

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo D. K. skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł., mające za przedmiot zapłatę kwoty 14.999,80 zł (pkt 1) oraz zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej koszty procesu w wysokości 2.417 zł (pkt 2).

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) stanowiła własność J. K..

Dnia 1 lutego 2001 r. właścicielka, reprezentowana przez D. K. przejęła nieruchomość od Gminy Ł. – Administracji (...) Ł. (...), która do tej pory administrowała posesją.

Na mocy umowy z dnia 9 lutego 2001 r. J. K. przekazała sprawowanie zarządu nad przedmiotową nieruchomością D. K.. Umowa zawarta została na czas nieoznaczony od dnia przekazania nieruchomości. Przedmiot regulacji między innymi obejmował obowiązki zarządcy, jego wynagrodzenie (700 zł netto miesięcznie), sposób poboru wynagrodzenia (z przychodów z nieruchomości) oraz terminy wypowiedzenia. Ponadto w umowie zastrzeżono coroczny wzrost wynagrodzenia o 10%.

Na skutek wyodrębnienia i sprzedaży lokali znajdujących w nieruchomości J. K. sukcesywnie wyzbywała się udziałów w nieruchomości.

W ten sposób właścicielami pięciu lokali zostali M. K. (1) (lokal nr (...)), A. K. (1) (lokal nr (...)), M. W., M. M. i A. K. (2) (lokal nr (...)), P. B. i A. M. (lokal nr (...)) oraz D. S. (lokal nr (...)).

Następnym wyodrębnionym lokalem był lokal nr (...), który nabył D. F. (1), zawierając dnia 3 stycznia 2007 r. stosowną umowę z D. K. jako pełnomocnikiem J. K.. Dzień później został złożony wniosek o ujawnienie prawa własności w księdze wieczystej, który pozytywnie rozpoznano w dniu 23 sierpnia 2007 r.

Z dniem 9 stycznia 2007 r. właścicielem kolejnych wyodrębnionych lokali mieszkalnych o numerach 4a, 6 i 8 stał się D. K..

W owym czasie powód prowadził własną firmę, w której zatrudniał A. K. (3). Pismem z dnia 20 grudnia 2006 r. powód skierował do właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych numer (...) (M. K. (1)), 5 (T. S.), 7 (M. M.), 9 (P. B.), 11 (D. S.) oraz J. K. zaproszenia na zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ulicy (...) zaplanowanego na dzień 3 stycznia 2007 r. Podczas zebrania powołany miał zostać m.in.. zarząd i administracja nieruchomością wspólną, zawarta miała być umowa o zarząd i administrację nieruchomością. Faktycznym wysłaniem korespondencji zajmowała się A. K. (3).

Na wspomnianym zebraniu Wspólnota podjęła uchwałę numer (...) w sprawie powołania zarządu i administracji jednoosobowej w osobie D. K. a także zawarcia umowy w tym przedmiocie, udzielenia upoważnienia D. K. do reprezentowania Wspólnoty przed wszystkimi władzami, urzędami, osobami prawnymi i fizycznymi we wszystkich sprawach związanych z zarządem i administracją nieruchomością wspólną, a w szczególności do zawarcia umów z dostawcami energii elektrycznej, gazu, wody, śmieci, zobowiązując go jednocześnie do rejestracji Wspólnoty Mieszkaniowej w urzędzie skarbowym, statystycznym oraz założenia rachunku bankowego. Uchwała podjęta została przez J. K. i D. K., nie był obecny wówczas D. F. (1), który jednak podpisał uchwałę. Z kolei właściciel lokalu nr (...) udzielił J. K. pełnomocnictwa do głosowania w jego imieniu.

Oprócz tego dnia 3 stycznia 2007 r. J. K. i D. F. (1) działający w imieniu Wspólnoty zlecieli D. K. sprawowanie zarządu – administracji przedmiotowej nieruchomości na czas nieokreślony. Wysokość wynagrodzenia określono według stawki 0,60 złotych/m² powierzchni lokali mieszkalnych i nie mieszkalnych, co dawało razem 698,37 zł w zaokrągleniu 700

zł netto miesięcznie. Wynagrodzenie przysługiwało na koniec miesiąca z przychodów na nieruchomości, a gdyby ich nie było obowiązkiem Wspólnoty było bezzwłoczne uregulowanie należności. Samą umowę sporządził powód, który naniósł na nią jeszcze odrębne poprawki. Jej podpisanie nastąpiło w siedzibie firmy powoda w obecności D. F. (1), który podpisywał jeszcze inne dokumenty związane z finalizacją transakcji w postaci zakupu lokalu nr (...). Natomiast J. K. podpisała umowę w późniejszym terminie.

