

Sygn. akt III C 292/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w Wydziale III Cywilnym

w składzie: Przewodniczący - SSR Magdalena Głogowska

Protokolant: Mariusz Toczek

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) -8 w S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) -8 w S. na rzecz powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 1.650 zł (tysiąca sześciuset pięćdziesięciu złotych) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty:

a) 550 zł od dnia 1 lutego 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku a odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

b) 550 zł od dnia 16 lutego 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku a odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

c) 550 zł od dnia 16 marca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku a odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. ustala, że koszty procesu znoszą się wzajemnie.

Sygn. akt III C 292/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 31 marca 2016 roku wydanego w postępowaniu uproszczonym

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika pozwem z dnia 24 września 2013 r. wniosła o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) -8 w S. na rzecz powódki kwoty 3.177,90 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od czterech kwot po 635,58 zł każda, liczonymi od następujących dat: 01.02.2013 r., 14.02.2013 r., 15.03.2013 r. i 30.04.2013 r. do dnia zapłaty oraz o rozstrzygnięcie o kosztach procesu wg norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie powódka wskazała, że roszczenie wywodzi z łączącej strony i niewypowiedzianej skutecznie umowy o administrowanie nieruchomością wspólną, tytułem wynagrodzenia zarządcy zgodnie z wystawionymi fakturami, które nie zostały przez pozwaną zapłacone, pomimo wezwania.

W sprawie stwierdzono brak podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) -8 w S. reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu wg norm przepisanych, a także o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia sprawy III C 2257/13.

Uzasadniając stanowisko strony pozwanej wskazano, że umowa o administrowanie została wypowiedziana w sposób skuteczny, wobec czego powódce nie należy się żadne wynagrodzenie. Dodatkowo wskazano, że pozwana przekazała czynności związane z administrowaniem nowemu zarządcy K. W., zatem powód faktycznie nie wykonywał czynności związanych z administrowaniem, za które domaga się wynagrodzenia.

Z uwagi na to, że powódka zakwestionowała skuteczność wypowiedzenia, pozwana wytoczyła przed Sądem Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie pod sygnaturą akt III C 2257/13 powództwo o ustalenie nieistnienia pomędzy stronami stosunku administrowania.

Po prawomocnym zakończeniu postępowania w sprawie III C 2257/13 podjęto postępowanie zawieszone w niniejszej sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 09 kwietnia 2001 r. została zawarta umowa o administrowanie nieruchomością wspólną, zmieniona aneksem z dnia 29 kwietnia 2004 r., na podstawie której Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) -8, obejmującej grunt i budynek, w tym lokale o powierzchni użytkowej wynoszącej 932,20 m² (k. 16) zleciła Zleceniobiorcy – Spółce (...) Sp. z o. o. w S. administrowanie nieruchomością wspólną w zakresie wskazanym w umowie, na czas nieoznaczony, za wynagrodzeniem płatnym z góry do 15. każdego miesiąca (§ 9 k. 17-18 w miejsce pierwotnie ustalonego terminu płatności wynoszącego 7 dni po wystawieniu faktury § 8 ust. 2 k. 15) a Zleceniobiorca to zlecenie przyjął. Wynagrodzenie Zarządcy ustalono jako iloczyn metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokalu i stawki za 1 m² (§ 9 k. 17-18), przy czym poczynając od 2012 r. stawkę za 1 metr kwadratowy ustalono na poziomie 0,59 zł (k. 19). Ustalono, że każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego (§ 10 k. 18).

Bezsporne, a nadto dowód: umowa wraz z aneksem k. 14-18, uchwała wspólnoty w sprawie wysokości zaliczki na koszty zarządu w 2012 r. k. 19 -20v.

W dniach 26-27 września 2012 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów pozwana wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę o wypowiedzeniu umowy o administrowanie z powodową spółką z dniem 31 grudnia 2012 r. oraz udzieliła Zarządowi Wspólnoty upoważnienia do wyboru i podpisania umowy o zarządzanie z inną firmą. Przedmiotowa uchwała została doręczona powodowej spółce w dniu 28 września 2012 r.

Bezsporne, a nadto dowód: uchwała k. 26-26v wraz z prezentatą powódki k. 26v.

Uchwała była konsekwencją porozumienia się większości członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej co do tego, by rozwiązać umowę ze spółką (...), ponieważ wspólnota nie była zadowolona z usług tej spółki. Właściciele nie zastanawiali się nad formą podjętej decyzji, a tylko nad tym, żeby uzyskać większość. Gdy przynieśli tę uchwałę do powodowej spółki, spółka czyniła przeszkody - nie chciała jej przyjąć.

Dowód: zeznania J. M. złożone w sprawie III C 2257/13 k. 93-94, zeznania J. M. złożone w niniejszej sprawie w charakterze strony pozwanej k. 224-225.

Pismem z dnia 13 grudnia 2012 r. doręczonym powódce w dniu 18 grudnia 2012 r. Zarząd pozwanej wspólnoty, powołując się na wypowiedzenie umowy o administrowanie, wezwał powódkę do zwrotu wszystkich dokumentów wspólnoty do dnia 27 grudnia 2012r. pod rygorem podjęcia działań prawnych zmierzających do ich wyegzekwowania.

Bezsporne, a nadto dowód: pismo pozwanej z prezentatą powódki k. 19 akt SR Szczecin – Centrum w S. o sygn. III C 2257/13.

Pismem z dnia 19 grudnia 2012 r. powódka nie uznała wypowiedzenia za skuteczne i odmówiła wydania dokumentacji.

Bezsporne, a nadto dowód: pismo k. 20 akt SR Szczecin – Centrum w S. o sygn. III C 2257/13, a także k. 73 akt niniejszej sprawy.

Pismem pozwanej z dnia 17 stycznia 2013 r. doręczonym powódce w dniu 21 stycznia 2013 r. pozwana wspólnota ponowiła wezwanie do wydania dokumentacji powołując się na skuteczność dokonanego wypowiedzenia i podnosząc, że wolą wspólnoty wyrażoną w podjętej uchwale było zakończenie współpracy z powódką. Powódka pismem z dnia 21 stycznia 2013 r. ponownie odmówiła wydania dokumentacji wskazując, że uchwała pozwanej wspólnoty nie wywołała skutku w postaci wypowiedzenia. W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 27 marca 2013 r. pozwana ponowiła żądanie zwrotu dokumentacji wskazując na skuteczność dokonanego wypowiedzenia.

Dowód: pisma k. 27-29.

W dniu 01 marca 2013 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) -8 w S. a K. W. prowadzącym indywidualną działalność gospodarczą – Przedsiębiorstwo (...) została zawarta na czas nieokreślony umowa o administrowanie nieruchomością wspólną.

Dowód: umowa k. 135v-136v, zeznania świadka K. W. k. 146-148.

Na podstawie przedmiotowej umowy od daty jej zawarcia K. W. nieprzerwanie zarządza pozwaną wspólnotą wykonując wszystkie niezbędne usługi i wszelkie czynności na rzecz wspólnoty nieprzekraczające zwykłego zarządu, czyli np. ubezpieczył wspólnotę, zlecił dokonanie przeglądów: gazowego, ogólnobudowlanego, kominiarskiego i drobnych napraw, które wspólnota musiała zrobić do utrzymania budynku, typu ogrodzenie czy drzwi. Prowadzi od tego czasu księgowość wspólnoty, odczyty liczników, rozliczenia właścicieli na podstawie dokumentów, jakie firma (...) mogła sama stworzyć, bo innych nie posiadała.

