

Sygn. akt: *IC 1472/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2017 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w I Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Sznura

po rozpoznaniu na rozprawie protokolowanej przez sekr. sąd. A. B. w dniu 25 stycznia 2017 r.

sprawy z powództwa (...) **przy ul. (...) AB w P.**

przeciwko **J. K.**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki (...) przy ul. (...) (...) w P. na rzecz pozwanej J. K. kwotę 2.417 zł (dwóch tysięcy czterystu siedemnastu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zasądza od powódki (...) przy ul. (...) (...) w P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku kwotę 4.398,43 zł (czterech tysięcy trzystu dziewięćdziesięciu ośmiu złotych czterdziestu trzech groszy) tytułem zwrotu kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Powódka (...) **przy ul. (...) (...) w P.** domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej **J. K.** kwoty 26.323,26 zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu.

Uzasadniając swoje żądanie podała, że pozwana zarządzała nieruchomością wspólną w okresie od 22 grudnia 2008 r. do 31 marca 2012 r. Z podejmowanych przez właścicieli lokali wyodrębnionych oraz niewyodrębnionych w latach 2009-2011 r. uchwał w sprawie ustalenia planu gospodarczego oraz wysokości opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego na dany rok stawka co miesięcznej zaliczki na poczet usługi administrowania wynosiła 0,50 zł za m². Pozwana 5 stycznia 2009 r. podpisała aneks do umowy z deweloperem bez zgody i wiedzy pozostałych członków wspólnoty, zgodnie z którym lokale niesprzedane nie były obciążone usługą administrowania do chwili ich zbycia. Pozwana nie naliczała zaliczek za administrowanie lokalami niewyodrębnionymi będących własnością dewelopera. Mimo to nie zaprzestała pobierania z rachunku bankowego powódki wynagrodzenia w sposób ustalony powódki uchwałą 22 grudnia 2008 r. Pobrała faktycznie wynagrodzenie w łącznej wysokości 78.645,98 zł, podczas gdy należne wynagrodzenie wynosiło 52.322,63 zł. Tytułem dochodzonego roszczenia jest zwrot nienależnego świadczenia wyliczonego jako różnicę między tymi wartościami. Zdaniem powódki pozwana nie tylko w sposób nieuprawniony nie pobierała opłat za zarządzanie nieruchomością wspólną od jednego z właścicieli, ale jednocześnie pokrywała jego należności ze środków pobranych nienależnie i w zawyżonej wysokości od pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej.

Nakazem zapłaty z 10 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku orzekł zgodnie z treścią pozwu.

Pozwana skutecznie wniosła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, domagając się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwana zakwestionowała roszczenie objęte pozwem. Podniosła zarzut niewykazania zarówno podstawy dochodzonego roszczenia, jak i obliczenia wartości przedmiotu sporu. Zdaniem pozwanej powódka dysponowała wiedzą w zakresie wynagrodzenia pozwanej, co potwierdzają dokumenty załączone do pozwu, w tym uchwała nr 2/2009, z której wynika, że stawka za usługę administrowania wynosi 0,50 zł za m², przy czym „lokale wolne o zł”. Zaprzeczyła, że pobierała wynagrodzenie z rachunku bankowego w sposób ustalony uchwałą z 22 grudnia 2008 r. Argumentowała, że strona powodowa w czasie współpracy stron miała problemy finansowe, wówczas pozwana - zgodnie z ustaleniami stron - część zakupów pokrywała z własnych środków na łączną kwotę 4.880 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 22 grudnia 2008 r. (...) przy ul. (...) (...) w P. na mocy uchwały nr 1/2008 powierzyła zarząd nieruchomością wspólną biuro Administrowanie Wspólnotami Mieszkaniowymi (...) w G., który był sprawowany do 31 marca 2012 r. Wynagrodzenie zarządcy od dnia podjętej uchwały wynosić miało 0,50 zł za 1 m⁽²⁾ powierzchni wszystkich lokali z pomieszczeniami przynależnymi znajdującymi się na nieruchomości (...).

Okoliczności bezsporne , vide: uchwała nr 1/2008, k. 22-24; uchwała nr 2/2009, k. 29-30; uchwała nr 8/2009, k. 31-31 verte; uchwała nr 13/2010, k. 32-33; uchwała nr 2/2011, k. 34-35 .

Załącznikiem do uchwały nr 1/2008 była zawarta również 22 grudnia 2008 r. przez K. K. (...) w P. z biurem (...) (...) (...) w G. umowa o zarządzanie nieruchomością powodowej Wspólnoty. W dniu 05 stycznia 2009 r. zawarto aneks nr (...) do umowy z 22 grudnia 2008 r., zgodnie z którym zarządca z tytułu wynagrodzenia za czynności związane z zarządzaniem nieruchomością otrzymywać miał kwotę 0,50 zł za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokali wykupionych – własnościowych. Lokale nie sprzedane nie podlegały obciążeniu usługą administrowania do chwili ich sprzedania.

Okoliczności bezsporne , vide: umowa z 22 grudnia 2008 r., k. 26-27; aneks nr (...), k. 28 .