D. K. podpisał w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej umowy z dostawcami mediów, a także założył rachunek bankowy dla Wspólnoty Mieszkaniowej. Spowodował nadanie numeru identyfikacji podatkowej, a także numeru REGON.

Żaden z pozostałych członów Wspólnoty Mieszkaniowej nie potwierdzał zapisów umowy z dnia 3 stycznia 2007 r.

Na przestrzeni lat 2009 – 2011 Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) ponosiła koszty i uzyskiwała przychody, które przedstawiały się jak poniżej:

W roku 2009 koszty eksploatacyjne wyniosły 3.694,61 zł, koszty remontów 800 zł, koszty zarządu nieruchomością wspólną 10.965,89 zł, a przychód wyniósł 24.241,27 zł. W roku 2010 koszty eksploatacyjne wyniosły 9.292 zł, koszty remontów 29 000 zł, koszty zarządu nieruchomością wspólną 13.875,13 zł, a przychód wyniósł 37.880,73 zł. W roku 2011 koszty eksploatacyjne wyniosły 8.217,82 zł, koszty remontów 7200 zł, koszty zarządu nieruchomością wspólną 13.822,38 zł, a przychód wyniósł 39.798,89 zł.

Z kolei różnica pomiędzy należnościami a kosztami rzeczywistymi wynosiła na koniec:

- 2009 r. – 7.450,03 zł, przy stanie środków pieniężnych na 261,23 zł;

- 2010 r. – 4.031,26 zł, przy stanie środków pieniężnych na 4,44 zł;

- 2011 r. – 24.073,25 zł, przy stanie środków pieniężnych na 1.119,79 zł.

Dodatkowo w 2009 r. Wspólnota miała dług w wysokości 1.748,32 zł względem firmy (...). Rzeczona należność obejmowała okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2009 r. W 2011 r. dochód do opodatkowania kształtował się na poziomie 1.903,26 zł.

Powyższe rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości nie uwzględniało wynagrodzenia D. K..

Każdorazowo Wspólnota za poszczególne lata przyjmowała sprawozdania oraz udzielała Zarządowi absolutorium. W owym okresie zapadła ponadto uchwała Wspólnoty Nr (...)/2011 w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2011, wedle której właściciele lokali ponosić mieli koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z zasadą przyjętą w planie gospodarczym, tj. rozliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu. Wysokość zaliczki określona została: na fundusz remontowy w kwocie 2,40 zł/m², na fundusz eksploatacyjny w kwocie 2,60 zł/m². W uchwale co do planu gospodarczego na rok 2012 przewidziano zaliczkę na fundusz remontowy 90 zł/od lokalu mieszkalnego i zaliczkę na fundusz eksploatacyjny według stawki 2,60 zł/m². Żadna z tych uchwał, obowiązujących od dnia jej podjęcia, nie odnosiła się do wynagrodzenia D. K. za sprawowanie zarządu.

Pismem z dnia 20 grudnia 2012 r. D. K. powiadomił mieszkańców, iż z uwagi na wypowiedzenie umowy o zarząd nieruchomością z dnia 24 listopada 2012 r. w dniu 2 stycznia 2013 r. odbędzie się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej. Właściciele lokali powzięli wówczas wiadomość o treści umowy łączącej powoda ze Wspólnotą.

Następnie dnia 22 grudnia 2012 r. powód obciążył Wspólnotę Mieszkaniową kwotą 25.200 złotych tytułem sprawowania zarządu nieruchomością. Na poczet tej należności powód pobrał z konta Wspólnoty kwotę 10.000 zł, traktując ją jako częściową zapłatę.

