

Sygn. akt I C 1487/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 kwietnia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący SSR Marzena Studzińska**

**Protokolant** Karina Kostyra

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2015 roku w Kłodzku

na rozprawie sprawy

z powództwa D. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K.

o zapłatę 2 346,60 zł

I. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. na rzecz powódki D. B. kwotę 1 710 zł (tysiąc siedemset dziesięć złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12 października 2012 roku do dnia zapłaty,

II. dalej idące powództwo oddala,

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 356,82 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. nakazuje uiścić stronie pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Kłodzku kwotę 17,40 złotych tytułem brakującej opłaty od pozwu.

(...)

## UZASADNIENIE

Powódka D. B. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. kwoty 2346,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podała, że zawarła ze stroną pozwaną umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną, a jej wynagrodzenie od 1 stycznia 2005 roku wynosiło 570 zł miesięcznie. Wskazała także, iż powyższa umowa została zawarta na czas nieoznaczony z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Powódka podniosła, że w związku z nasilającymi się sporami dotyczącymi zarządu nieruchomością wspólną strona pozwana podjęła decyzję o rozwiązaniu wiążącej strony umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia. Powódka wskazała, że powzięła wiadomość o podjęciu ww. uchwały, jednak nie otrzymała oświadczenia woli złożonego stosownie do art. 21 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali i w związku z tym pismem z dnia 2 stycznia 2012 roku wypowiedziała umowę zawartą ze stroną pozwaną z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia. Powódka podniosła, że w związku z dalszą realizacją umowy wystawiła ona w okresie od stycznia do kwietnia 2012 roku rachunki, których strona pozwana, mimo wezwania, nie uregulowała.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Kłodzku nakazał stronie pozwanej, aby zapłaciła na rzecz powódki kwotę 2346,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12 października 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 642 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy nakaz zapłaty strona pozwana zaskarżyła w całości. W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazała, iż skutecznie wypowiedziała powódce umowę o zarząd nieruchomością wspólną bez zachowania okresu wypowiedzenia. Podała, iż oświadczenie to zostało podjęte w formie uchwały strony powodowej dnia 19 grudnia 2011 roku oraz, że uchwałę tą doręczono powódce na adres prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Strona pozwana podniosła, że jej upoważnienie do rozwiązania umowy z powódką wynika wprost z art. 746 § 3 kc, który został powołany w treści ww. uchwały, a powody rozwiązania umowy podniesione i szczegółowo opisane w uchwale ponad wszelką wątpliwość należy uznać za ważne w rozumieniu powyższego przepisu. Wskazała także, iż roszczenie powódki o zapłatę wynagrodzenia za zarządzanie po dacie skutecznego rozwiązania umowy łączącej strony procesu pozbawione jest wszelkich podstaw.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Dnia 17 lutego 2004 roku powódka D. B. (prowadząca działalność gospodarczą P.U. (...)) zawarła ze stroną pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową budynku przy ul. (...) w K. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną. Powódce zlecono wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (...) za wynagrodzeniem w kwocie po 500 zł (...)

Umowa pomiędzy stronami procesu została zawarta na czas nieokreślony. Każdej ze stron służyło prawo wypowiedzenia jej warunków na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (paragraf 11 umowy).

**/dowód:** umowa o zarządzanie z dnia 17 lutego 2004 roku, k. 8-11/

Od 1 stycznia 2005 roku powódka otrzymywała wynagrodzenie w kwocie po 570 zł za zarządzanie nieruchomością wspólną.

**/ dowód:** aneks z 29 grudnia 2004 roku do umowy o zarządzanie z dnia 17 lutego 2004 roku, k. 12/

Uchwałą nr (...) z dnia 19 grudnia 2011 roku właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w K. podjęli decyzję o rozwiązaniu umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartą dnia 17.02.2004 r. w K. (oraz aneks do umowy z 29 grudnia 2004 roku) przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. reprezentowaną w osobach: B. P., A. J. a firmą (...) F.' reprezentowaną przez D. B. zamieszkałą w K. ul. (...).

Uchwała ta została doręczona powódce 21 grudnia 2011 roku.