Do dnia 01 marca 2013 r. wspólnota „sama się administrowała” a firma (...) ją wspierała, gdy ta miała jakieś pytania. Członkowie wspólnoty wykonywali rozmowy telefoniczne, a także byli osobiście u pracowników powódki, żeby powódka zaprzestała działań w imieniu wspólnoty.

Faktury (...) zostały wystawione już po poinformowaniu tej spółki przez członków wspólnoty. Faktury te dotyczyły przeglądów, które nie miały miejsca, w tym przeglądu kominiarskiego Pana O., zarządzania, czyli wynagrodzenia zarządcy, a ponadto w pierwszym kwartale 2013 roku przychodziły faktury za wodę, energię elektryczną i śmieci, bo te firmy nie zostały jeszcze poinformowane.

Nowy zarządca poinformował dostawców mediów o zmianie zarządcy w marcu 2013r. zaraz po zawarciu umowy (pismo nowego zarządcy do firmy (...) z dnia 07 marca 2013r. informujące o przejęciu z dniem 01.03.2013 r. administrowania wspólnoty i prośbą o przesyłanie korespondencji na adres nowego zarządcy k. 134, pismo nowego zarządcy do (...)u z dnia 07 marca 2013r. informujące o przejęciu z dniem 01.03.2013 r. administrowania wspólnoty i prośbą o przesyłanie korespondencji na adres nowego zarządcy k. 134). Nowy zarządca zawarł w dniu 18 marca 2013 r. umowę ze (...)iem o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków. W maju 2013 r. ubezpieczył wspólnotę na okres od 01 maja 2013 r. do 30 kwietnia 2014 r. Faktury za wywóz odpadów przez (...) Sp. z o. o. w S. wystawiane były za okres od 01 marca 2013 r. już na nowego zarządcę. W marcu, kwietniu oraz we wrześniu 2013 r. przeprowadzono deratyzację. W lipcu 2013 r. odbył się przegląd instalacji gazowej oraz kontrola stanu technicznego obiektu. Faktury za energię elektryczną również przychodziły do nowego zarządcy. Nowy zarządca prowadził korespondencję z Zakładem (...) w związku z podejmowanymi przez wspólnotę uchwałami. Usuwano awarie hydrauliczne, nieszczelność instalacji gazowej w piwnicy, przeprowadzano usługi remontowo – konserwacyjne.

W zakresie dostawy mediów, czyli wody i energii elektrycznej oraz wywozu nieczystości stałych praca zarządcy polega na tym, że tylko przekazuje fakturę od dostawcy mediów do wspólnoty celem zapłaty i zarządca to księguje.

Faktury dotyczące przeglądów gazowych i ogólnobudowlanych wystawione przez powódkę w 2013 roku dotyczyły przeglądów, które faktycznie się nie odbyły, bo członkowie wspólnoty nie wpuszczali fachowców (gazownika, kominiarza) do mieszkań. Nie chcieli mieć nic do czynienia z byłym zarządcą, któremu umowę wypowiedzieli. Przeglądy te zostały wykonane już na zlecenie nowego zarządcy, czyli firmy (...). Do nowego zarządcy nie docierało czy ewentualnie firmy zewnętrzne upominają się o zapłatę za usługi.

Nowy zarządca nie sporządził sprawozdania finansowego za rok 2012 i nie zwołał zebrania w sprawie zatwierdzenia tego sprawozdania, bo nie posiadał dokumentacji źródłowej i nie działał w roku 2012. Firma powodowa najprawdopodobniej sprawozdanie sporządziła.

Zebrania wspólnoty zwoływał nowy zarządca, czyli firma (...). W 2013 roku odbyło się kilka zebrań ze zlecenia (...), bo nowy zarządca nie miał żadnych dokumentów i musiał ustalić ze wspólnotą sposób działania, wymiar opłat i te zebrania temu służyły.

Pozwana wspólnota starała się odzyskać od powódki dokumentację dotyczącą wspólnoty za pośrednictwem mecenasa S. oraz członków zarządu wspólnoty.

Nowy zarządca jesienią 2013 r. pisał do powódki żeby zaniechała dalszych działań, aby się nie powielać. Wspólnota nie prowadziła żadnej współpracy z dotychczasowym zarządcą a jedynie zwracała się o wydanie dokumentacji.

W 2013 roku odbyło się kilka zebrań ze zlecenia (...), bo nowy zarządca nie miał żadnych dokumentów i musiał ustalić ze wspólnotą sposób działania, wymiar opłat i te zebrania temu służyły.

Dowód: umowa z dnia 01.03.2013r. o zarządzanie nieruchomością wspólną k. 135v-136v, zeznania świadka K. W. k. 146-148, umowa ubezpieczenia nieruchomości przez nowego zarządcę na okres od 01 maja 2013 r. do 30 kwietnia 2014 r. k. 134, pismo nowego zarządcy do firmy (...) z dnia 07 marca 2013r. Informujące o przejęciu z dniem 01.03.2013 r. administrowania wspólnoty i prośbą o przysyłanie korespondencji na adres nowego zarządcy k. 134, pismo nowego zarządcy do (...)u z dnia 07 marca 2013r. Informujące o przejęciu z dniem 01.03.2013 r. administrowania wspólnoty i prośbą o przysyłanie korespondencji na adres nowego zarządcy k. 134, umowa z dnia 18 marca 2013 r. ze (...)iem o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków zawarta przez nowego zarządcę k. 134v-135, uchwały, pisma, protokoły deratyzacji, głosowania nad uchwałami, faktury, w tym za administrowanie przez nowego zarządcę oraz do zapłaty za media i usługi, rachunki, korespondencja mailowa k. 124-128v, 134, 137- 144v, protokoły przeglądów k. 129-133.

Powódka pismem z dnia 07 stycznia 2013 r. zwróciła się do zarządu pozwanej wspólnoty, w związku z uniemożliwieniem Spółce (...) dokonywania płatności w imieniu wspólnoty, o wskazanie sposobu, w jaki dokonywane będą przelewy z tytułu zobowiązań wspólnoty podając, że zaległości w spłacie mogą narazić wspólnotę na odsetki i koszty windykacyjne.

Dowód: pismo powódki k. 198.

W 2013 roku powódka nadal wykonywała niektóre czynności z zakresu zarządzania pozwaną wspólnotą. Z zarządem pozwanej wspólnoty powódka kontaktowała się przeważnie drogą elektroniczną np. wysyłając skanem faktury otrzymywane od kontrahentów wspólnoty np. za wodę, śmieci, sprzątnięcie, przeglądy, czy też deklaracje podatkowe do zapłaty.

W marcu 2013 roku Prezes zarządu powódki osobiście prowadził roczne zebranie wspólnoty zwołane w celu zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2012 rok. Powódka przygotowała sprawozdanie roczne za rok 2012. Na zebraniu było mało osób - stawilo się dwóch właścicieli spośród szesnastu oraz przedstawiciel gminy. Na tym zebraniu żadnych uchwał nie podjęto, natomiast zgłoszono prowadzącemu np. kradzież prądu w którejś z klatek schodowych,

zagraconą i zabrudzoną starą pralnię. Zaraz po zebraniu polecił on pracownikom zajęcie się tymi sprawami, jego pracownica pani S. była w tej piwnicy, pokazała Prezesowi zdjęcia i polecił jej znalezienie kontrahenta do wywiezienia tych gratów, bo na zebraniu właściciele mocno narzekali na problem pralni. Nie doszło do opróżnienia tej pralni, tutaj była wymagana zgoda zarządu wspólnoty.

