

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 marca 2021 r., wydanym w sprawie sygn. akt XII GC 777/18, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi zasądził od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. kwotę 13.575,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 22 marca 2017 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 3.917 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt. 1. i 3.), oddalił powództwo w stosunku do pozwanej A. S. (1) (pkt 2.) i zasądził od powoda na rzecz pozwanej A. S. (1) kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 4.).

(wyrok k. 184, uzasadnienie k. 189-191)

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zaskarżając go w części, to jest w zakresie punktów: 2 – oddalającego powództwo wobec A. S. (1) i 4 – o kosztach procesu.

Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił naruszenie przepisów prawa procesowego w stopniu mającym wpływ na treść wyroku, a mianowicie art. 935 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż pozwana A. S. (1) jako aktualny zarządca sądowy nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) nie posiada legitymacji procesowej biernej.

Mając na względzie powyższe, powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa wobec tej pozwanej oraz zasądzenie od pozwanej kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania odwoławczego.

(apelacja k. 197-198)

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych (odpowiedź na apelację – k. 228-230).

Pismem z dnia 21.06.2022r. pozwana A. S. (1) wniosła o dopozwanie aktualnego zarządcy nieruchomości przy ul. (...) (pismo k. 231).

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2022 roku Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanej o dopozwanie innego podmiotu wobec braku podstaw do jego uwzględnienia (postanowienie k. 237).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest bezzasadna i podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego – jako wysnute w następstwie prawidłowo przeprowadzonej oceny dowodów bez przekroczenia granic wyznaczonych treścią przepisu art. 233 § 1 k.p.c. – i przyjmuje je za własne. Na aprobatę zasługuje również pogląd prawny wyrażony przez Sąd I instancji.

Nie zasługuje tym samym na uwzględnienie zarzut powoda dotyczący naruszenia przepisu art. 935 k.p.c. poprzez przyjęcie, że A. S. (1) jako aktualny zarządca nieruchomości nie posiada legitymacji procesowej biernej.

Sąd Rejonowy nie naruszył przepisu art. 935 k.p.c., nie uznał bowiem – wbrew twierdzeniom apelującego – że pozwana A. S. nie ma legitymacji procesowej biernej. W oparciu o poczynione ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy uznał natomiast, że pozwana ta nie odpowiada za zobowiązanie, które powstało gdy zarządcą nieruchomości był drugi z pozwanych. Pogląd ten należy podzielić.

Z ustaleń faktycznych poczynionych w tym zakresie przez Sąd I instancji i niekwestionowanych przez apelującego wynika, że umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków w nieruchomości przy ul. (...) w Ł. zawarta została,

kiedy zarządcą tej nieruchomości była spółka (...). Roszczenie strony powodowej związane z zapłatą za wykonaną usługę również dotyczy okresu, kiedy zarząd nieruchomości pozostawał przy pozwanym (...). Wystawiona faktura dotyczy bowiem okresu rozliczeniowego od 11 listopada 2016 roku do 22 lutego 2017 roku. Tymczasem A. S. (1) powołana została zarządcą nieruchomości dopiero w dniu 31 października 2018 roku na podstawie postanowienia sądowego.

Obowiązki zarządcy – w tym zarządcy sądowego – określa przepis art. 935 k.p.c., który przewiduje akcentowaną przez apelującego zdolność zarządcy do pozywania i bycia pozywanym. Ze zdania 3. § 1 tego przepisu nie można jednak wywodzić, że w każdej sprawie zarządca będzie odpowiadał za zobowiązania podmiotu, którym zarządza.

Przede wszystkim wskazać trzeba, iż A. S. (1) nie była stroną umowy, z której wynika zobowiązanie dochodzone w niniejszej sprawie. Jak już wskazano, umowę tę zawarł poprzedni zarządca nieruchomości. Zarządca ten pobierał również dochody z tej nieruchomości i zgodnie z treścią art. 935 § 1 k.p.c. dochody te powinien przeznaczać m.in. na pokrycie wydatków związanych z nieruchomością, a więc również na zobowiązania wobec powoda.

Skoro powód roszczenie swoje wywodzi z umowy łączącej go z zarządcą nieruchomości (art. 471 k.c.), to może je kierować wobec tego podmiotu, który taką umowę zawarł, czyli w tym przypadku wobec (...) sp. z o.o.

Ani przepis art. 935 k.p.c., ani żaden inny przepis tego kodeksu nie przewidują rozwiązania, według którego zarządca sądowy nieruchomości odpowiedzialny jest za wszelkie zobowiązania, w tym te, które zaciągnął inny podmiot. A. S. (1) jako nowy zarządca nieruchomości nie przejęła zobowiązań poprzedniego zarządcy, w każdym razie okoliczność taka nie została w sprawie wywieczona. Podkreślić należy – czemu powód nie zaprzecza – że pozwana po ustanowieniu ją zarządcą nieruchomości zawarła z powodem nową umowę o dostawę wody i odprowadzanie ścieków, za której wykonanie to ona jest odpowiedzialna.

Wreszcie nie sposób zaakceptować stanowiska, że dochodzona przez powoda należność byłaby zasądzona niezależnie od dwóch podmiotów – dwóch zarządców nieruchomości. Taka bowiem byłaby prawna konsekwencja uwzględnienia żądania strony powodowej, na rzecz której cała należność zasądzona jest już od (...) sp. z o.o., a powód domaga się nadto, aby ta sama należność została zasądzona jeszcze od A. S. (1). Brak jest podstawy prawnej do takiej konstrukcji. Pomiędzy dwoma zarządcami nieruchomości – „starym” i „nowym” – nie ma bowiem odpowiedzialności solidarnej ani in solidum.

W tym stanie rzeczy, wobec bezzasadności wskazanych zarzutów sformułowanych przez apelującego, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. zasądzając je od powoda jako przegrywającego na rzecz pozwanej.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda za pośrednictwem PI.

13.07.2022r.