**/dowód:** uchwała z 19 grudnia 2011 roku, k. 61-62, potwierdzenie odbioru listu poleconego, k. 63/

Powódka wystawiła rachunki (każdy opiewający na kwotę po 570 zł) za zarządzanie nieruchomością strony pozwanej za okres od stycznia 2012 roku do kwietnia 2012 roku.

Pismem z dnia 31 maja 2012 roku powódka wezwała stronę pozwaną do zapłaty kwoty 2346,60 zł.

**/dowód:** rachunki z 30 stycznia 2012 roku, 28 lutego 2012 roku, 30 marca 2012 roku i 30 kwietnia 2012 roku, k. 19-22; pismo powódki z dnia 31 maja 2012 roku, k. 23/

W okresie wypowiedzenia umowy powódka wykonywała część czynności wynikających z umowy z dnia 17 lutego 2004 roku.

**/dowód :** przesłuchanie stron – zeznania powódki, k. 177v-179/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika jednoznacznie, że 17 lutego 2014 roku powódka zawarła ze stroną pozwaną umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną na podstawie, której sprawowała zarząd nad nieruchomością pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. W paragrafie 11 cyt. umowy wskazano, że „umowa została zawarta na czas nieokreślony. Każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia jej warunków na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego”. Powódka obowiązki umowne miała wykonywać za wynagrodzeniem – pierwotnie w kwocie 500 zł miesięcznie, co wynika z paragrafu 7 ust. 1 umowy. Zgodnie z aneksem do ww. umowy zawartym 29 grudnia 2004 roku wynagrodzenie powódki podwyższono do kwoty po 570 zł miesięcznie. Nadto pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) z dnia 19 grudnia 2011 roku, „w sprawie rozwiązania umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartą dnia 17.02.2004 r. w K. (oraz aneks do umowy z 29 grudnia 2004 roku) przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. reprezentowaną w osobach: B. P., A. J. a firmą (...)F.' reprezentowaną przez D. B. zamieszkałą w K. ul. (...)“. Uchwała ta została doręczona powódce w dniu 21 grudnia 2011 roku, co wynika jednoznacznie z potwierdzenia odbioru przesyłki poleconej (k. 63 – przesyłkę odebrał mąż powódki – J. B.). Ponadto już w piśmie z 2 stycznia 2012 roku skierowanym przez powódkę do Zarządu WM (k. 13) powódka powołuje się na fakt podjęcia tej uchwały. W piśmie tym powódka dokonała wypowiedzenia ww. umowy za zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia i ze skutkiem – jak wskazała – na koniec kwietnia 2012 r.

Dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy zasadnicze znaczenie ma ustalenie, czy pozwana Wspólnota w sposób skuteczny i ważny rozwiązała z powódką umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.

Zgodnie z regułą wyrażoną w art. 61 kc świadczenie woli o wypowiedzeniu jest złożone z chwilą, gdy doszło do drugiej strony w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Od tej chwili wywołuje ono skutki prawne, czyli prowadzi do wygaśnięcia zlecenia. Wypowiedzenie nie zwalnia dającego zlecenie od obowiązków, które powstają z chwilą przystąpienia przez drugą stronę do wykonania umowy, toteż powinien on zwrócić przyjmującemu zlecenie wydatki, które ten poczynił w celu należytego wykonania zlecenia, a w razie odpłatnego zlecenia - uiścić część wynagrodzenia odpowiadającą jego dotychczasowym czynnościom.

Dodać przy tym należy, iż wynikająca z art. 353§1 k.c. swoboda kontraktowania dopuszcza możliwość określenia w umowie terminów i sposobów ustania umowy.