Przy podpisywaniu indywidualnych polis dla danej wspólnoty Prezes zarządu powódki poinformował agenta ubezpieczeniowego, że z pozwaną wspólnotą może być problem, ponieważ nie wie, czy zarząd wspólnoty tę polisę opłaci i zaproponował agentowi kontakt ze wspólnotą i uzgodnienia z nią. Ta polisa została przez pozwaną podpisana. Co roku ubezpieczenia wspólnot zawierane były w okresie kwiecień – maj.

Prezes powódki poinformował swoich pracowników, że dopóki umowa nie ulegnie rozwiązaniu, powódka odpowiada za budynek pozwanej wspólnoty, w szczególności za jego bezpieczeństwo i zarządza tym budynkiem zgodnie z umową o administrowanie.

W marcu 2013 r. został wykonany przegląd stanu technicznego i sprawności przewodów kominowych. W wakacje 2013 był robiony przegląd piaskownicy pozwanej wspólnoty. W listopadzie 2013 r. został wykonany przegląd stanu technicznego budynku. Powódka miała problemy z wykonaniem przeglądu gazowego, ponieważ mieszkańcy nie chcieli wpuszczać techników do mieszkań. W dniu 17 maja 2013 r. lokatorzy odmówili wpuszczenia kontrolującego do mieszkań uzasadniając to zmianą zarządcy. Ponowiono próbę przeprowadzenia tego przeglądu w dniu 05 czerwca 2013 r. i również spotkano się z odmową ze strony lokatorów. Powódka pismem z dnia 21 czerwca 2013 r. powiadomiła zarząd wspólnoty o odmowach i zwróciła się o podanie nowego terminu, ewentualnie informacji czy zarząd zlecił przegląd innej osobie. Były też problemy z okresowym czyszczeniem przewodów kominowych z października 2013 r. – po wielokrotnych próbach ze strony kominiarza lokatorzy nie udostępnili mu przewodów kominowych, o czym powódka poinformowała pozwaną i pytała o jej stanowisko. Jesienią 2013 roku powódka otrzymała pismo od firmy (...), że ma się nie zajmować przeglądami budynków, bo wszystkie przeglądy wymagane przez Prawo budowlane wykonywane są na bieżąco.

Dowód: zeznania Z. G. w charakterze strony powodowej k. 222-223, wyciąg z książki obiektu budowlanego k. 159-160, protokół rocznego przeglądu technicznego budynku k. 161-162, przegląd kominowy k. 163-165, notatka z dwukrotnej odmowy przeprowadzenia przeglądu gazowego k. 166, pismo powódki do zarządu k. 167, odmowa czyszczenia kominów k. 168, pismo powódki do pozwanej k. 169, pismo (...) do powódki k. 170, zawiadomienie o zebraniu wspólnoty wyznaczonym na dzień 14 marca 2013 r. m. in. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2012 rok k. 171-172, protokół z zebrania k. 173, lista obecności k. 174, sprawozdanie roczne za 2012 r. k. 175, rachunek zysków i strat za 2012 r. z dnia 01.03.2013 r. k. 176, rozliczenie funduszu remontowego za 2012 r. z dnia 02.03.2013 r. k. 177, obroty kont za rok 2012 z dnia 27.02.2013 r. i 04.03.2013 r. k. 178-186, protokół kontroli piaskownicy k. 187-188v, korespondencja mailowa dotycząca zapytania o koszt oczyszczenia pomieszczeń starej pralni wraz ze zdjęciami k. 189-197.

Członek zarządu pozwanej wspólnoty J. M. prowadził korespondencję mailową z księgową spółki (...) prosząc o wgląd do wszystkich faktur zapłaconych za okres od 01.01.2013r. do 31.03.2013r. Wymieniona księgowa przesyłała te faktury, jak również faktury do zapłaty i polisę ubezpieczeniową. Informowała także o terminie zapłaty podatku CIT 2 za IV kwartał 2012 r. oraz podatku za I kwartał 2013 r. płatnym do dnia, w którym wysłała tę informację.

Dowód: korespondencja mailowa k. 199-215.

Pomimo, że pozwana wspólnota złożyła powódce pisemną uchwałę o wypowiedzeniu umowy o zarządzanie z dniem 01.01.2013 roku, zarządzający pobrał pieniądze w styczniu 2013 roku za zarządzanie, dlatego wspólnota zamknęła konto w banku, żeby już nie pobierał. (...)miał dostęp do konta bankowego wspólnoty do końca 2012 roku, a wspólnota zablokowała go po pobraniu „niesłusznych pieniędzy” (wg J. M. za styczeń 2013 r.) za zarządzanie. Do czasu zebrania rocznego, które odbyło się w marcu 2013 roku, „powódka nie robiła dla pozwanej nic”, a pozwana informowała powódkę, żeby ta nic nie robiła, bo pozwana nie będzie za to płacić. Na zebraniu rocznym wspólnoty było dwóch członków wspólnoty a z zarządu nie było nikogo. Do J. M. przyszedł raz technik od przeglądów gazowych, J. M.

zapytał, kto go tu skierował, tamten odpowiedział, że zarządca Dom B., więc podziękował temu panu wskazując, że wspólnota nie ma już umowy z firmą (...) i większość ludzi również odmawiała przyjęcia gazownika. Innym razem byli kominiarze, których również mieszkańcy wspólnoty odprawili. Powódka wysyłała na adres e-mail J. M. co miesiąc faktury za zarządzanie, czyli do zapłaty wynagrodzenie zarządcy. W późniejszym okresie 2013 roku przychodziły jakieś ekspertyzy, faktury i ponaglenia dotyczące ekspertyz czyli przeglądów, które powódka zleciła innym podmiotom bez zgody wspólnoty. Wezwania do zapłaty przychodziły imiennie na nazwiska członków zarządu wspólnoty. Członkowie zarządu nie opłacili tych faktur i na wezwania nie odpowiadali, a tylko zgłosili osobie, która wysyłała te wezwania, żeby je skierowała do powódki, która te prace zlecała. Z tego, co jest J. M. wiadome, te podmioty nie wytoczyły żadnych powództw o zapłatę. J. M. kontaktował się w sprawie tego, żeby powódka nie podejmowała czynności, zarówno z pracownicą (...), która mu wysyłała skany faktur za zarządzanie, jak również z panią I. Ż. z działu technicznego; to było w pierwszym półroczu 2013 roku, ale dokładnie nie pamięta. W tej sprawie również pani W. (z zarządu wspólnoty – przypis s. ref.) kontaktowała się z powódką. Wypowiadając umowę w 2012 roku zarząd wspólnoty już miał zamiary na nowego zarządcę, z którym spotkał się w styczniu 2013 roku, ale jeszcze nie mógł zawrzeć umowy, bo nie dysponował dokumentami, których (...) nie chciał mu wydać twierdząc, że umowa nie została wypowiedziana. Dlatego też zarząd zwrócił się poprzez swojego mecenasa o dokumenty do powódki. Zarząd wspólnoty podpisał z nowym zarządcą umowę od marca 2013 i ten zarządca – firma (...) nieruchomości K. W. robiła te przeglądy, które też robiła powódka i te przeglądy się powielaly, ale mieszkańcy wpuszczali fachowców od (...), a od powódki nie. Do czasu zawarcia umowy z nowym zarządcą administracja wspólnoty polegała na tym, że członkowie zarządu wspólnoty tzn. J. M. z panią W. i panem K. podejmowali decyzje odnośnie wypłat z konta wspólnoty, którym dysponowali dla wodociągów, za energię elektryczną i tych wszystkich płatności, które przychodzą co miesiąc, ponieważ zarządzający (...) nie miał już dostępu do konta i nie miał skąd wziąć tych pieniędzy.