Na odbytym dnia 2 stycznia 2013 r. zgromadzeniu Wspólnota podjęła uchwałę Nr 2/2013, powołując nowy trójosobowy zarząd, składający się z M. K. (2), D. F. (1) i W. S..

W dniu 4 lutego 2013 r. W. S., M. K. (2), K. F., D. F. (1) i P. K. – właściciele lokali położonych w nieruchomości, nad którą zarząd sprawował D. K. złożyli w Prokuraturze Rejonowej Ł. w Ł. zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa polegającego na przywłaszczeniu przez zarządcę Wspólnoty środków pieniężnych w wysokości 10.000 zł i usiłowaniu przywłaszczenia dalszej kwoty 15.000 zł. Postanowieniem z dnia 21 marca 2013 r. Prokuratura umorzyła dochodzenie w sprawie przywłaszczenia powierzonego mienia w postaci pieniędzy na szkodę Wspólnoty Mieszkaniowej, tj. o czyn z art. 284§2 k.k., wobec braku danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia przestępstwa.

Dostawcy mediów kierowali pisma dotyczące uregulowania stosownych należności i zaległości na adres firmy (...).

Z dniem 30 grudnia 2013 r., na mocy uchwały Wspólnoty Nr 1/2013 r. ukonstytuował się nowy zarząd, do którego weszli M. K. (3), M. K. (2) i D. F. (1).

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej pismem z dnia 14 stycznia 2014 r. powiadomił D. K. o treści powyższej uchwały oraz wskazał, iż rozważa zatrudnienie w charakterze administratora firmy (...).

D. K. z uwagi na administrowanie nieruchomością nie pobierał żadnego wynagrodzenia. W rozmowach z właścicielami lokali informował ich, iż sprawowanie zarządu nieruchomością wykonuje nieodpłatnie. Twierdził, iż sam jest zainteresowany sprawami Wspólnoty dlatego też nie pobiera wynagrodzenia.

Działania powoda jako zarządcy ograniczały się do organizowania spotkań sprawozdawczych oraz płacenia bieżących rachunków. Nie organizował prac remontowych, nie podejmował działań zmierzających do ściągnięcia zobowiązań od właścicieli zadłużonych lokali. Zarząd Wspólnoty wyraził więc chęć zatrudnienia podmiotu trudniącego się administrowaniem nieruchomościami, a D. K. zażądał wówczas wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością.

Na terenie nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) usytuowane są pawilony handlowe, które zostały wydierżawione D. K. przez J. K. w dniu 4 sierpnia 2002 r. na okres 25 lat. Czynnz dzierżawny uiszczony został jednorazowo do rąk J. K. za cały okres dzierżawy.

Aktualnie właścicielami lokali mieszkalnych położonych w nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.:

- numer 4 od dnia 12 stycznia 2016 r. jest M. P., a przed tą datą A. B.;
- numer 5 od dnia 28 grudnia 2012 r. na zasadach współwłasności M. K. (4) i W. S. (wniosek o ujawnienie prawa własności w księdze wieczystej złożony został w dniu 3 stycznia 2013 roku), a przed tą datą T. S.;
- numer 7 od dnia 20 grudnia 2010 r. jest M. K. (5), M. K. (6), M. K. (2) (wniosek o ujawnienie prawa własności w księdze wieczystej złożony został w dniu 23 grudnia 2010 roku), a przed tą datą M. W., M. M. i A. K. (2);
- numer 9 od dnia 28 kwietnia 2010 r. jest K. F. (wniosek o ujawnienie prawa własności w księdze wieczystej złożony został w dniu 5 maja 2010 roku), a przed tą datą P. B. i A. M.;
- numer 10 od dnia 3 stycznia 2007 r. jest D. F. (1) (wniosek o ujawnienie prawa własności w księdze wieczystej złożony został w dniu 4 stycznia 2007 roku);
- numer 11 od dnia 20 października 2004 r. jest D. S. (wniosek o ujawnienie prawa własności w księdze wieczystej złożony został w dniu 22 października 2004 roku).

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd meriti uznał, iż roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie. Na wstępie Sąd zajął się zgłoszonym przez pozwaną Wspólnotę zarzutem przedawnienia, dochodząc do przekonania, iż w świetle art. 117 k.c. i art. 118 k.c. nie znajduje on usprawiedliwienia.

