

Sygn. akt: III C 97/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 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 26 kwietnia 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Na (...) w S. przy ul. (...) (...) oraz przy ul. (...)

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej Na (...) w S. przy ul. (...) (...) oraz przy ul. (...) kwotę 9.629,79 zł (dziewięć tysięcy sześćset dwadzieścia dziewięć złotych siedemdziesiąt dziewięć groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 5 lipca 2013 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej Na (...) w S. przy ul. (...) oraz przy ul. (...) kwotę 1.699 zł (tysiąc sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 97/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10 maja 2016 roku

wydanego w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 11 lipca 2014 roku powódka Wspólnota Mieszkaniowa Na (...) w S. przy ul. (...) oraz ul. (...) zażądała zasądzenia od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na swoją rzecz kwoty 9.629,79 złotych z odsetkami od dnia 22 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu podała, że członkowie zarządu powódki zawarli z pozwaną umowę o administrowanie nieruchomością wspólną bez zgody na zawarcie takiej umowy w formie uchwały właścicieli. Wskazała, że pozwana pobierała od pozwanej w latach od 2008 do 2013 wynagrodzenie w wysokości przewyższającej nawet kwotę wskazaną w tej umowie. Z tego tytułu pozwem domagała się zwrotu tej kwoty w wysokości 9.629,79 złotych.

Nakazem zapłaty z dnia 8 września 2014 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie orzekł o obowiązku zapłacenia przez pozwaną na rzecz powódki kwoty 9.629 złotych z odsetkami oraz kosztami procesu.

Powyższemu nakazowi zapłaty pozwana sprzeciwiła się zaskarżając go w całości. To doprowadziło do utraty mocy przez nakaz zapłaty. W sprzeciwie podniosła, że strony zawarły skutecznie umowę o sprawne administrowanie nieruchomością wspólną powodowej wspólnoty, do zawarcia której nie była wymagana zgoda właścicieli. Wskazała, że pobierała od powódki należności z tego tytułu w wysokości uregulowanej umową.

W toku procesu strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodową wspólnotę mieszkaniową tworzą właściciele lokali położonych w S. przy ul. ul. (...) oraz ul. (...).

Okoliczność bezsporna

Dnia 31 lipca 2007 roku członkowie zarządu powódki zawarli z pozwaną umowę, której przedmiotem było zapewnienie sprawnego administrowania nieruchomością wspólną powódki w przedmiocie: kontroli rzetelności świadczenia usług przez dostawców usług komunalnych, zapewnienie obsługi administracyjno-technicznej, finansowo-księgowej i dokonywanie odrębnych rozliczeń dla wspólnoty zgodnie z obowiązującymi przepisami, prowadzenie dokumentacji sprawozdawczej w zakresie wymagającym od zarządu wspólnoty w sposób umożliwiający przedstawienie na bieżąco informacji na temat kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wywiązywania się przez właścicieli lokali z obowiązku uiszczania zaliczek na koszty zarządu oraz wszelkich innych wpływów i wydatków wspólnoty oraz przygotowanie stosownej dokumentacji sprawozdawczej na roczne zebranie wspólnoty. Szczegółowy przedmiot umowy określony został w § 4 tej umowy. Jednocześnie ustalono, że za wykonane usługi powódka będzie uiszczać pozwanej wynagrodzenie miesięczne w wysokości 0,50 zł/m² powierzchni użytkowej oraz należny VAT. Ustalono również, że stawka wynagrodzenia ulega corocznie waloryzacji z dniem 1 stycznia każdego roku począwszy od 2009 roku w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen detalicznych towarów i usług publikowany przez GUS, przy czym zmiana ta nie wymaga aneksu ani dodatkowej zgody powódki i może być dokonywana w formie notatki. Na zawarcie tej umowy powódka nie wyraziła zgody. Aneksiem do tej umowy te same podmioty ustaliły, że dla celów wzajemnych rozliczeń przyjmuje się powierzchnię użytkową wszystkich lokali 5.840 m² i zmiana umowy wchodzi w życie od 31 grudnia 2008 roku. Na zawarcie aneksu właściciele lokali również nie wyrazili zgody.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- umowa, k. 120-122, 148-150;
- zeznania świadka J. C., k. 164;
- zeznania świadka W. B., k. 165;
- zeznania świadka S. B., k. 165-166;
- zeznania świadka I. K., k. 166-167;
- zeznania świadka M. G., k. 167-168;
- zeznania świadka P. Z., k. 194;
- przesłuchanie stron, k. 199-200;

Notatkami sporządzonymi przez prezesa zarządu pozwana ustaliła, że stawka wynagrodzenia obowiązująca w 2009 roku wynosi 0,52 zł/m², w 2010 roku wynosi 0,54 zł/m², w 2011 roku wynosi 0,55 zł/m² oraz 0,57 zł/m², zaś w 2013 roku wynosi ona 0,59 zł/m².