Dowód: zeznania J. M. w charakterze strony pozwanej k. 224-225.

Członkowie zarządu pozwanej wspólnoty musieli chodzić do powódki z aparatem fotograficznym, żeby wykonać fotokopie dokumentacji, wobec odmowy jej wydania przez powódkę. Na wcześniej zapowiedziane spotkanie z Prezesem powódki nie zostali przyjęci. Pan Prezes tłumaczył to brakiem czasu.

Dowód: zeznania J. M. złożone w sprawie III C 2257/13 k. 93-94.

Po zablokowaniu Spółce (...) przez pozwaną dostępu do rachunku wspólnoty, powódka nie regulowała faktur spływających po grudniu 2012 r., dotyczących płatności wspólnoty, tj. faktur za wodę, pogotowie lokatorskie i inne usługi świadczone przez kontrahentów na rzecz wspólnoty. Nie było praktyki opłacania tych faktur przez spółkę ze środków własnych. Jeśli zarząd wspólnoty uznał, że jakiejś faktury nie zapłaci, to tym bardziej nie płaciła ich powódka.

Dowód: zeznania M. G. (1) złożone w sprawie III C 2257/13 k. 94-95.

W dniu 24 stycznia 2013 r. powódka wystawiła pozwanej wspólnocie fakturę VAT z taką samą datą sprzedaży, za zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi, na kwotę 635,58 zł z terminem płatności 31 stycznia 2013 r.

W dniu 06 lutego 2013 r. powódka wystawiła pozwanej wspólnocie fakturę VAT z taką samą datą sprzedaży, za zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi, na kwotę 635,58 zł z terminem płatności 13 lutego 2013 r.

W dniu 07 marca 2013 r. powódka wystawiła pozwanej wspólnocie fakturę VAT z taką samą datą sprzedaży, za zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi, na kwotę 635,58 zł z terminem płatności 14 marca 2013 r.

W dniu 22 kwietnia 2013 r. powódka wystawiła pozwanej wspólnocie fakturę VAT z taką samą datą sprzedaży, za zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi, na kwotę 635,58 zł z terminem płatności 29 kwietnia 2013 r.

W dniu 08 maja 2013 r. powódka wystawiła pozwanej wspólnocie fakturę VAT z taką samą datą sprzedaży, za zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi, na kwotę 635,58 zł z terminem płatności 15 maja 2013 r.

W każdej z wymienionych faktur przyjęto cenę 0,59 zł za metr kwadratowy, którą przemnożono przez ilość, tj. 1.077,25 metrów kwadratowych.

Pismem z dnia 29 maja 2013 r. powódka wezwała zarząd pozwanej wspólnoty do zapłaty wyżej wskazanych pięciu faktur, w łącznej kwocie 3.177,90 zł.

Dowód: faktury VAT k. 21-23, wezwanie do zapłaty z dowodami nadania k. 24-25.

Pozwana odmówiła zapłaty. **/bezsporne/**

Wyrokiem zaocznym z dnia 08 kwietnia 2014 r. w sprawie III C 2257/13, na skutek pozwu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) -8 w S. z dnia 29 października 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie ustalił, że pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (...) przy ul. (...) -8 w S. a (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. od 01 stycznia 2013 r. nie istnieje stosunek administrowania. Po sprzeciwie od wyroku zaocznego Sąd I instancji oddalił powództwo. W wyniku kontroli instancyjnej Sąd Okręgowy w Szczecinie zmienił zaskarżony wyrok ustalając, że pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (...) 4-6-8 a Spółką (...) Sp. z o. o. nie istnieje stosunek administrowania nieruchomością wspólną od dnia 01 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy przyjął, że wypowiedzenie umowy o zarządzanie jest czynnością zwykłego zarządu, na jej podstawie wspólnota powierza zarządcy wykonywanie czynności zwykłego zarządu, nie ma przeszkód, by w sprawie dotyczącej zwykłego zarządu, a więc także wypowiedzenia umowy o zarządzanie wspólnota podjęła uchwałę, jednakże uchwała taka nie wywołuje skutków na zewnątrz, gdyż wolę wspólnoty wykonuje zarząd, czyli to zarząd reprezentuje wspólnotę i składa za nią oświadczenia woli. Sąd oddzielił kwestie związane ze stosunkiem wewnętrznym (decydowanie) i stosunkiem na zewnątrz (reprezentowanie). Jednocześnie sąd odwoławczy przyjął, że w dniu 18 grudnia 2012 r. kiedy to doręczono spółce (...) pismo zarządu wspólnoty z wezwaniem do wydania dokumentacji zostało złożone oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy o administrowanie, które wywołało skutek w postaci wypowiedzenia, tyle że z końcem roku 2013 r. z uwagi na treść umowy przewidującej trzymiesięczny okres wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku. Sąd Okręgowy dokonał wykładni oświadczenia woli biorąc pod uwagę okoliczności, w jakich zostało złożone, a mianowicie wydaną we wrześniu 2012 r. i doręczoną spółce (...) uchwałę wspólnoty o wypowiedzeniu umowy o zarządzanie, na którą powoływał się zarząd domagając się wydania dokumentacji dotyczącej wspólnoty. Konkludując sąd uznał, że nie budzi wątpliwości, że pismem doręczonym spółce w dniu 18 grudnia 2012 r. zarząd wspólnoty złożył oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy o administrowanie nieruchomością wspólną.

Dowód: odpis wyroku zaocznego k. 76 i odpis pozwu k. 77-80, wydruk wyroku sądu odwoławczego i uzasadnienia k. 97-103v, akta sprawy III C 2257/13, w tym pozew k. 2-5v, wyrok zaoczny k. 33, sprzeciw k. 42-46, wyrok sądu I instancji k. 97 i uzasadnienie k. 104-109, apelacja wspólnoty k. 114-116, wyrok sądu odwoławczego k. 149-150 i uzasadnienie k. 155-165.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo oparte na treści art. 734 § 1 k.c. w zw. z art. 750 k.c. okazało się częściowo uzasadnione.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem orzecznictwa, do umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną stosuje się (odpowiednio) przepisy kodeksu cywilnego o umowie o świadczenie usług i dalej, ze względu na treść art. 750 k.c., przepisy dotyczące umowy zlecenia.

Zgodnie z treścią art. 734 § 1 k.c. w zw. z art. 750 k.c., przez umowę o świadczenie usług nieuregulowaną innymi przepisami, do której stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu, świadczeniodawca (zleceniodawca) zobowiązuje się do świadczenia usług na rzecz świadczeniobiorcy (zleceniobiorcy).

Umowa o świadczenie usług jest umową odpłatną, jeśli nic innego nie wynika z jej treści ani z okoliczności (art. 735 § 1 k.c.), przy czym w zakresie wynagrodzenia pierwszeństwo mają postanowienie umowne, a dopiero w ich braku zastosowanie znajduje przepis dyspozytywny zawarty w art. 735 § 2 k.c.

Podobnie jest w przypadku wypowiedzenia umowy. Względnie obowiązujący przepis art. 746 k.c. znajduje zastosowanie dopiero wówczas, gdy strony nie określiły odmiennie kwestii związanych z wypowiedzeniem.

Nie może budzić wątpliwości, że odpłatna umowa o świadczenie usług jest umową wzajemną, a zatem umową, w której obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej (art. 487 § 2 k.c.).

