli indywidualnie niezależnie od innych, albo w porozumieniu z pozostałymi.

W wyniku zaskarżenia powód domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji lub jego zmianę poprzez uwzględnienie żądania powoda, przy jednoczesnym dopuszczeniu w toku postępowania apelacyjnego dodatkowych dowodów na okoliczność skutecznego umocowania powoda przez następców Z. G., która posiadała 1/2 części udziałów w prawie własności przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja jest bezzasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest podstaw do uznania trafności podniesionych zarzutów. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy dokonał ustalenia stanu faktycznego. Ustalenia te Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne. Na ich podstawie wywiódł właściwe wnioski i w sposób trafny zastosował prawo.

W ocenie Sądu Okręgowego podniesiony zarzut naruszenia prawa procesowego, nie jest uzasadniony. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, nie daje bowiem podstaw do przyjęcia trafności zarzutów dotyczących błędnych ustaleń faktycznych w wyniku niewłaściwej oceny materiału dowodowego. Sąd Rejonowy przeprowadził zawnioskowane dowody. Na tej podstawie poczynił ustalenia zgodne z tymi dowodami i wysnuł z nich trafne wnioski, w konsekwencji czego w sposób właściwy zastosował prawo. Dokonując ustaleń Sąd I instancji wskazał, na jakich dowodach się oparł i ocenił dowody co do ich wiarygodności. Nie ma zatem podstaw do zarzucenia mu przekroczenia zasad swobodnej oceny dowodów. Oceniając je przeprowadził logiczną argumentację, zaś apelujący w żadnym zakresie nie wykazał luk lub nieścisłości w tym rozumowaniu.

Jak niejednokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy w uzasadnieniach swych orzeczeń - ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważy materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego, przy możliwej do skontrolowania poprawności rozumowania sądu.

Zdaniem Sądu Okręgowego ocena dowodów oraz ich rozważenie dokonane przez Sąd I instancji spełnia wskazane wyżej wymogi, dlatego też nie można przypisać mu cech dowolności.

Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie można poprzestać na stwierdzeniu, że dokonane ustalenia faktyczne są wadliwe, odnosząc się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Niezbędne jest wskazanie przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie poczynionych ustaleń. Apelacja powinna wskazać, jakie kryteria oceny zostały naruszone przez sąd przy analizie przeprowadzonych dowodów, co doprowadziło do stwierdzenia braku ich wiarygodności i mocy dowodowej.

Tymczasem apelujący, wskazując na błędne ustalenia faktyczne i niewłaściwą ocenę dowodów ogranicza się w zasadzie do wskazania, jakie ustalenia faktyczne powinny zostać przez sąd poczynione, bez odniesienia się do sfery, dotyczącej prowadzonej przez Sąd Rejonowy oceny. Apelujący formułując zarzut i dokonując jego rozwinięcia w treści uzasadnienia apelacji, dokonuje własnej oceny, przy czym jest to ocena nie tylko pozbawiona uzasadnienia przyczyn,

dla których to ona właśnie winna być uznana za trafną, ale w znaczącej części dotyczy odmiennej interpretacji przepisów prawa. Wszystko to sprawia, że w apelacji prowadzona jest wyłącznie polemika z ustaleniami i z oceną dowodów dokonaną przez Sąd Rejonowy. Tymczasem to wyłącznie sąd, a nie strona jest uprawniony do dokonania ustaleń na podstawie oceny materiału dowodowego, w oparciu o zasadę swobodnej oceny polegającej na możliwości analizy wszystkich zgromadzonych dowodów.