Dowód:

- notatki, k. 26-35;

Począwszy od lipca 2008 roku do grudnia 2012 roku pozwana pobierała od powódki wynagrodzenia po 2.920 złotych miesięcznie na podstawie wystawianych przez siebie faktur, lecz w grudniu 2008 roku i styczniu 2009 roku pobrała kwoty po 5.840 złotych. W okresie od stycznia do czerwca 2013 roku pobierała wynagrodzenie w wysokości po 2.866,01 złotych miesięcznie.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- zestawienie, k. 24-25;

Pismem z dnia 29 kwietnia 2013 roku powódka złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy ze skutkiem na 31 maja 2013 roku. Dnia 26 czerwca 2013 roku strony uzgodniły, że umowa rozwiązuje się z dniem 30 czerwca 2013 roku.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo z dnia 29 kwietnia 2013 roku, k. 17;
- porozumienie, k. 18;

Pismem z dnia 7 czerwca 2013 roku powódka wezwała pozwaną do dokonania korekty rozliczenia wynagrodzenia zgodnie z faktycznym metrażem nieruchomości oraz do zwrotu nadpłaconej kwoty wynagrodzenia w wysokości stanowiącej iloczyn nadwyżki i stawki za 1m² za cały czas trwania umowy.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo z dnia 7 czerwca 2013 roku, k. 19;

Dnia 13 czerwca 2013 roku pozwana wystawiła faktury korygujące przy przyjęciu, że należne jej wynagrodzenie należy liczyć przy przyjęciu powierzchni 5.732,02 m² w miejsce pierwotnej wartości 5.840 m². W fakturach tych stwierdziła nadpłaty w wysokości po 53,99 złotych miesięcznie w okresie od lipca 2008 roku do grudnia 2012 roku, zaś w odniesieniu do grudnia 2008 roku i stycznia 2009 roku w wysokości po 107,98 złotych. Jednocześnie wystawiła kolejne faktury korygujące, w których stwierdziła zobowiązanie powódki z tytułu wynagrodzenia w okresie od lipca do grudnia 2011 roku w wysokości po 3.152,61 złotych, tj. o 232,61 złotych wyższej od pobranej przy uwzględnieniu poprzedniej korekty, w okresie od stycznia do grudnia 2012 roku w wysokości po 3.267,25 złotych, tj. o 347,25 złotych wyższej od pobranej przy uwzględnieniu poprzedniej korekty, zaś w okresie od stycznia do czerwca 2013 roku w wysokości po 3.381,89 złotych, tj. o 515,88 złotych wyższej od pobranej przy uwzględnieniu poprzedniej korekty.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- faktury korygujące, k. 36-95;

Dnia 17 czerwca 2013 roku pozwana pobrała z rachunku bankowego powódki kwotę 6.606,36 złotych.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- wyciąg z operacji bankowych, k. 20;

Pismem z dnia 19 czerwca 2013 roku powódka ponowiła wniosek o korektę wynagrodzenia oraz zwrot nadpłaconego wynagrodzenia. Pismem z dnia 20 czerwca 2013 roku pozwana wskazała, że dokonała korekt i rozliczeń wzajemnych i ich saldo przy uwzględnieniu zmiany powierzchni i waloryzacji stawek w okresie od lipca 2011 roku do czerwca 2013 roku wyniosło +12.338,37 złotych.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo z dnia 19 czerwca 2013 roku, k. 21;
- pismo z dnia 20 czerwca 2013 roku, k. 22-23;

Pismem z dnia 14 maja 2014 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 9.629,79 złotych. Pismem z dnia 21 maja 2014 roku pozwana odmówiła zapłaty. Jednocześnie złożyła oświadczenie o potrąceniu wierzytelności przysługującej jej z tytułu waloryzacji wynagrodzenia w wysokości 9.629,79 złotych z wierzytelnością powódki z tytułu zwrotu nadpłaconego wynagrodzenia obliczonego niezgodnie z wielkością powierzchni użytkowej w wysokości 3.023,44 złotych.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo z dnia 14 maja 2014 roku, k. 96-98;
- pismo z dnia 21 maja 2014 roku, k. 99-100;
- oświadczenie o potrąceniu, k. 101;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione.