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało zawarcie przez strony umowy o administrowanie nieruchomością wspólną, zmienionej następnie aneksem. Sporne było natomiast, czy w okresie, którego dotyczy żądanie pozwu, przedmiotowa umowa nadal wiązała strony, czy też została skutecznie wypowiedziana i stosunek prawny ustał, co wiązałoby się, jak podnosiła strona pozwana, z ustaniem obowiązku zapłaty wynagrodzenia na rzecz powódki.

Przedmiotowy spór powstał na tle oceny skuteczności podjętych przez pozwaną wspólnotę działań zmierzających do zakończenia współpracy z zarządcą, wyrażonych w uchwale właścicieli z dnia 27 września 2012 r. doręczonej powódce w dniu 28 września 2012 r. Strony reprezentowane przez zawodowych pełnomocników miały odmienny pogląd na kwestię dopuszczalności złożenia oświadczenia woli bezpośrednio przez wspólnotę, z pominięciem jej zarządu. Szczegółowo wyłuszczone stanowiska stron znalazły wyraz w ich wzajemnej korespondencji, prowadzonej przed wytoczeniem powództwa i załączonej do akt niniejszej sprawy. Spór prawny był na tyle poważny, że jego rozstrzygnięcie znalazło finał w postępowaniu sądowym, zainicjowanym przez wspólnotę, o ustalenie nieistnienia stosunku administrowania nieruchomością wspólną, prawomocnie zakończonym w sprawie III C 2257/13.

Do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia w sprawie III C 2257/13 zarządca nieruchomości (spółka (...)) konsekwentnie podnosił, że nie doszło do wypowiedzenia umowy o administrowanie, natomiast wspólnota mieszkaniowa prezentowała stanowisko przeciwne. Sąd Okręgowy w Szczecinie, rozpoznając apelację od wyroku w sprawie III C 2257/13, kierując się kryteriami wykładni oświadczeń woli przyjął, iż wypowiedzenie zostało skutecznie dokonane, jednak nie w dacie doręczenia zarządcy nieruchomości uchwały właścicieli o wypowiedzeniu mu umowy o administrowanie, lecz z chwilą złożenia do spółki (...) przez zarząd wspólnoty pisma z żądaniem zwrotu dokumentacji, w którym to piśmie zarząd powoływał się na podjętą przez wspólnotę (we wrześniu 2012 r.) uchwałę o wypowiedzeniu umowy. Sąd II instancji przyjął, że zgłoszone przez zarząd wspólnoty żądanie zwrotu dokumentacji zawierało w swej treści oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy o zarządzanie, z uwagi na okoliczności, w jakich zostało złożone (po wcześniejszej uchwale wspólnoty, na którą zarząd się powoływał). Ponieważ przedmiotowe oświadczenie zostało doręczone spółce (...) w dniu 18 grudnia 2012 r., a strony przewidziały w umowie trzymiesięczny okres wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku, zatem – jak ustalił sąd odwoławczy – stosunek administrowania nieruchomością wspólną ustał z dniem 01 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie, rozpoznając apelację od wyroku sądu I instancji, nadto wskazał, że wspólnota może podjąć uchwałę także w sprawie nieprzekraczającej zwykłego zarządu (wypowiedzenie umowy o zarządzanie zaliczył do tej kategorii), jednakże wobec osób trzecich wolę wspólnoty objawia jej zarząd. To on składa oświadczenia woli za wspólnotę reprezentując ją na zewnątrz. Zarząd wspólnoty objawia wolę wspólnoty i wykonuje jej decyzje; nie może ich pominąć, czy zlekceważyć. Sąd Okręgowy rozstrzygnął kwestie sporne wykazując w pewnym zakresie nietrafność stanowiska każdej ze stron, o czym szczegółowo traktuje uzasadnienie drugoinstancyjnego orzeczenia. Trzeba tu dodać, że istniejący między stronami spór co do prawa był na tyle poważny, że budził wątpliwości także sądów rozpoznających sprawę. I tak, sąd I instancji rozpoznający sprawę na pierwszej rozprawie, po jej przeprowadzeniu wydał wyrok zaoczny w całości uwzględniający żądanie pozwu (ustalił, że stosunek administrowania nieruchomością wspólną nie istnieje od dnia 01 stycznia 2013 r.), natomiast sąd rejonowy rozpoznający sprawę na skutek sprzeciwu od wyroku zaocznego oddalił powództwo o ustalenie. Dopiero Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem wydanym po przeprowadzeniu kontroli instancyjnej rozstrzygnął te kwestie w sposób wiążący.

Przywołanie w niniejszym uzasadnieniu kolejno zapadających orzeczeń w sprawie o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego zostało dokonane, by zwrócić uwagę na złożoność problematyki związanej z prowadzeniem spraw i reprezentacją wspólnoty mieszkaniowej. Wielu skomplikowanych kwestii ustawodawca nie rozstrzyga w sposób jednoznaczny otwierając pole orzecznictwu i doktrynie. W tych okolicznościach niejako nie dziwi postawa wspólnoty mieszkaniowej, przekonanej o tym, że doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy o zarządzanie. W ocenie

zdroworozsądkowej, skoro właściciele postanowili zakończyć współpracę ze spółką (...) i swoją wolę wyrazili w uchwale, w formie pisemnej, zastrzeżonej w umowie dla wypowiedzenia, a następnie ujawnili ją spółce poprzez doręczenie treści tej uchwały, ich przekonanie jawi się jako podjęte w dobrej wierze. Złożoność problemu podmiotowości wspólnot mieszkaniowych, kwestie dotyczące składania oświadczeń woli, oddzielenie stosunku wewnętrznego (prowadzenie spraw) i zewnętrznego (reprezentowanie), wykonawcza rola zarządu znalazły wyraz w sporze co do prawa, którego niepewność usunęło dopiero orzeczenie sądu odwoławczego w sprawie III C 2257/13.