Następnie Sąd przeanalizował unormowania prawne dotyczące wspólnot mieszkaniowych, zawarte w ustawie o własności lokali, nakreślając na tym tle najistotniejsze elementy decydujące o bycie wspólnoty oraz przysługujące jej przymioty. Zdaniem Sądu współwłaściciele części wspólnych nieruchomości przy ul. (...) tworzą wspólnotę mieszkaniową w myśl art. 6 u.w.l. Podkreślone przy tym zostało, iż wedle art. 19 u.w.l., jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, należących do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, tj. zwłaszcza art. 199 k.c., 201 – 203 k.c. W przeciwnym razie to znaczy w przypadku istnienia tzw. „dużej” wspólnoty mieszkaniowej (powyżej 7 lokali) w kwestii zarządu zastosowanie mają regulacje przewidziane w ustawie o własności lokali. Tym samym oznacza to konieczność określenia sposobu zarządu przez samych właścicieli lokali w drodze umowy (art. 18 u.w.l.). Wola właścicieli może być ponadto wyrażona poprzez stosowną uchwałę co do wyboru jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Alternatywnie dopuszczalne jest jeszcze powierzenie zarządu na zewnątrz, z zastrzeżeniem formie aktu notarialnego dla takiej czynności. Oprócz tego Sąd, odwołując się do stanowiska doktryny, wspomniał, że za czynności zarządu nie można uważać czynności sprzecznych z prawem, a jedynie takie, które mają charakter działań dozwolonych.

W dalszej kolejności Sąd zbadał pod kątem ważności umowę z dnia 3 stycznia 2007 r., mocą której J. K. i D. F. (1) umocowali powoda do sprawowania zarządu. Na tym gruncie zostało zaś postawione kluczowe pytanie, czy wymienione osoby mogły skutecznie dokonać tych czynności. Żadnych uwag ani zastrzeżeń Sąd I instancji nie wskazał co do działania J. K. jako głównej właścicielki nieruchomości. Natomiast Sąd negatywnie odniósł się do postępowania D. F. (1), zauważając iż do powstania odrębnej własności lokalu wymagany jest wpis do księgi wieczystej. Wpis ma bowiem charakter konstytutywny, co oznacza, że pełnoprawnym właścicielem nowo wyodrębnionego lokalu można zostać dopiero z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej. Z tym momentem właściciel lokalu (mieszkania) staje się również pełnoprawnym członkiem wspólnoty. Tymczasem D. F. (1) nabył od J. K. wyodrębniony lokal mieszkalny numer (...) dnia 3 stycznia 2007 r., zaś dzień później został złożony wniosek o ujawnienie prawa własności w księdze wieczystej. Z kolei sam wpis miał miejsce w dniu 23 sierpnia 2007 r. W ocenie Sądu istniejąca rozbieżność czasowa między nabyciem własności a datą wpisu nie pozbawiała jednak kupującego uprawnień związanych z członkostwem we wspólnocie mieszkaniowej. W tej sferze Sąd opowiedział się więc za wyrażaną w judykaturze koncepcją pośrednią, zakładającą iż nabywca wyodrębnianego lokalu może korzystać z uprawnień członka wspólnoty mieszkaniowej jeszcze przed wpisem do księgi wieczystej prawa odrębnej własności tego lokalu (np. głosowanie przy podejmowaniu uchwał), jednakże skuteczność czynności takiego członka jest zawieszona do czasu wpisu do księgi wieczystej. Po uzyskaniu wpisu do księgi wieczystej, dokonane czynności uzyskują moc prawną wstecz. Sąd wskazał, iż zastosowanie znajduje tutaj art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, który mówi, że wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku, o ile wpis taki nastąpi. Dla porządku Sąd przywołał też odmienną linię orzecniczą, wedle której dopiero prawomocny wpis wywołuje skutek konstytutywny. W rezultacie Sąd doszedł do konkluzji, że właściciel lokalu nie ma uprawnień właścicielskich w czasie, gdy wniosek o wpis nie został jeszcze złożony. Dokładnie taka właśnie sytuacja wystąpiła w niniejszej sprawie, wobec czego na dzień sporządzenia umowy tj. 3 stycznia 2007 r. D. F. (1) nie miał legitymacji do ustanowienia jednoosobowego zarządu Wspólnoty. Co więcej żaden członek Wspólnoty następnie nie potwierdził zapisów umowy z dnia 3 stycznia 2007 r., dlatego też oświadczenie złożone przez D. F. (1) nie miało mocy wiążącej. Oczywiście jest zatem, że nieważna umowa nie mogła być źródłem roszczeń dla powoda. Przymiotu ważności nie mogła też nadać umowie prawidłowo wyrażona wola J. K., jako że w chwili zawarcia umowy o zarząd przedmiotową nieruchomością nie dysponowała już wystarczająca liczba udziałów (tylko (...)) do tego ażeby samodzielnie podejmować jakiekolwiek działania bez uwzględnienia udziałów innych nabywców lokali. Na koniec tego wątku rozważań Sąd negatywnie ocenił okoliczności podjęcia uchwały, zwracając uwagę na nadmierny pośpiech i niestaranność zainteresowanych osób.