Poszczególne zarzuty w tym zakresie odnoszące się do wykazania zasadności powództwa, są niezasadne, a niejednokrotnie sprzeczne. W szczególności wszystkie zarzuty dotyczące wykazania faktu, że powód jest zarządcą nieruchomości stoją w sprzeczności z faktem przyznania, że reprezentuje on tylko część współwłaścicieli. Powód nie wykazał w sprawie, że jest zarządcą ustanowionym w rozumieniu art. 203 k.c., który może działać imieniem własnym za wszystkich współwłaścicieli. Żaden z dowodów nie wykazał, aby taki stan rzeczy miał miejsce i również treść apelacji częściowo potwierdza, że powód ma tego świadomość, skoro pełnomocnik procesowy stara się na tym etapie angażować w sprawę jednego ze współwłaścicieli. Powód nie dysponuje żadnym dokumentem wskazującym na to, że jest zarządcą ustanowionym na podstawie orzeczenia sądu. Oddalenie wniosku w tym zakresie w sprawie I Ns 203/11 nie jest w tej kwestii miarodajne, albowiem nie stanowi pozytywnego rozstrzygnięcia ustanawiającego zarząd. Powód nie przedstawił także innego dokumentu wskazującego na zgodne z prawem ustanowienie umownego zarządu nieruchomością na jego rzecz. W ocenie Sądu Okręgowego należy zaakceptować w tym zakresie stanowisko Sądu Rejonowego, że dla stwierdzenia zarządu na rzecz podmiotu nie będącego współwłaścicielem rzeczy nie jest wystarczające przedstawienie ogólnych pełnomocnictw udzielonych przez część współwłaścicieli. Powstanie i wykonywanie zarządu poprzez działanie - fakty konkludentne, mogłoby być natomiast akceptowane wyłącznie w odniesieniu do jednej z osób legitymujących się prawem do rzeczy. Z tej właśnie przyczyny formułowanie żądania zasądzenia należności czynszowych na rzecz Zrzeszenia, musiało skutkować oddaleniem powództwa przez Sąd Rejonowy, skoro powód nie wykazał legitymacji procesowej przysługującej mu jako zarządcy. Zrzeszenie, jako pełnomocnik reprezentujący część współwłaścicieli nie było natomiast uprawnione do występowania z żądaniem w imieniu własnym, mogłoby jedynie występować o zasądzenie czynszu na rzecz reprezentowanych przez niego współwłaścicieli. Taki sposób sformułowania żądania nie powinien być wszakże obcy profesjonalnemu pełnomocnikowi reprezentującemu powoda w niniejszym procesie, albowiem zasadniczo nie różni się od sposobu formułowania żądania w każdej sprawie, w jakiej dokonywana jest obsługa prawna na rzecz strony powodowej. Nigdy jednak takiego żądania przed Sądem I instancji nie sformułowano. W sprawie przed Sądem Rejonowym, wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji, nie występował z żądaniem zasądzenia należności na swoją rzecz, żaden ze współwłaścicieli nieruchomości. Nie może on więc występować również w toku postępowania apelacyjnego, albowiem wpływałoby to na niedopuszczalną w myśl przepisu art. 383 k.p.c. zmianę żądania pozwu, przez sformułowanie nowego roszczenia. Skoro zaś powód nie wykazał, że jest zarządcą, ani współwłaścicielem nieruchomości, jak również nie sformułował żądania zasądzenia czynszu na rzecz tych współwłaścicieli, którzy upoważnili go do takiego działania w ich imieniu, to nie może być mowy o naruszeniach przepisów postępowania, a zatem i przepisów prawa materialnego dotyczących współwłasności, wskazanych w apelacji. Z tych wszystkich przyczyn nie jest również adekwatna argumentacja zawarta w apelacji, związana z charakterem czynności zmierzających do uzyskania należności z tytułu używania lokalu. Aczkolwiek nie można zaprzeczyć trafności poglądów co do charakteru tych działań, to jednak nie można również uznać za trafny pogląd, że każdy kto uzurpuje sobie uprawnienia zarządcy może skutecznie dochodzić zasądzenia na swoją rzecz należności czynszowych przypadających wszystkim współwłaścicielom tylko dlatego, że jest to czynność zachowawcza.

Wskazać należy jeszcze, że wbrew twierdzeniom apelacji, ocena przeprowadzonych dowodów przez Sąd Rejonowy nie była jednostronna, albowiem wskazał on na istnienie zaległości czynszowych, uznając jednak brak podstaw do ich zasądzenia przy tak sformułowanim żądaniu. Również przywołane w apelacji dowody należy ocenić w pierwszej kolejności jako spóźnione, albowiem powód nie wskazał okoliczności powodujących brak możliwości ich powołania przed Sądem I instancji. Ponadto zostały one powołane na okoliczność ustalenia, że powód dysponuje pełnomocnictwami połowy współwłaścicieli, co zostało przecież objęte ustaleniami Sądu Rejonowego.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego kosztów postępowania, to Sąd Okręgowy uznał brak jego zasadności. Odstąpienie od zasady odpowiedzialności za wynik procesu wynikającej z treści art. 98 § 1 k.p.c., na rzecz zasady słuszności sformułowanej w art. 102 k.p.c. stanowi wyjątek, a regulujący go przepis nie konkretyzuje pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając ich kwalifikację sądowi, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, w zakresie oceny, czy taki wypadek rzeczywiście zachodzi. Jest to uprawnienie dyskrecjonalne pozostawione odwołujące się do bezstronności, doświadczenia i poczucia sprawiedliwości sądu. Na gruncie niniejszej sprawy Sąd Okręgowy uznał, że stan prawny jak i faktyczny sprawy uzasadniał zastosowanie podstawowej reguły odpowiedzialności za wynik procesu, jak to przyjął Sąd Rejonowy.

Mając na uwadze wszystkie podniesione okoliczności, apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., zaś o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

(...)