Nie należy tracić z pola widzenia, że pozwana wspólnota w sposób jednoznaczny zaprezentowała powódce swoje stanowisko już w uchwale z dnia 27 września 2012 r. Uchwała ta nie wywołała wprawdzie skutku wypowiedzenia, ale pokazała, że właściciele nieruchomości chcą zakończyć współpracę z powódką. Powódka o tym wiedziała. Biorąc pod uwagę, że umowa o administrowanie jest umową, w której, podobnie jak w zleceniu, czynnik wzajemnego zaufania stron ma pierwszorzędne znaczenie, powódka mogła wykazać nieco inną postawę i nie trwać na siłę przy stosunku prawnym, gdy druga strona nie widzi szansy na dalszą współpracę. Gdy strona reprezentowana przez pełnomocnika traci do niego zaufanie, może wypowiedzieć pełnomocnictwo. Gdy osoba prawna reprezentowana przez zarząd nie jest zadowolona z efektów jego pracy, może go odwołać. Przy administrowaniu nieruchomością wspólną zarządca działa na podstawie zawartego w umowie upoważnienia. Jeżeli współpraca nie układa się zadowalająco i mocodawca pragnie ją zakończyć, strony winny się porozumieć w tej kwestii. Współpraca nie oparta na zaufaniu nie jest bowiem korzystna dla żadnej ze stron. Oczywistym jest, że dla zapewnienia stabilności rynku usług potrzebne jest zapewnienie obu stronom możliwości przygotowania się do zakończenia stosunku prawnego, uporządkowania pewnych spraw i znalezienia nowego kontrahenta, tym niemniej trwanie przy tym stosunku na siłę, wbrew wyraźnej woli drugiej strony, przy swego rodzaju wykorzystaniu przez powódkę niepewności prawa i związanej z nią wadliwości formalnej podjętych przez wspólnotę działań, jawi się jako godzące w zasadę uczciwości i zaufania pomiędzy kontrahentami, a także zasadę nienadużywania silniejszej pozycji. W ocenie sądu, takie zachowanie nie zasługuje na ochronę prawną, w świetle art. 5 kodeksu cywilnego. Nic nie stało na przeszkodzie, by strony rozwiązały umowę za porozumieniem z końcem roku 2012 r., skoro decyzja pozwanej była powódce znana już we wrześniu 2012 r. Te trzy miesiące byłyby wystarczające dla ochrony interesu każdej ze stron. Nic nie stało również na przeszkodzie, by powódka zwróciła się do pozwanej o złożenie wypowiedzenia w formie wymaganej prawem. Powódka jest podmiotem profesjonalnym na rynku gospodarczym, a po drugiej stronie działali właściciele nieruchomości, osoby fizyczne nie obeznane w prawie tak, jak zawodowy zarządca, a, jak wynika z losów powództwa wytoczonego przez pozwaną, prawo własności lokali to nie lada wyzwanie nie tylko dla prawnika. Z postawy powódki wynika, że wykorzystwała słabszą pozycję podmiotu, dla którego dobra i przy którego zaufaniu powinna była działać, prowadząc administrowanie wspólnoty. Do końca 2012 r. z powódką kontaktowali się mieszkańcy wspólnoty (właściciele lokali) wybrani do jej zarządu, dla których podjęcie uchwały i doręczenie jej powódce było tym, co powinno się uczynić dla skutecznego wypowiedzenia umowy o zarządzanie. Ci ludzie myśleli, że wymagana większość i pisemna forma to wszystko, czego trzeba dokonać, by stosunek prawny ustał, a co uczynili we wrześniu 2012 r. licząc na zakończenie umowy po upływie umownego, trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, czyli z końcem roku. Zawodowy pełnomocnik wspólnoty wstąpił do sporu w 2013 roku, już po wypowiedzeniu umowy, za które sąd rozpoznający sprawę o ustalenie uznał pismo doręczone powódce w dniu 18 grudnia 2012 r. podpisane przez członków zarządu.

Niezmieniona wola wspólnoty została ujawniona także w 2013 r. kiedy to na początku roku, po zadysponowaniu przez powódkę środkami z rachunku bankowego wspólnoty, zarząd teź zablokował powódce dostęp do rachunku. Powódka o tym wiedziała i od tego czasu nie mogła i nie dokonywała żadnych płatności za wspólnotę. Faktury i inne dokumenty dotyczące należności do uiszczenia były wysyłane mailowo do członków zarządu i opłacane przez nich ze środków wspólnoty. Aktywność powódki sprowadzała się do przesłania tych faktur zarządowi i poinformowania o konieczności zapłacenia podatków. Dodać trzeba, że powódka nie opłacała ze środków własnych żadnych należności wspólnoty. Wynika to z zeznań Pana G. złożonych w sprawie III C 2257/13. Powódka nie podnosiła w toku niniejszego postępowania, aby w 2013 r. pokryła jakiegokolwiek zobowiązania pozwanej ze środków własnych. Należnościami, których domaga się w niniejszej sprawie, są naliczane miesięcznie i objęte pięcioma fakturami kwoty z tytułu wynagrodzenia zarządcy.

Jeżeli chodzi o aktywność powódki w zakresie wykonywania obowiązującej w 2013 r. umowy o administrowanie nieruchomością wspólną, to sprowadzała się ona do korespondencji mailowej z członkami zarządu, dotyczącej przesyłania faktur i deklaracji podatkowych do zapłacenia, przygotowania sprawozdania rocznego i innej dokumentacji zamykającej rok 2012, zwołania w marcu 2013 r. rocznego zebrania sprawozdawczego i jego przeprowadzenia, uzyskania po zebraniu informacji w sprawie kosztów uprzątnięcia starej pralni, a także przeprowadzenia w roku 2013 okresowych przeglądów w takim zakresie, w jakim nie było konieczne wchodzenie do mieszkań, bo przeglądy wymagające wejścia do lokali nie doszły do skutku wobec sprzeciwu lokatorów, którzy odmawiali wpuszczenia fachowców (gazownika, kominiarza) do mieszkań uważając umowę za zakończoną i nie życząc sobie żadnych działań ze strony dotychczasowego zarządcy. Aktywność powódki polegała także na wysyłaniu pism do wspólnoty, gdy dany przegląd nie doszedł do skutku z powodu odmowy ze strony właścicieli.

Od 01 marca 2013 r. gdy pozwana zawarła umowę o zarządzanie z firmą (...), całość jej spraw w zakresie zwykłego zarządu przejął do administrowania nowy zarządca. Od tego czasu nowy zarządca kompleksowo obsługiwał (i nadal obsługuje) wspólnotę, za co pobierał wynagrodzenie. Świadczą o tym nie tylko zeznania przesłuchanych w niniejszej sprawie świadka K. W. – prowadzącego firmę (...) – członka zarządu wspólnoty, ale także dowody z dokumentów złożonych przez pozwaną, dotyczące działań nowego zarządcy poczynając od dnia zawarcia umowy. Dokumenty te nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a sąd nie znalazł żadnych podstaw, by to uczynić z urzędu. Ich wiarygodność i wartość dowodowa nie budzi żadnych wątpliwości.

Nowy zarządca nie sporządził jedynie sprawozdania za rok 2012 i nie zwołał zebrania rocznego w marcu 2013 r., albowiem nie dysponował on dokumentacją wspólnoty, której powódka nie chciała pozwanej wydać i nie prowadził działalności za poprzedni rok obrachunkowy. Pozostałe zebrania zwoływał już nowy zarządca. Ponadto, w marcu 2013 r. nowy zarządca powiadomił dostawców mediów o zmianie zarządcy. Tam, gdzie było trzeba, zawarł nowe umowy, a tam, gdzie wystarczyło powiadomienie o zmianie zarządcy i adresu do korespondencji, zwrócił się o doręczanie faktur na adres nowego zarządcy.

Do czasu zawarcia umowy z firmą (...), w 2013 r. pozwana wspólnota „administrowała się sama” w tym sensie, że decyzje wspólnoty podejmował jej zarząd i zarząd dokonywał płatności. Powódka nie ułatwiała tego zadania odmawiając wydania wspólnotie wszelkiej dokumentacji. Gdy pozwana chciała uzyskać wzgląd do swoich dokumentów, członkowie zarządu, po pisemnych ustaleniach między stronami sporu i wyrażeniu zgody przez spółkę (...), wykonywali fotokopie w siedzibie powódki. Za wiarygodne należy uznać zeznania J. M. przesłuchanego za stronę pozwaną, jak również zeznania świadka K. W., bo były one spójne, logiczne i konsekwentne, korespondowały ze sobą oraz z zeznaniami J. M. złożonymi w sprawie o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego, a także z zebraniem w obu sprawach materiałem dowodowym z dokumentów. W świetle faktu, że pozwana wspólnota zamierzała wypowiedzieć umowę dotychczasowemu zarządcy, co próbowała uczynić we wrześniu 2012 r., a co z powodu uchybień formalnych opóźniło się w czasie i nastąpiło skutecznie w dniu 18 grudnia 2012 r., a także wobec ujawnionego wyraźnie powódce przez członków zarządu pozwanej stanowiska wspólnoty, która uznawała umowę za zakończoną i nie wyrażała zgody na żadne dalsze działania ze strony spółki (...), w szczególności poprzez zablokowanie spółce dostępu do rachunku bankowego wspólnoty, nie budzi wątpliwości, że spółka знаła stanowisko wspólnoty, że ta nie chce już współpracować z powódką. J. M. zeznał, że członkowie zarządu informowali powódkę, żeby nie podejmowała dalszych działań, bo pozwana nie będzie za to płacić. Po marcu 2013 r. aktywność powódki w sprawach wspólnoty była znikoma. Jak wynika z przedłożonych do akt dokumentów, po pierwszym kwartale 2013 r. zostały jedynie przeprowadzone ze zlecenia powódki przeglądy okresowe, bądź podjęto próbę ich przeprowadzenia, bezskuteczną wobec odmowy lokatorów. Kompleksowe zarządzanie prowadził już (...), który również wymagane przeglądy zlecał, a które zostały poparte wolą wspólnoty i wykonane. Z uwagi na konflikt, jaki powstał między powódką a pozwaną na tle skuteczności rozwiązania umowy, ich wzajemna współpraca w 2013 r. praktycznie nie miała miejsca. Po marcu 2013 r. powódka robiła tylko to, co musiała, aby nie narazić się na zarzut niezabezpieczenia mienia wspólnoty i pozostać w zgodzie z wymogami prawa co do obowiązkowych przeglądów. Działania faktycznie podejmowane przez powódkę stanowiły jednak niewielki wycinek z zadań wynikających z administrowania wspólnotą. Powódka podnosiła, że nie mogła działać w pełnym zakresie z uwagi na sprzeciw wspólnoty, jednak pozostawała w gotowości do świadczenia usług.