Ponadto Sąd Rejonowy, zakładając ważność umowy z dnia 3 stycznia 2007 r., przystąpił do jej porównania jako źródła ewentualnych roszczeń powoda z jego następczym zachowaniem wyrażającym się poczynieniem uzgodnień z pozostałymi członkami co do tego, że za sprawowany przez siebie zarząd będzie pobierał wynagrodzenia. Zdaniem Sądu przyznanie tej okoliczności przez samego powoda prowadzi do tego, że jego oświadczenie w tym zakresie, przy uwzględnieniu aprobaty i zgody członków Wspólnoty, należy odczytywać jako zmianę warunków zawartej wcześniej

umowy. Skoro powód zobowiązał się wykonywać czynności zarządcy nieodpłatnie, o czym wyraźnie informował pozostałych właścicieli nieruchomości, to nie sposób doszukiwać się innej treści zapisów. Każda ze stron – tak D. K. jak i pozostali członkowie Wspólnoty – miała świadomość, iż powód wykonuje czynności zarządcy z uwagi na to, że sam jest właścicielem kilku lokali mieszkalnych (4 mieszkań) i w interesie każdej ze stron jest ażeby zarząd był sprawowany właściwie. Co ważne pozostali właściciele nie ingerowali w sposób zarządu sprawowany przez powoda, a także i on nie miał żadnych roszczeń wobec nich. Sytuacja uległa zmianie dopiero z chwilą zaostrenia konfliktu, gdyż reszta współwłaścicieli zaczęła się domagać się partycypowania w zyskach powoda z uwagi na dzierżawienie przez niego pawilonu handlowego oraz chciała wprowadzić zewnętrzny zarząd, co spotkało się z dezaprobatą powoda i skłoniło go do wystąpienia z roszczeniem o wynagrodzenie. Innymi słowy można powiedzieć, że powód kierował się chęcią rewanżu. Skoro powód zobowiązał się do prowadzenia spraw Wspólnoty mieszkaniowej bez wynagrodzenia, to miał świadomość, iż żądanie ewentualnych kwot stanowić będzie w istocie naruszenie zasad współżycia społecznego. Nie sposób usprawiedliwiać takiego zachowania, w którym jedna ze stron z uwagi na niezadowolenie i z uwagi na własne ambicje domaga się zapłaty za coś co wcześniej zobowiązała się świadczyć nieodpłatnie. Poza tym powód wcześniej nie pobierał wynagrodzenia, co znalazło odzwierciedlenie w sporządzanych rozliczeniach wszelkich wydatków ponoszonych przez Wspólnotę. Konkludując Sąd stwierdził, iż powód inicjując przedmiotową sprawę dopuścił się nadużycia swojego prawa podmiotowego, czyniąc z niego użytek sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, o których mowa w art. 5 k.c.

