

Sygn. akt: III C 453/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 września 2016 roku

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

Przewodniczący: SSR Szymon Stępień

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Dunaj

po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P.

przeciwko Spółdzielczemu Biuru (...) w P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego Spółdzielczego Biura (...) w P. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P. kwotę 54.728,17 zł (pięćdziesiąt cztery tysiące siedemset dwadzieścia osiem złotych siedemnaście groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 18 września 2014 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego Spółdzielczego Biura (...) w P. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P. kwotę 6.354 zł (sześć tysięcy trzysta pięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 453/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 6 września 2016 roku

wydanego w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 21 lipca 2014 roku powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) w P. zażądała zasądzenia od pozwanego Spółdzielczego Biura (...) w P. (w chwili wnoszenia pozwu – Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P.) na swoją rzecz kwoty 54.728,17 złotych z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W uzasadnieniu podała, że w dniu 27 stycznia 2011 roku zawarła z pozwanym umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną, na podstawie której pozwany zobowiązał się – w zamian za wynagrodzenie – do wykonywania na rzecz powódki czynności zwykłego zarządu. Wskazała, że strony nie ustaliły w umowie wysokości wynagrodzenia, które było co roku ustalane w drodze uchwały właścicieli lokali, a w dniu 1 lutego 2013 r. zawarły aneks do przedmiotowej umowy, w którym ustaliły ostatecznie wysokość wynagrodzenia na kwotę 0,65 zł/m² miesięcznie. Wskazała, że oprócz umówionego wynagrodzenia, pozwany pobierał od niej co miesiąc, bez jakiegokolwiek podstawy prawnej, określoną kwotę tytułem „kosztów administracyjnych”. Z tego tytułu pozwem domagała się zwrotu tych kwot w łącznej wysokości 54 728,17 złotych.

Nakazem zapłaty z dnia 27 października 2014 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie orzekł o obowiązku zapłacenia przez pozwanego na rzecz powódki kwoty 54 728,17 złotych z odsetkami oraz kosztami procesu.

Powyższemu nakazowi zapłaty pozwany sprzeciwił się zaskarżając go w całości. To doprowadziło do utraty mocy przez nakaz zapłaty. W sprzeciwie wskazał na konieczność podjęcia uchwały przez ogół właścicieli powodowej wspólnoty, wyrażającej zgodę na udzielenie pełnomocnictwa występującemu w niniejszej sprawie w imieniu powódki adwokatowi. Podał dalej, iż podnoszone przez powódkę twierdzenia oraz wskazywane dowody są przywoływane w sposób chaotyczny i nie korespondują z kwotą dochodzonego roszczenia. Podniósł także, że wynagrodzenie zarządcy, zgodnie z art. 14 ustawy o własności lokali stanowi zaledwie jeden z elementów kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Zauważył także, iż toku kilkuletniej współpracy, jako zarządca sporządzał roczne sprawozdania finansowe, do których poszczególni właściciele nie zgłaszali żadnych zastrzeżeń. Pozwany podniósł także zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia, co do należności dotyczących okresu sprzed dwóch lat od wytoczenia powództwa, wskazując że przedmiotowe roszczenie wynika z umowy o świadczenie usług, do której odpowiednio stosuje się przepisy o umowie zlecenia.

W toku procesu strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska, a w załączniku do protokołu z rozprawy z dnia 23 sierpnia 2016 r., pozwany podniósł zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodową wspólnotę mieszkaniową tworzą właściciele lokali położonych w P., w budynkach numer (...). Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. w toku postępowania zmieniła nazwę na Spółdzielcze Biuro (...) w P..