To, że wspólnota zablokowała powódce w styczniu 2013 r. dostęp do konta i odmówiła dalszej współpracy pozostaje w niniejszej sprawie poza sporem. Rozważenia natomiast wymaga, czy pozostawanie w gotowości do świadczenia usług przez powódkę jest wystarczające dla przyjęcia, że powódce należy się wynagrodzenie w pełnej wysokości. W tym przedmiocie należy odnieść się do istoty stosunku zobowiązaniowego wynikającego z umowy wzajemnej. W umowie tej nacisk położony jest na ekwiwalentność świadczeń. Wynagrodzenie ma być odpowiednikiem wykonanej usługi. Do tej ekwiwalentności odwołuje się wprost dyspozytywny przepis art. 735 § 2 k.c. traktujący o odpłatności zlecenia. Zgodnie z jego treścią, jeżeli nie ma obowiązującej taryfy, a nie umówiono się o wysokość wynagrodzenia, należy się wynagrodzenie odpowiadające wykonanej pracy. Do wynagrodzenia odpowiadającego wykonanym czynnościom odwołuje się art. 746 § 1 k.c. dotyczący rozliczeń stron w razie wypowiedzenia odpłatnego zlecenia. Przepisy te znajdują zastosowanie, jeśli strony nie uregulowały tych kwestii odmiennie. W sprawie objętej sporem umowa regulowała zarówno wysokość wynagrodzenia, jak i tryb wypowiedzenia umowy, a zatem powołane przepisy nie znajdują w niniejszej sprawie zastosowania. Natomiast, zdaniem sądu, są o tyle istotne, że pokazują związek pomiędzy wynagrodzeniem a czynnościami faktycznie wykonanymi przez zleceniobiorcę. Ustawodawca ów związek dostrzega i nadaje mu znaczenie, traktując go jako wskazówkę przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia i dając wyraz ekwiwalentności świadczeń przy zleceniu o charakterze odpłatnym.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy sąd orzekający wyraża zapatrywanie, że zakres czynności faktycznie wykonanych przez powódkę na rzecz pozwanej w 2013 r., w świetle całokształtu okoliczności sprawy i istniejącego pomiędzy stronami sporu, nie uzasadnia przyznania wynagrodzenia w pełnej wysokości. Pozostawanie w gotowości do świadczenia pracy w tych konkretnych okolicznościach nie powinno przemawiać na korzyść powódki, albowiem ta, w ocenie sądu, nie powinna czynić użytku z przysługującego jej prawa do żądania wynagrodzenia, wynikającego z faktu formalnego związania stron stosunkiem prawnym do końca 2013 roku, podczas gdy zakres zadań wykonanych przez powódkę był marginalny. Pozwana do marca 2013 r. sama regulowała swoje zobowiązania i podejmowała decyzje dotyczące spraw zwykłego zarządu za wyjątkiem zebrania w sprawie rocznego sprawozdania, zwołanego przez powódkę, natomiast od marca 2013 r. czynności zwykłego zarządu za pozwaną podejmował już nowy zarządca. Odmowa wydania dokumentacji na kilkukrotne żądanie pozwanej świadczy o tym, że powódka nie wykazała postawy konstruktywnej, nakierowanej na urzeczywistnienie woli podmiotu, z którego zlecenia działała. Nie sposób przyjąć, by swoją odmową powódka działała na rzecz i na korzyść wspólnoty. Dokumentację, nie będącą przecież jej własnością, powódka powinna na żądanie uprawnionego wydać. Swoją odmową sprawiła natomiast, że konflikt stron narastał. Zamiast zakończyć współpracę w sposób ugodowy, strony skoncentrowały swoje siły i środki na wykazywaniu kto ma rację. Zdaniem sądu, nieuzasadnionym byłoby przyjęcie, że za ten stan rzeczy odpowiada wyłącznie pozwana, a to miałyby miejsce w razie ustalenia, że powódce pieniądze się należą, bo była gotowa świadczyć usługi. Przy stanie narastającego konfliktu stron ta współpraca nie była już bowiem realna, nie miała racji bytu. Jeszcze zanim doszło do sporu prawnego na tle skuteczności czy też nieskuteczności wypowiedzenia umowy uchwałą właścicieli, pozwana zamierzała zakończyć współpracę z powódką, z której zwyczajnie nie była zadowolona, pomimo trwałości tego kontraktu (11 lat łączącej strony umowy do czasu podjęcia uchwały), a po zaostrzeniu sytuacji trudno o kontynuację tej współpracy. Dla zwykłych ludzi nie było zrozumiałym dlaczego powódka kwestionuje skuteczność wypowiedzenia i odmawia zwrotu dokumentów. Powódka jednak nie wytłumaczyła administrowanej wspólnoty w jaki sposób należy dokonać wypowiedzenia, kierując się wyłącznie własnym interesem finansowym. Nie godzi się to z profesjonalizmem zarządcy, który, co oczywiste, nie świadczy usług charytatywnie i ma prawo zadbać o zabezpieczenie swojego interesu, ale który, z uwagi na zawodowe wykonywanie działalności i służebną rolę wobec wspólnoty, powinien pomóc administrowanej wspólnoty zakończyć kontrakt w sposób wymagany prawem, zwłaszcza że w dacie, w której pozwana doręczyła powódce podjętą przez właścicieli uchwałę, możliwe było zakończenie stosunku prawnego z zachowaniem trzymiesięcznego wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku, co zapewniało obu stronom ochronę ich praw. Tymczasem, jak wynika z zeznań J. M., powódka czyniła przeszkody w przyjęciu tej uchwały, a takie zachowanie w ogóle nie powinno mieć miejsca.

Poczynione wyżej rozważania prowadzą do wniosku, że nie zasługuje na ochronę prawną roszczenie powódki o zapłatę całości wynagrodzenia, gdyż, w ocenie sądu, winno ono odpowiadać faktycznie wykonanym czynnościom i uwzględniać całokształt okoliczności sprawy, przez wzgląd na które przyjęć należy, że „uniemożliwienie” przez

pozwaną wykonywania zadań dotychczasowemu zarządcy, wynikające z utraty zaufania do tego podmiotu, nie usprawiedliwia wynagradzania powódki za pozostawanie w gotowości.