Żądanie było oparte 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 pozwana uzyskała 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 31 lipca 2007 roku została zawarta umowa o administrowanie nieruchomością wspólną. Umowa ta wskazywała zarówno czynności, do podejmowania których zobowiązana była pozwana, jak również wysokość wynagrodzenia należnego jej z tego tytułu. Niemniej jednak rozważyć należało, czy umowa ta została zwarta skutecznie. Zwrócić należy uwagę na to, że uprawnienie do podejmowania czynności przez wspólnotę mieszkaniową zależy od czynności, która ma być podjęta. Zgodnie z treścią art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 roku, poz. 1892 ze zm.) zarząd wspólnoty kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali i zgodnie z treścią art. 22 ust. 1 tej ustawy czynności te wykonuje samodzielnie. Niemniej jednak zgodnie z treścią art. 22 ust. 2 przywołanej ustawy o własności lokali do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Ustawodawca nie precyzuje pojęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wskazując jedynie w art. 22 ust. 3 przywołanej ustawy czynności, które zakres ten przekraczają. Lista ta nie ma charakteru enumeratywnego, zaś wskazane w niej czynności mają charakter przykładowy i nie tworzą zamkniętego katalogu. Niemniej jednak już w liście tej mieści się ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy. Wprawdzie w toku procesu pozwana podniosła, że umowa z dnia 31 lipca 2007 roku nie dotyczyła czynności zarządcy ani jego wynagrodzenia, lecz zapewnienia sprawnego administrowania nieruchomością wspólną. W ocenie sądu odmienna nazwa umowy oraz określenia funkcji pozwanej nie pozbawia takiej umowy konieczności uzyskania zgody właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 przywołanej ustawy. Zwrócić należy uwagę na to, że z § 2 tej umowy wynikało, że do zadań pozwanej należą: kontrola rzetelności świadczenia usług przez dostawców usług komunalnych, zapewnienie obsługi administracyjno-technicznej, finansowo-księgowej i dokonywanie odrębnych rozliczeń dla wspólnoty zgodnie z obowiązującymi przepisami, prowadzenie dokumentacji sprawozdawczej w zakresie wymagającym od zarządu wspólnoty w sposób umożliwiający przedstawienie na bieżąco informacji na temat kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wywiązywania się przez właścicieli lokali z obowiązku uiszczania zaliczek na koszty zarządu oraz wszelkich

innych wpływów i wydatków wspólnoty oraz przygotowanie stosownej dokumentacji sprawozdawczej na roczne zebranie wspólnoty. W ocenie sądu czynności te odpowiadają zasadniczo czynnościom zarządcy. Szczegółowo zadania te precyzuje § 4 wskazując, jakie czynności winna zgodnie z umową wykonywać pozwana. W ocenie sądu wskazany w treści umowy „administrator” w rzeczywistości sprawuje czynności odpowiadające zarządcy.

Zauważyć należy, że nawet gdyby wyciągnąć odmienne wnioski, to zakres ingerencji pozwanej w sprawy powodowej wspólnoty i prowadzenie wszelkich czynności związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną, organizowanie dostaw usług komunalnych, obsługą administracyjno-techniczną czy prowadzenie dokumentacji sprawozdawczej nakazują uznać zawarcie umowy oraz ustalenia co do wysokości wynagrodzenia za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Na takim stanowisku stanął również Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 18 grudnia 2015 roku w sprawie o sygn. akt I ACa 476/15, Lex nr 1962893. W takim stanie rzeczy zawarcie umowy z dnia 31 lipca 2007 roku wymagało zgody właścicieli lokali w formie uchwały wraz z udzieleniem zarządowi pełnomocnictwa do jej zawarcia. Bezsporne było to, że uchwała taka nie została nigdy podjęta. W ocenie sądu pozwana nie wykazała, by zawarcie umowy z 31 lipca 2007 roku zostało potwierdzone przez powódkę we właściwej formie. Nie sposób za takie potwierdzenie uznać późniejsze wypowiedzenie jej przez powódkę. Nie zmierzało do potwierdzenia samej umowy, lecz jej rozwiązania. Nadto nie sposób przyjąć, by takie oświadczenie miało potwierdzać wszelkie uregulowania umowne, w tym związane z wynagrodzeniem pozwanej.

