

Sygn. akt VIII C 128/14

POSTANOWIENIE

Dnia 24 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Bartłomiej Koelner

Protokolant: Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa G. D.

przeciwko: E. M.

o zapłatę

postanawia:

na podstawie art. 201 § 2 k.p.c. rozpoznać sprawę w postępowaniu nieprocesowym i sprawę przekazać do rozpoznania w I Wydziale Cywilnym tut. Sądu.

UZASADNIENIE

Powód G. D. wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej E. M. kwoty 10.887,87 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów procesu wg norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie, podał, że pozwana jest współwłaścicielką administrowanego przez niego lokalu użytkowego – garażu wielostanowiskowego przy ul. (...) we W.. Powództwo obejmuje zaś wynagrodzenie za świadczone przez powoda usługi administrowania, a nadto kosztów związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości oraz tytułem napraw konserwacyjnych, a także kosztów energii elektrycznej – za okres od lutego 2012 r. do maja 2013 r.

W dniu 28 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwana złożyła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa. Zarzuciła, że łączenie zarządu nad TBS oraz prywatnych nieruchomościach w jej zarządzie nie daje powodowi prawa ingerować w prawo własności, a przedstawione faktury nie są zgodne z prawem i prawdą.

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał żądanie pozwu wskazując, iż w oparciu o wydane przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia z dnia 29 lipca 2010 r. sygn. akt I Ns 178/10 poniósł koszty zwykłego zarządu lokalem użytkowym garażem wielostanowiskowym, a to koszty dostawy energii elektrycznej, koszty sprzątnięcia oraz koszty konserwacji, przeglądów i naprawy urządzeń w garażu, w tym bram garażowych, a zatem obowiązkiem pozwanej jest ich zwrot w przypadającym na nią udziale.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 201 § 2 kpc jeżeli sprawę wszczęto lub prowadzono w trybie niewłaściwym, sąd rozpozna ją w trybie właściwym lub przekaże właściwemu sądowi do rozpoznania w takim trybie. W wypadku przekazania stosuje

się odpowiednio przepisy § 2 i 3 artykułu poprzedzającego. Każda jednak strona może żądać powtórzenia czynności sądu dokonanych bez jej udziału.

Z prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu z dnia 29 lipca 2010 r. sygn. akt I Ns 178/10 wynika, iż w trybie i na zasadach określonych w art. 611-616 k.p.c. powód został ustanowiony zarządcą przedmiotowej nieruchomości, ustalono wysokość jego wynagrodzenia na kwotę 500 zł netto miesięcznie i określono, że ma być ono płatne do dnia 10 każdego miesiąca. W ww. aktach znajduje się również zatwierdzenie składanych przez powoda sprawozdań.

Z mocy art. 615 k.p.c. jeżeli powyższe przepisy nie stanowią inaczej, do wyznaczenia zarządcy i sprawowania zarządu stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości, a zatem art. 931-940 kpc. Przyjmuje się (por. Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego Część pierwsza Postępowanie rozpoznawcze tom. 2 str. 231 teza 6 Wydawnictwo Lexis Nexis), że zarządca może żądać wynagrodzenia oraz zwrotu wydatków na trzech odrębnych podstawach prawnych tj. na podstawie art. 205 k.c. w zw. z art. 207 k.c. jeśli jest nim jeden ze współwłaścicieli, na podstawie art. 935 § 2 w zw. z art. 615 k.p.c. jeśli jest nim użytkownik oraz na podstawie art. 935 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. jeśli jest nim osoba trzecia. W sprawie zastosowanie znajdują przepisy dotyczące trzeciej z wymienionych wyżej podstaw, albowiem powoda należy traktować jako osobę trzecią, ustanowioną zarządcą w toku postępowania nieprocesowego w sprawie prowadzonej pod sygn. akt I Ns 178/10 z wniosku B. H., H. S. i W. Ł. z udziałem innych osób, w tym E. M., przez co rozstrzygnięcie dotyczące tak wynagrodzenia jak i zwrotu wydatków wskazanych w pozwie inicjującym postępowanie VIII C 128/14 powinno zapaść w dalszym toku postępowania o ustanowienie zarządcy, z udziałem wszystkich osób w postępowaniu tym biorącym udział. Kwestie dotyczące m.in. wynagrodzenia mieszczą się niewątpliwie w pojęciu sprawowania zarządu, a od postanowienia sądu pierwszej instancji w przedmiocie przyznania wynagrodzenia zarządcy (art. 939 § 1 w z. z art. 615 k.p.c.) przysługuje apelacja (por uchwałę SN z 18.03.2011 r III CZP 140/10 OSNC 2011/11/123 LEX nr 738034).

Przepis art. 615 k.p.c. odsyła również do art. 939 kpc stanowiącym, iż zarządca może żądać wynagrodzenia oraz zwrotu wydatków, które w związku z zarządem poniósł z własnych funduszków. Wysokość wynagrodzenia sąd określi odpowiednio do nakładu pracy i dochodowości nieruchomości.

Przepis ten określa zatem możliwość zgłaszania roszczeń przez zarządcę w zakresie zwrotu wydatków (poniesionych kosztów) obejmujących m.in. koszty bieżącej eksploatacji, koszty dostarczania energii elektrycznej, koszty sprzątnięcia jak również koszty związane z konserwacją, przeglądami i naprawą urządzeń w garażu, w tym bram garażowych.

Nadto art. 939 § 4 k.p.c. stanowi, iż roszczeń o wynagrodzenie za sprawowanie zarządu i o zwrot poniesionych w związku z zarządem wydatków nie można dochodzić powództwem. Zarządca traci roszczenia, jeżeli ich nie zgłosił w ciągu miesiąca po ustąpieniu z zarządu lub po jego ustaniu.

Oznacza to, że roszczenia wiążące się z zarządem nieruchomości należy traktować jako element postępowania egzekucyjnego lub w razie ustanowienia zarządu w trybie art. 611-616 k.p.c. jako część postępowania nieprocesowego w przedmiocie sprawowania zarządu, w szerokim tego słowa znaczeniu. Dlatego wyklucza on możliwość dochodzenia przez zarządcę wynagrodzenia i zwrotu wydatków w drodze odrębnego powództwa. Jeśli mimo tego wyłączenia, zarządca występuje z odrębnym powództwem z roszczeniami o wynagrodzenie i zwrot wydatków, należy je potraktować jako wniosek złożony w trybie postępowania nieprocesowego i przekazać do rozpoznania sądowi, który ustanowił zarządcę i sprawuje nad nim nadzór poprzez zatwierdzanie bądź odmowę zatwierdzenia okresowych sprawozdań z zarządu.

Na marginesie wskazać należy, iż podobne stanowisko zajął Sąd Okręgowy we Wrocławiu w wyroku z dnia 12 listopada 2013 r. sygn. akt II Ca 932/13 dotyczące tożsamego roszczenia powoda, obejmującego okres przed lutym 2012 r.

W tym stanie rzeczy na podstawie powołanych przepisów należało orzec jak sentencji.