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) (...) w P. w czasie sprawowania zarządu nieruchomości wspólną przez biuro (...) (...) (...) w G. miała problemy z płynnością finansową.

Dowody : zeznania świadka T. K., k. 216; zeznania świadka H. J., k. 216; zeznania świadka G. J., k. 253; zeznania świadka M. B., k. 254 .

Biuro (...) (...) w G. powinno otrzymać za okres zarządzania nieruchomością wspólną kwotę 85.194 zł (2.129,85 zł miesięcznie x 40 miesięcy). Stawka miesięczna wyliczona została poprzez pomnożenie powierzchni użytkowej nieruchomości, która wynosi łącznie 4.259,69 m² (3.274,29 m² lokale mieszkalne plus 985,40 m² hale garażowe) przez stawkę 0,50 zł.

Pobrane przez zarządcę z konta Wspólnoty kwoty tytułem zarządu pomniejszone o zapłaty z pobranych środków wynoszą 73.823,01 zł. Pozwana nie dopełniła należytej staranności przy pełnieniu funkcji zarządcy nieruchomości, naliczając w sposób nieczytelny opłaty.

Wspólnota jest winna pozwanej kwotę 11.370,99 zł za okres zarządzania nieruchomością (85.194 zł - 73.823,01 zł).

Dowody : pisemne opinie biegłego sądowego z zakresu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi G. Ł., k. 263-286, 379-407; dokumentacja księgowa, k. 322-368; ustna opinia biegłego sądowego z zakresu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi G. Ł., k. 435-437 .

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie wszystkich dowodów przeprowadzonych i ujawnionych w toku postępowania. W swoich ustaleniach sąd oparł się na zeznaniach świadków oraz na złożonych do akt sprawy

dokumentach, których autentyczność i wiarygodność nie była przez strony kwestionowana, również sąd nie znalazł podstaw do podważenia ich wiarygodności i mocy dowodowej.

Odnosnie osobowych źródeł dowodowych wskazać należy, że sąd dał wiarę albowiem były one spójne i rzeczowe. Zostały one uznane za zasługujące na wiarę, jako korelujące ze sobą, a także ze względu na ich potwierdzenie złożonymi w sprawie dokumentami oraz brak w świetle wskazań doświadczenia życiowego podstaw pozwalających na ich podważenie. Podkreślenia przy tym wymaga, że bezpośredni kontakt sądu ze świadkami pozwolił na ustalenie, że zeznania swoje składają oni spontanicznie, nie starając się wypełnić luk pamięciowych i są one szczerze.

Okoliczności faktyczne w istotnych dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy kwestiach sąd ustalił głównie w oparciu o opinie biegłego sądowego z zakresu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi G. Ł.. Biegły w swoich opiniach posługiwał się jasnymi i precyzyjnymi określeniami oraz w sposób wyczerpujący i zupełny udzielił odpowiedzi na zadane pytania. Należy stwierdzić, że wnioski w nich zawarte są jasne, a przeprowadzony wywód stanowiący ich uzasadnienie jest logiczny. W tym stanie rzeczy sąd uznał opinie biegłego za rzetelne, mając na względzie także to, że osoba je sporządzająca posiada odpowiednie kwalifikacje w dziedzinie, w zakres której wchodził przedmiot opiniowania.

Strona pozwana wniosła o sporządzenie przez biegłego opinii uzupełniającej, na okoliczność sprecyzowania jakie wydatki wspólnoty oraz w jakiej wysokości zostały pokryte przez pozwaną. Biegły w pisemnej uzupełniającej opinii wyliczył trzy warianty wzajemnych zobowiązań powódki i pozwanej. Pozwana wniosła o złożenie przez biegłego ustnej uzupełniającej opinii mającej na celu sprecyzowanie sposobu i podstawy wyliczenia kwot w wariantach II i III, sposobu i podstawy wyliczenia kwot wpisanych w podsumowaniu tabeli 3 i 4. W ustnej uzupełniającej opinii biegły w sposób szczegółowy i wyczerpujący do tych zastrzeżeń się odniósł. Po złożeniu przez biegłego opinii uzupełniającej strony postępowania nie podważyły opinii, również sąd nie dopatrzył się potrzeby ich uzupełnienia, czy wyjaśnienia. Wskazać należy, że opinia sądowa sporządzona została przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach, w oparciu o zgromadzony materiał oraz zawierały precyzyjne wnioski, które zostały logicznie uzasadnione.

Mając na uwadze stan faktyczny niniejszej sprawy ustalony w oparciu o dowody ocenione w powyższy sposób, sąd doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powódka dochodziła w niniejszym postępowaniu zapłaty przez pozwaną na swoją rzecz kwoty 26.323,26 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 02 lutego 2015 r. do dnia zapłaty.

Normatywnej podstawy swojego roszczenia powódka upatrywała w przepisach o świadczeniu nienależnym. Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie została osiągnięta, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia (art. 410 §2 k.c.). Zastosowanie w tym zakresie znajdują przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 410 §1 k.c.), a zatem tego, kto na skutek świadczenia nienależnego uzyskał korzyść majątkową, obciąża obowiązek wydania korzyści w naturze, a gdyby nie było to możliwe, jest on zobligowany zwrócić jej wartość (art. 405 k.c.).