Kierując się faktycznie wykonanymi w 2013 r. przez powódkę na rzecz pozwanej czynnościami sąd doszedł do wniosku, że ich zakres uzasadnia przyznanie wynagrodzenia za 3 pełne miesiące, spośród 12 miesięcy 2013 roku, podczas których trwał sporny (do niedawna) stosunek prawny. Dla porządku przyjęto, że wynagrodzenie należne dotyczy okresu od stycznia do marca 2013 r., albowiem wtedy nakład pracy powódki był większy niż w okresie późniejszym, co wiązało się zarówno z przysyłaniem członkom zarządu faktur do zapłaty za dostawę mediów, regulowanych bezpośrednio przez członków zarządu do czasu powiadomienia kontrahentów wspólnoty przez nowego zarządcę o jego zmianie, jak i z faktem przygotowania sprawozdania za 2012 rok i innej dokumentacji księgowej pozwalającej rozliczyć tenże rok obrachunkowy, jak również z faktem zwołania i przeprowadzenia zebrania rocznego w sprawie m. in. zatwierdzenia sprawozdania z działalności za rok 2012. Wprawdzie na zebraniu nie doszło do podjęcia żadnej uchwały, z uwagi na znikomą liczbę reprezentowanych udziałów, tym niemniej zebranie zostało zwołane i przeprowadzone przez powódkę zgodnie z prawem i jej obowiązkami. Późniejsza (po marcu 2013) aktywność powódki w administrowaniu wspólnotą była iluzoryczna. Powódka nie wykazała, aby robiła coś więcej, poza zleceniem kilku przeglądów okresowych i sporadycznym korespondowaniem z członkami zarządu pozwanej. Te czynności w żadnym wypadku nie uzasadniają wynagrodzenia zarządcy za kolejne okresy. Aktywność powódki na rzecz pozwanej podczas pierwszego kwartału 2013 roku nie nosiła bowiem znamion pełnego administrowania nieruchomością wspólną, chociażby z uwagi na brak dostępu do rachunku bankowego wspólnoty i działania własne na rzecz wspólnoty podejmowane przez członków jej zarządu. Dlatego też zlecone przez powódkę w kolejnych kwartałach 2013 r. przeglądy winny zostać zaliczone do czynności podjętych na poczet wynagrodzenia powódki należnego za pierwszy kwartał. Tylko wtedy stanowić ono będzie świadczenie ekwiwalentne za wykonane usługi. Za pozostały okres 2013 roku nie znajduje ono uzasadnienia zarówno wobec braku ekwiwalentności świadczeń, jak i przez wzgląd na treść art. 5 k.c., w świetle którego czynienie użytku z prawa podmiotowego w postaci roszczenia o zapłatę wynagrodzenia, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy stanowi nadużycie prawa i nie korzysta z ochrony.

Kierując się powyższym orzeczono, jak w pkt I sentencji. Kwoty zasądzone za poszczególne miesiące (styczeń, luty i marzec 2013 r.) są niższe od kwot zafakturowanych, ponieważ powódka nie wykazała, aby należały jej się w całości kwoty z faktur. Wskazać bowiem należy, że informacje podane na fakturach nie zgadzają się z treścią umowy o administrowanie i jej aneksem, a powódka nie wytłumaczyła sądowi skąd te rozbieżności. Biorąc przy tym pod uwagę, że pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc brak wykonywania czynności administrowania przez powódkę, przyjąć należało, że zakwestionowała powództwo i co do zasady, i co do wysokości. W konsekwencji nie można było przyjąć, że kwoty objęte fakturami zostały przez pozwaną uznane i nie wymagają kontroli sądu. Jak wynika z aneksu zmieniającego umowę o administrowanie, budynek wchodzący w skład nieruchomości wspólnej obejmuje lokale o powierzchni użytkowej wynoszącej 932,20 metrów kwadratowych (k. 16), a wynagrodzenie, liczone od metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokali (§ 9 k. 17-18) płatne jest z góry do 15. każdego miesiąca (§ 9 k. 17-18 w miejsce pierwotnie ustalonego terminu płatności wynoszącego 7 dni po wystawieniu faktury § 8 ust. 2 k. 15) i wynosi poczynając od 2012 roku 0,59 zł za metr kwadratowy (k. 19). Kierując się treścią umowy (aneksu) sąd przyjął, iż stawkę za metr kwadratowy (0,59 zł) należy pomnożyć przez ilość metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokali wskazaną w umowie (aneksie), to jest przez liczbę 932,20 m². Iloczyn wynosi 549,99 zł, co w zaokrągleniu daje 550 zł i taką kwotę zasądzone od pozwanej na rzecz powódki za każdy z trzech miesięcy należnego powódce wynagrodzenia, łącznie 1.650 zł. Sąd nie znalazł bowiem podstaw do przyjęcia, że powierzchnia użytkowa wskazana w treści faktur, wynosząca 1.077,25 m², jest prawidłowa.

Roszczenie odsetkowe znalazło swą podstawę w treści art. 481 § 1 k.c. Płatność faktur zgodnie z aneksem miała następować za dany miesiąc z góry do 15. każdego miesiąca. Zatem z dniem następnym dłużnik popadał w opóźnienie. W stosunku do faktury styczniowej powódka zażądała odsetek od dnia 1 lutego 2013 roku i sąd orzekł tu zgodnie z żądaniem, gdyż ponad żądanie nie orzeka. Natomiast za luty i marzec 2013 r. sąd przyjął odsetki od dnia powstania opóźnienia, to jest od 16. danego miesiąca, zgodnie z treścią aneksu. Ponieważ powódka domagała się odsetek poczynając od daty wcześniejszej, powództwo w tym zakresie oddalono. Termin płatności wskazany w treści faktur to

termin 7 dni od daty wystawienia każdej z nich, co wprawdzie koresponduje z pierwotną treścią umowy, ale już nie z aneksem, który nadał jej nowe brzmienie.

Oddalenie powództwa ponad kwotę zasądzoną w pkt I oraz co do wcześniejszego niż przyjęty terminu płatności odsetek znalazło wyraz w pkt II sentencji wyroku, ze względów opisanych wyżej.

Na marginesie dodać trzeba, że nie można było zweryfikować czy powódka pobrała na swoją rzecz z rachunku bankowego wspólnoty wynagrodzenie za zarządzanie za styczeń 2013 r., czy może za inny okres, przed zablokowaniem jej dostępu do tego rachunku. Strona pozwana nie przedstawiła bowiem żadnego dokumentu, który potwierdzałby tę okoliczność, a ponadto nie zgłosiła zarzutu częściowego wygaśnięcia zobowiązania wskutek jego zaspokojenia.

W pkt III rozstrzygnięto o kosztach procesu na podstawie art. 100 kpc z uwagi na częściowe uwzględnienie żądań pozwu (zasądzono kwotę 1.650 zł z żądanej pozwem kwoty 3.177,90 zł, co oznacza, że powódka wygrała w około 52%, a w pozostałej części uległa co do swego żądania).

Sygn. akt III C 292/14

ZARZĄDZENIE

1. odnotować zwrot akt z uzasadnieniem,
2. uwzględnić urlop s. ref. w okresie 01-10 kwietnia 2016 r. i powrót do pracy w dniu 11 kwietnia 2016 r., a także zwolnienie lekarskie w okresie od 21 kwietnia br. do 13 maja br.,
3. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron,
4. przedłożyć Przewodniczącej Wydziału ze środkiem odwoławczym i (...).

M. G.

15.05.2016 r.