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- odpis z KRS pozwanej, k. 286-288

Dnia 27 stycznia 2011 roku strony zawarły umowę, której przedmiotem było świadczenie usług w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej w P. – P. 41-46. Zgodnie z § 2 ust. 1 umowy powódka zleciła pozwanemu wykonywanie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, które to czynności szczegółowo zostały wskazane w § 2 ust 3 tej umowy. W zamian za wykonywanie czynności zwykłego zarządu pozwanemu miało przysługiwać wynagrodzenie, którego wysokość nie została określona w zawartej umowie, a które miało być ustalane co roku w drodze uchwały właścicieli lokali. Aneksem do tej umowy z dnia 1 lutego 2013 r. ustalono wysokość wynagrodzenia pozwanego za zarządzanie nieruchomością wspólną na kwotę 0,65 zł za m² miesięcznie, co przy powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład wspólnoty – 2 860,20 m² daje kwotę 1 859,13 zł.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- umowa, k. 14-17;
- aneks, k. 18-21;
- uchwały, k. 178-190, 204-208;
- zaproszenie, k. 203;
- podsumowanie należności, k. 209-211;
- zeznania świadka T. K., k. 219-220;
- zeznania świadka A. B., k. 220-221;
- zeznania świadka J. M., k. 221-222;
- zeznania świadka W. M., k. 223;

- zeznania świadka M. P., k. 224, 258-259;
- zeznania świadka R. M., k. 259-260;
- zeznania świadka H. L., k. 261;
- zeznania świadka J. N., k. 262;
- przesłuchanie stron, k. 267-270, 276;

Począwszy od stycznia 2012 roku do marca 2014 roku pozwany, oprócz ustalonego wynagrodzenia pobierał, co miesiąc od powódki „koszty administracji” w łącznej wysokości 54 728,17 zł. Na kwotę tę składają się następujące sumy: kwota 2 031,01 zł za styczeń 2012 r., kwota 2 114,12 zł za luty 2012 r., kwota 1 964,58 zł za marzec 2012 r., kwota 1 968,87 zł pobierana za miesiące kwiecień, czerwiec, lipiec i sierpień 2012 r., kwota 2 061,98 zł za maj 2012 r., kwota 2 130,62 zł pobierana za miesiące wrzesień - grudzień 2012 r., styczeń 2013 r. marzec – sierpień 2013 r., kwota 2 007,74 zł za luty 2013 r., kwota 1 890,92 zł pobierana za miesiące wrzesień – grudzień 2013 r. oraz styczeń – marzec 2014 r.

Dowody:

- protokół, k. 22-27;
- rozliczenie konta, k. 33-44;
- historia rachunków, k. 45-62;
- faktury VAT, k. 67-71, 73-82, 93, 95-102;
- polecenia księgowania, k. 72, 83-92, 94, 103, 105-108, 110, 112, 114, 116, 118-123, 125, 127-128
- zestawienia, k. 104, 109, 111, 113, 115, 117, 124, 126

Pismem z dnia 11 czerwca 2014 r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 54 728,17 zł tytułem nienależnie pobranych w latach 2012 -2014 kwot tytułem „kosztów administracji” oraz do wyjaśnienia na jakiej podstawie powodowa wspólnota była obciążana kosztami telefonów, delegacji, kosztów materiałów biurowych, prowizji czy wizytówek oraz windykacji.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo z dnia 11 czerwca 2014 roku, k. 28-29;

Pismem z dnia 24 czerwca 2014 r. w odpowiedzi na powyższe wezwanie, pozwany oświadczył, że wyartykułowane w wezwaniu roszczenie nie zostało wykazane co do podstawy jak i wysokości, a kwota wynagrodzenia zarządcy nie jest tożsama z kosztami zarządu nieruchomością wspólną.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo z dnia 24 czerwca 2014 roku, k. 30-31;

Pismem z dnia 14 lipca 2014 r. pełnomocnik powódki wyjaśnił pozwanemu, iż kwota do której zapłaty został wezwany stanowi nienależne pozwanemu świadczenie, pobierane co miesiąc tytułem „kosztów administracji”

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo z dnia 14 lipca 2014 r., k. 32

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione.

Żądanie oparte było na dyspozycji wynikającej z art. 405 k.c., z którego wynika, że kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Z powyższego wynika, że powódka winna była wykazać, że pozwany uzyskał jej kosztem korzyść majątkową, przy czym nastąpiło to bez podstawy prawnej.

W ocenie sądu powódka udowodniła powyższe okoliczności w pełni. Bezsporne było to, że dnia 27 stycznia 2011 roku została zawarta między stronami umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną, na podstawie której pozwany otrzymywał miesięczne wynagrodzenie, którego wysokość była ustalana corocznie w drodze uchwały właścicieli, a które od momentu podpisania w dniu 1 lutego 2013 roku aneksu do przedmiotowej umowy, wynosiło 1 859,12 zł miesięcznie (0,65 zł/m²).