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z umową o świadczenie usług, do której mają zastosowanie przepisy o wypowiedzeniu zlecenia (art. 746 kc). Przepis art. 746 § 1 kc ma charakter dyspozytywny, a zatem strony mogą określić w umowie przesłanki oraz termin wypowiedzenia (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 11 września 2002 roku, VCKN 1152/2000, MoP 2005/19/958, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 25 marca 2010 roku, I Ca 4/2010, LexisNexis nr 2618401). Przyjmujący zlecenie, podobnie jak dający zlecenie, może wypowiedzieć stosunek obligacyjny w każdym czasie, chyba że termin wypowiedzenia lub przesłanki zostały określone w umowie (art. 746 § 2 kc). Jeżeli w umowie nie zostały określone przesłanki wypowiedzenia, dla skuteczności oświadczenia dającego zlecenie nie jest konieczne wskazanie w nim przyczyny wypowiedzenia ani jej rzeczywiste istnienie (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 9 lutego 2001 roku, III CKN 304/2000, LexisNexis 386627). Udowodnienie istnienia ważnej przyczyny wypowiedzenia zlecenia odpłatnego nie jest decydujące dla skuteczności jego dokonania, lecz dla rozstrzygnięcia, czy dający zlecenie powinien naprawić szkodę powstałą po stronie przyjmującego zlecenie w związku z przedwczesnym zakończeniem stosunku zlecenia (wyrok SN z 14 maja 2002 r., V CKN 1030/2000, LexisNexis nr 7466834).

Strony procesu w paragrafie 11 umowy z 17 lutego 2004 roku zawarły zapis, że każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia jej warunków na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W świetle powyższych rozważań prawnych uznać należy, że takie postanowienie umowne stanowi modyfikację, a w istocie ograniczenie, wolą stron, ale w zgodzie z przepisami, uprawnień dającego zlecenie wynikających dlań ze zdania pierwszego § 1 art. 746 k.c. i takie modyfikacje są równoznaczne ze zrzeczeniem się możliwości wypowiedzenia zlecenia w każdym czasie.

Paragraf trzeci art. 746 dotyczy czego innego. Stanowi, że z góry nie można się zrzec uprawnienia do wypowiedzenia zlecenia z ważnych powodów, czyli wyklucza rezygnację, z góry, z wypowiedzenia umowy w jednym wypadku - gdy są ważne ku temu powody. Tylko wówczas zrzeczenie będzie nieważne. To uregulowanie nie ma więc związku z dopuszczalnością wprowadzenia do umowy terminów wypowiedzenia tej umowy z powodów ważnych, nieważnych, jakichkolwiek czy też bez przyczyn (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 sierpnia 2012 roku, I Ca 67/12, Lex nr 1220685). W związku z powyższym stwierdzić należy, iż skoro strony procesu w umowie z dnia 17 lutego 2004 roku wprowadziły trzymiesięczny termin wypowiedzenia bez względu na przyczynę rozwiązania umowy, to także w przypadku wypowiedzenia umowy z ważnych powodów (co nastąpiło uchwałą strony pozwanej z 19 grudnia 2011 roku, doręczoną powódce 21 grudnia 2011 roku) to wygaśnięcie łączących je umowy nastąpiło po upływie terminu wypowiedzenia, a więc 30 marca 2012 roku.

Z uwagi na powyższe, dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy nie miały znaczenia okoliczności z jakich przyczyn nastąpiło wypowiedzenie umowy i czy przyczyna ta była zasadna. Okoliczności te Sąd badałby w przypadku gdyby strona pozwana (reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika) zgłosiła zarzut potrącenia polegający na dochodzeniu od powódki roszczenia odszkodowawczego w związku z zarzutami podniesionymi w uchwale z 19 grudnia 2012 roku i w toku niniejszego procesu.

Powódka żądała zapłaty wynagrodzenia z tytułu umowy łączącej ją ze stroną pozwaną za okres od stycznia do końca kwietnia 2012 roku podnosząc, że skuteczne wypowiedzenie tej umowy nastąpiło dopiero w styczniu 2012 roku (na skutek pisma powódki wypowiadającego umowę z 2 stycznia 2012 roku). Sąd uznał jednak, wbrew twierdzeniom i zarzutom powódki, że strona pozwana wypowiedziała skutecznie umowę łączącą strony procesu już w grudniu 2011 roku, co skutkowało jej rozwiązaniem na koniec marca 2012 roku. Podjęta przez stronę powodowa uchwała była ważna i została doręczona powódce we właściwy sposób. Zdaniem Sądu podniesiony przez powódkę zarzut naruszenia art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali nie jest zasadny. Jak bowiem trafnie wskazał pełnomocnik strony pozwanej, sam fakt, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej sprawuje bieżący operatywny zarząd (administruje wspólną nieruchomością) i reprezentuje wspólnotę na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali nie uchybia prawom właścicieli, określony w art. 27 cyt. ustawy (każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną).