W ocenie sądu okoliczności sprawy nie pozwalają przyjąć, by dochodzona przez powódkę w niniejszym postępowaniu kwota stanowiła świadczenie nienależne. Z akt sprawy wynika, na co słusznie zwracała uwagę strona powodowa, że aneks nr z 1 z dnia 05 stycznia 2009 r. do umowy z 22 grudnia 2008 r. o zarząd nieruchomością zawartych przez K. K. z biurem (...) (...) w G. jest nieważny z uwagi na fakt, że deweloper - (...) nie był jedynym właścicielem nieruchomości, położonej przy ul. (...) w P.. W świetle uchwały nr 1/2008 z 22 grudnia 2008 r. właścicielem nieruchomości była już w tej dacie wspólnota mieszkaniowa, skutkiem czego K. K. nie miał uprawnień do podpisania umowy, ani aneksu jako właściciel nieruchomości. Powyższe działanie jest sprzeczne z art. 14 ust. 5 w związku 22 ust. 2 i 3 pkt 1 i art. 23 ust. 1 ww. ustawy, zgodnie z którymi ustalenie wynagrodzenia zarządcy nieruchomości wspólnej stanowi koszty zarządu, czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i wymaga zgody wszystkich właścicieli lokali. Nadto zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku

do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w przychodach i innych przychodach.

Tym niemniej opierając się na trzecim wariancie uzupełniającej opinii biegłego sądowego sąd doszedł do przekonania, że de facto pozwana otrzymała wynagrodzenie w wysokości niższej od należnej. Z ustaleń biegłego - na co zwracał uwagę będąc słuchanym na rozprawie 09 listopada 2016 r. - wynika co prawda, że pozwana nie dopełniła należytej staranności przy pełnieniu funkcji zarządcy nieruchomości, naliczając w sposób nieczytelny opłaty, pobierała z konta wspólnoty dowolne kwoty, które częściowo były związane z wydatkami na rzecz wspólnoty, a część była pobierana w formie zaliczek. Kwoty te wynosiły po 500 -550 zł. Kwoty zapłacone z konta wspólnoty zostały wskazane w poz. 25 tabeli. Niektóre wpłaty są adekwatne do wynagrodzenia pozwanej. Według biegłego pozwana wystawiała rachunki niezgodnie zarówno z aneksem, jak i z umową. Tym niemniej biegły wyliczył, że rachunki wystawione przez pozwaną opiewały na kwotę 73.823,28 zł. Pobrane przez zarządcę z konta Wspólnoty kwoty tytułem zarządu pomniejszone o zapłatę z pobranych środków wynoszą 73.823,01 zł. Przy czym mając na uwadze treść uchwał wspólnoty określających wysokość wynagrodzenia zarządcy na poziomie 0,50 zł/m² oraz wskazane powyżej przepisy ustawy o własności lokali, zarządca powinien pobierać wynagrodzenie w oparciu o prawomocne uchwały we wskazanej wysokości za m² całej powierzchni użytkowej. Wobec tego miesięczne wynagrodzenie zarządcy powinno wynieść 2.129,85 zł, a za cały okres sprawowania zarządu nieruchomością wspólną przez 40 miesięcy od 22 grudnia 2008 r. do 31 marca 2012 r. (co było w sprawie bezsporne) wynieść powinno 85.194 zł. Mając na uwadze powyższe sąd za opinią biegłego uznał, że pozwana nie tylko nie pobrała nienależnego jej wynagrodzenia, a wręcz to Wspólnota jest jej winna kwotę 11.370,99 zł za okres zarządzania nieruchomością (85.194 zł - 73.823,01 zł). Strona powodowa opierając żądanie pozwu na zarzucie nienależnego świadczenia, a nie np. nienależnego wykonania umowy, okoliczności tej nie wykazała, a w konsekwencji nie może skutecznie domagać się zwrotu dochodzonej z tego tytułu kwoty.

Mając na względzie powyższe, działając na podstawie art. 410 §§1 i 2 k.c. a contrario w zw. z art. 405 k.c. a contrario, sąd w punkcie I wyroku powództwo oddalił.

O kosztach w punkcie II orzeczono na podstawie art. 98 §1 k.p.c., obciążając nimi w całości powódkę jako stronę przegrywającą niezbędnymi kosztami procesu strony pozwanej. Składa się na nie – stosownie do treści art. 98 §3 k.p.c. – wynagrodzenie reprezentującego pozwaną zawodowego pełnomocnika w kwocie 2.400 zł – ustalone stosownie do §6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.), znajdującego zastosowanie w niniejszej sprawie na mocy §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. poz. 1804) – wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W pkt III sąd zasądził od powódki (...) przy ul. (...) AB w P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku kwotę 4.398,43 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych, stanowiących wynagrodzenie biegłego sądowego w wysokości przewyższającej kwotę zaliczki 2.500 zł uiszczonej przez stronę powodową na poczet wynagrodzenia biegłego przyznanego w niniejszym postępowaniu na łączną kwotę 6.898,43 zł.

(...)

1. (...)

2. (...)