Jak wynika z przedstawionych przez stronę powodową dokumentów, w okresie od stycznia 2012 roku do marca 2014 roku pozwany pobrał od powódki, oprócz ustalonego wynagrodzenia, łączną kwotę 54.728,17 zł, tytułem „kosztów administracji”. Powyższe wynika zarówno z wystawianych przez pozwanego faktur VAT, którymi obciążana była co miesiąc strona powodowa, jak i z poleceń księgowania, z czym korespondują dodatkowo rozliczenia konta, które jak wynika z zeznań członka zarządu pozwanej M. C., sporządzane były przez księgową pozwanego. Z powyższych dokumentów wynika także, każdorazowa, miesięczna wysokość kwoty pobieranej przez pozwanego od powódki tytułem „kosztów administracji”.

W tym miejscu wskazać należy, że z żadnego z postanowień zawartej między stronami umowy nie wynika, aby pozwany uprawniony był do pobierania od powódki jakichkolwiek innych kwot, poza samym wynagrodzeniem, przewidzianym w § 3 ust. 2 umowy. Jedyne § 5 ust. 1 umowy przewidywał, że w razie nagłej awarii, przekraczającej zakres bieżącej konserwacji, zagrażającej bezpieczeństwu ludzi i mienia, pozwany mógł samodzielnie do kwoty 2 000 zł ze środków rachunku bieżącego lub Funduszu Remontowego powódki usunąć awarię i jej skutki, przy czym pozwany nie próbował nawet wykazywać, iż pobierane kwoty odnosiły się do opisanej w tym paragrafie sytuacji.

Wobec powyższego należało uznać, że pobranie przez pozwanego od powódki sumy pieniężne, tytułem „kosztów administracji”, w łącznej kwocie 54.728,17 zł nie miało podstawy prawnej, w związku z czym, zgodnie z dyspozycją art. 405 k.c., kwotę tę pozwany winien zwrócić stronie powodowej.

Odnosząc się do zarzutów pozwanego, należało wskazać, iż w dniu 23 października 2015 r. powódka przedłożyła uchwałę właścicieli lokali, w której wyrażono zgodę na dokonanie przez zarząd czynności faktycznych, prawnych i procesowych zmierzających do wyegzekwowania od pozwanego wszelkich należnych wspólnocie kwot oraz zatwierdzono wszystkie dotychczasowe czynności dokonane w tym celu, w szczególności udzielenie w imieniu wspólnoty pełnomocnictwa procesowego adwokatowi oraz wytoczenie powództwa. Wobec powyższego zarzut strony pozwanej w przedmiocie braku umocowania pełnomocnika powódki do zastępowania powódki w niniejszym postępowaniu, okazał się niezasadny.

Niezasadnym był także zarzut pozwanego, iż powódka nie sprecyzowała postawy prawnej dochodzonego roszczenia. Strona inicjująca postępowanie sądowe zobligowana jest, zgodnie z treścią art. 187 k.p.c., do dokładnego określenia żądania i przytoczenia okoliczności faktycznych je uzasadniających. Podanie podstawy prawnej nie jest zatem obligatoryjnym elementem pozwu, a to na sądzie spoczywa ciężar dokonania subsumcji ustalonych faktów pod treść określonej normy prawnej, w myśl zasady *da mihi factum dabo tibi ius*. W ocenie sądu rozpoznającego niniejszą sprawę podstawę prawną żądania pozwu stanowił, jak wskazano na początku rozważań, art. 405 k.c.