Wobec powyższego powódce przysługiwało wynagrodzenie, na podstawie art. 744 kc w zw. z paragrafem 11 umowy z 17 lutego 2004 roku i aneksem do tej umowy z 29 grudnia 2004 roku, za okres wypowiedzenia, tj. od stycznia do końca marca 2012 roku w kwocie po 570 zł miesięcznie (łącznie 1710 zł), gdyż nadal strony procesu łączyła umowa. Umowa ta stanowi zobowiązanie starannego działania, a nie zobowiązanie rezultatu. W świetle art. 735 § 1 k.c. w zw. z art. 750 k.c. zasadą jest odpłatność zlecenia, przy czym strony mogą ustalić zasady wynagrodzenia, w szczególności jego wysokość, w umowie według swojej woli. W rozpoznawanej sprawie powódka i strona pozwana właśnie tak uczynili. Przepis art. 744 k.c. dotyczy zlecenia odpłatnego i wprowadza zasadę, zgodnie z którą przyjmującemu zlecenie należy się wynagrodzenie "z dołu", a więc po wykonaniu zlecenia. W świetle tej regulacji należy przyjąć, że roszczenie o zapłatę wynagrodzenia staje się wymagalne z chwilą dokonania czynności, stanowiącej przedmiot umowy. W sytuacji gdy zlecona czynność nie została dokonana, przyjmującemu zlecenie należy się wynagrodzenie, jeżeli wykáže, że dokonał wszelkich działań w celu wykonania umowy i dołożył w tym zakresie należytej staranności, zaś niedokonanie czynności nastąpiło na skutek okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności (por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 22 marca 2012 r., III AUa 1265/11, Lex nr 1164105). W przedmiotowej sprawie powódka wykonała część czynności, które stanowiły przedmiot umowy. Wykonanie niektórych czynności nie było możliwe, ponieważ przeciwstawiała się temu strona pozwana.

Mając powyższe na względzie, Sąd zasądził, na podstawie art. 744 kc, od strony pozwanej kwotę 1710 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, tj. 12 października 2012 roku (pkt I wyroku).

W świetle powyższych ustaleń faktycznych Sąd oddalił powództwo w części dotyczącej żądania zasądzenia wynagrodzenia za kwiecień 2012 roku (570 zł). Sąd oddalił także powództwo o zasądzenie kwoty 10,30 zł, wskazanej w rachunku powódki z 31 października 2011 roku tytułem ustawowych odsetek od nieterminowo zapłaconych

rachunków (...) oraz kwoty 56,30 zł (podanej w ostatecznym wezwaniu do zapłaty), stanowiącej odsetki ustawowe. Wskazać w tym miejscu należy na przepis art. 6 k.c. stanowiący, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powódka reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym nie przedstawiła Sądowi dowodów na podstawie, których dokonała wyliczenia skapitalizowanych odsetek oraz jakiej należności dotyczącej odsetki opisane w rachunku z 31 października 2011 roku.

Orzeczenie o kosztach, jak w pkt III wyroku, oparto na przepisach art. 100 zd. 1 kpc w zw. z art. 98 § 1 i 3 kpc i art. 109 § 1 i 2 kpc. Powódka poniosła koszty procesu w kwocie 700 zł (w tym opłata od pozwu w kwocie 100 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 617 zł – stosownie do § 2 ust. 1 i § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu). Koszty poniesione przez stronę pozwaną wynoszą 617 zł – stosownie do § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu). Sąd przyjął, że żądanie powódki zostało uwzględnione w 73 %. Zatem koszty procesu, należne powódce to 523,41 zł (73 % z 700 zł), koszty procesu należne stronie pozwanej to 166 zł (27 % z 600 zł), co po odjęciu kwoty należnej stronie pozwanej (166 zł) stanowi kwotę 356,82 zł.

Orzeczenie w pkt IV wyroku oparto na przepisie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) w zw. z art. 100 zd. 1 kpc i art. 98 § 1 kpc i art. 130(3)§1 zd. 2 kpc, obciążając stronę pozwaną brakującą opłatą od pozwu.

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)