Bezsporne było to, że w okresie od lipca 2008 roku do czerwca 2013 roku pozwana pobrała od powódki z tytułu wynagrodzenia kwotę 180.716,06 złotych, przy czym powódka żądała od niej kwoty 3.023,44 złotych, które stanowiły różnicę między wysokością wynagrodzenia pobranego przez pozwaną a wynagrodzeniem ustalonym w oparciu o wielkość powierzchni użytkowej, która wynosiła 5.732,02 m².

Poza sporem było także i to, że dnia 17 czerwca 2013 roku pozwana pobrała od powódki kwotę 6.606,36 złotych. Wynikało to także z wykazu operacji bankowych. W toku procesu pozwana podniosła, że kwota ta stanowiła jej wynagrodzenie w wysokości zwaloryzowanej o wskaźnik wzrostu cen. Jak wskazano wyżej, bezskuteczność umowy z dnia 31 lipca 2007 roku wykluczała przyjęcie skuteczności waloryzacji stawki, od której zależne było wynagrodzenie pozwanej. Nawet gdyby było inaczej, to zgodnie z § 5 ust. 4 umowy nie ustalał automatycznego wzrostu stawki wynagrodzenia, lecz dopuszczał możliwość takiej podwyżki przez oświadczenie złożone przez pozwaną w formie notatki. Niemniej jednak zwrócić należy, że oświadczenie takie winno zostać złożone drugiej stronie i stawałoby się skuteczne z chwilą złożenia go w taki sposób, żeby mogła się ona zapoznać z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.). Pozwana nie przedstawiła dowodu, z którego wynikałoby, że złożyła powódcie oświadczenia o treści wskazanej w notatkach. Co więcej, w okresie od lipca 2011 roku do czerwca 2013 roku pobierała wynagrodzenie w wysokości wskazanej w umowie z 31 lipca 2007 roku. W takiej sytuacji nie sposób przyjąć, by oświadczenie o podwyższeniu wysokości wynagrodzenia zostało w istocie złożone powódcie. W takiej sytuacji stwierdzić należało, że pozwana pobrała od powódki kwotę 6.606,36 złotych bez tytułu prawnego.

W toku procesu pozwana podniosła również, że dnia 20 maja 2014 roku złożyła powódcie oświadczenie o potrąceniu jej wierzytelności z tytułu zwrotu nadpłaconego wynagrodzenia z wierzytelnością pozwanej z tytułu waloryzacji wynagrodzenia. Zgodnie z treścią art. 498 § 1 i 2 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Na skutek złożenia oświadczenia o potrąceniu wierzytelności te umarzają się do wysokości wierzytelności niższej. Niemniej jednak oświadczenie o potrąceniu staje się skuteczne w razie istnienia dwóch wierzytelności. Jak wskazano wyżej, pozwana nie udowodniła, by przysługiwała jej jakakolwiek wierzytelność wobec powódki z tytułu waloryzacji wynagrodzenia. W konsekwencji na skutek złożenia oświadczenia z 20 maja 2014 roku nie mogło dojść do chociażby częściowego umorzenia wierzytelności powódki.

Mając na uwadze powyższe okoliczności sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 9.629,80 złotych, o czym orzekł jak w pkt I sentencji. O roszczeniu odsetkowym orzeczono odpowiednio do treści art. 481 § 1 k.c. w zw. z art.

455 k.c. Pismem z dnia 7 czerwca 2013 roku powódka wezwała pozwaną do dokonania korekty i zwrotu nadpłaconego wynagrodzenia. Nie udowodniła jednak, kiedy oświadczenie to dotarło do pozwanej. Niemniej jednak pismem z dnia 20 czerwca 2013 roku pozwana odniosła się do tego żądania, wobec czego pismo z dnia 7 czerwca 2013 roku dotarło do pozwanej nie później niż 20 czerwca 2013 roku. Żądanie zawarte w piśmie z dnia 7 czerwca 2013 roku nakazywało spełnienie świadczenia w terminie 14 dni. W takim stanie rzeczy winno zostać ono spełnione do 4 lipca 2013 roku, a zatem z dniem 5 lipca 2013 roku pozwana popadła w opóźnienie.

W pozostałym zakresie żądanie powódki okazało się nieuzasadnione, wobec czego sąd oddalił je, o czym orzekł jak w pkt II sentencji.

O kosztach procesu orzeczono odpowiednio do treści art. 100 in fine k.p.c. przyjmując, że powódka uległa w procesie nieznacznie. Na poniesione przez nią koszty procesu składały się: opłata sądowa w wysokości 482 złotych, zastępstwo procesowe w wysokości 1.200 złotych oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych. W takim stanie rzeczy sąd orzekł jak w pkt III sentencji.