W toku procesu pozwany bronił się również argumentując, iż sposób rozliczania między stronami, w tym również fakt pobierania kwoty tytułem „kosztów administracyjnych” nie był przez długi czas wspólnie kwestionowany przez powódkę, ani właścicieli lokali, mimo iż mieli oni pełny dostęp do dokumentacji finansowej i wszelkie rozliczenia

akceptowali. Wskazywał także, iż wynagrodzenie w kwocie 0,65 zł/ m², przewidziane w § 3 ust. 2 umowy, nie jest jedynym elementem kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Tym samym, pozwany pośrednio sam przyznał, iż kwoty tytułem „kosztów administracji” były przez niego rzeczywiście pobierane, natomiast nie potrafił wskazać podstawy prawnej tej czynności. Strona powodowa zaprzeczyła bowiem, aby poza samą umową z dnia 27 stycznia 2011 roku, aneksowaną następnie w dniu 1 lutego 2013 roku, zawierane były między stronami jakiegokolwiek porozumienia przewidujące ponoszenie przez powódkę, względem pozwanego kosztów bądź dodatkowego wynagrodzenia. Strona pozwana z kolei nie potrafiła udowodnić aby jakiegokolwiek postanowienia między stronami w tym przedmiocie zapadły.

Niezasadny był również podniesiony w sprzeciw od nakazu zapłaty zarzut przedawnienia roszczenia, co do należności dotyczących okresu sprzed dwóch lat od wytoczenia powództwa. Pozwany wskazywał, że przedmiotowe roszczenie wynika z umowy o świadczenie usług, do której odpowiednio stosuje się przepisy o umowie zlecenia, gdzie przewidziany jest dwuletni okres przedawnienia. W świetle art. 117 § 2 k.c. po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia. Tymczasem roszczenie dochodzone przez powódkę nie wynikało z zawartej z pozwanym umowy, a z bezpodstawnego wzbogacenia, w związku z czym należało zastosować ogólny trzyletni termin przedawnienia, przewidziany w art. 118 k.c. dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Najstarsze z roszczeń dochodzonych przez powódkę pochodzi ze stycznia 2012 roku, podczas gdy pozew został złożony w dniu 18 września 2014 roku.

Sąd rozpoznający sprawę nie dopatrył się także naruszenia którejkolwiek z zasad współzycia społecznego, na co powoływała się strona pozwana, nie precyzując którą z tych zasad powódka miałyby naruszyć, dochodząc od niego kwoty objętej niniejszym pozwem.

Mając na uwadze powyższe okoliczności sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 54 728,17 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 18 września 2014 r., o czym orzekł jak w pkt I sentencji.

W treści pozwu pełnomocnik powódki wniósł o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Zgodnie z regułami ogólnymi obowiązującymi w postępowaniu cywilnym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (art. 98 k.p.c.). Stosownie do treści art. 108 § 1 k.p.c. Sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji.

Koszty postępowania poniesione przez powódkę, stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu określonej w art. 98 § 1 k.p.c., obciążają pozwanego jako przegrywającego proces.

W świetle art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Przepis art. 98 § 1 k.p.c. kreuje zasadę kosztów niezbędnych i celowych, zobowiązującą stronę przegrywającą do zwrotu przeciwnikowi procesowemu tych poniesionych faktycznie kosztów procesu, jakie były niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Podstawę prawną, w oparciu o którą określono wynagrodzenie radcy prawnego reprezentującego stronę pozwaną stanowiły uregulowania zawarte w § 2 ust. 2 i § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu. Pierwszy z ww. przepisów przewiduje, podstawę zasądzenia opłaty za czynności adwokata z tytułu zastępstwa prawnego stanowią stawki minimalne, o których mowa w rozdziałach 3 - 5. Natomiast drugi z wymienionych przepisów stanowi, iż stawką minimalną przy wartości przedmiotu sprawy w granicach od 50 001 do 200 000 złotych jest kwota 3 600 złotych. Taką też wysokość kosztów zastępstwa procesowego uwzględniono przy rozstrzyganiu o kosztach postępowania, gdyż wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie, a także rodzaj sprawy, stopień jej zawilóści i niezbędny nakład pracy pełnomocnika pozwanego nie uzasadniają

przyznania wyższego wynagrodzenia. Jednocześnie należało zasądzić kwotę 2 737 zł tytule opłaty sądowej od pozwu oraz kwotę 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa udzielonego adwokatowi.

Z tych względów należało zasądzić od pozwanego na rzecz powódki kwotę 6 354 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, o czym orzeczono w pkt II sentencji niniejszego wyroku.