Zdaniem Sądu I instancji poddane pod osąd roszczenie nie mogło się również ostać poprzez pryzmat art. 28 ustawy o własności lokali. Zgodnie z jego dyspozycją nie tylko zarządca, ale także właściciel lokalu pełniący obowiązki członka zarządu może żądać od wspólnoty wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy. Regulacja powyższa znalazłaby zastosowanie w realiach niniejszej sprawy gdyby strony nie umówiły się w sposób odmienny, a zatem gdyby każda ze stron miała świadomość, iż działania takie podejmowane są odpłatnie, nie zaś gdy zarządca w sposób konsekwentny i powtarzający zapewnia członków wspólnoty o tym, iż nie będzie pobierał takowego wynagrodzenia. Jeśli zaś powód wiedział, iż może zaistnieć taka sytuacja, w której będzie domagał się wynagrodzenia – oznaczałoby to iż celowo wprowadzał w błąd członków Wspólnoty a jego działania były zaplanowane i nastawione na określony cel. Zdaniem Sądu, powód nie miał powodu wcześniej domagać się zapłaty bowiem stosunki z członkami wspólnoty układały się pomyślnie, gdyż członkowie nie ingerowali w żaden sposób w podejmowane przez niego czynności. Na marginesie Sąd zdeprecjonował ponadto efektywność sprawowanego przez powoda zarządu, zaznaczając iż nie był on w stanie skutecznie wyegzekwować zaległości płatniczych członków Wspólnoty. Oczywistym jest bowiem, iż działania zarządcy winny być prowadzone w sposób jak najbardziej korzystny dla podmiotu, którym zarządza zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Natomiast powód jak i pozostali właściciele lokali mieszkalnych mieli zaległości w regulowaniu opłat, bowiem nie opłacali czynszu lub płacili nieregularnie i w niepełnych kwotach, a to z kolei powodowało brak było płynności finansowej. Tak więc w dużej mierze to działania zarządcy doprowadziły do tego, iż podjęta została uchwała członków Wspólnoty o zmianie sposobu zarządzania nieruchomością.

Na koniec Sąd nie przychylił się do stanowiska powoda, że pozwana Wspólnota zupełnie bez należytych podstaw uzyskała jego kosztem przysporzenie majątkowe. W tej sferze nie zostały bowiem spełnione przesłanki bezpodstawnego wzbogacenia przewidziane w art. 405 k.c., ponieważ przeszkodą ku temu były wyraźne uzgodnienia stron o tym, iż zarządca będący jednocześnie właścicielem kilku lokali mieszkalnych nie będzie pobierał wynagrodzenia.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach stanowił art. 98 k.p.c., w wyniku czego powód został zobligowany do uiszczenia na rzecz pozwanej Wspólnoty kwoty 2.417 zł.

Powyższy wyrok w całości zaskarżył apelacją powód D. K., zarzucając:

1. naruszenia prawa procesowego tj.

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających tj. ustalenie, że nie doszło do skutecznego zawarcia w dniu 3 stycznia 2007 r. umowy między powodem a pozwaną i ustanowienia jednoosobowego zarządu Wspólnoty, co w konsekwencji doprowadziło do oddalenia powództwa;

b) art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny materiału dowodowego z nieusprawiedliwionym pominięciem jego istotnej części, tj. wyjaśnień powoda, zeznań świadka J. K., a przede wszystkim dokumentu tj. umowy z dnia 3 stycznia 2007 r., z których jednoznacznie wynika, że pozwana zobowiązała się do zapłaty wynagrodzenia za sprawowanie przez powoda zarządu na nieruchomości, a nie że czynności te powód miał wykonywać nieodpłatnie, skutkiem czego Sąd oddalił powództwo;

c) art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego, w szczególności

umowy z dnia 3 stycznia 2007 r., z pominięciem reguł wykładni wynikających z art. 65 k.c., skutkiem czego sąd ustalił, że doszło do zmiany warunków tej umowy w zakresie wynagrodzenia, w sytuacji gdy nie doszło do pisemnej zmiany treści umowy, a taka forma pod rygorem nieważności została zastrzeżona dla wszelkich zmian umowy, i w konsekwencji Sąd uznał, że powód wykonywał czynności objęte przedmiotem umowy nieodpłatnie i oddalił powództwo;

2. naruszenia prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 7 ust 2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w przypadku ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu, w okresie od chwili zawarcia umowy sprzedaży do chwili złożenia wniosku o wpis prawa własności do księgi wieczystej, uprawnienia związane z lokalem nie przysługują osobie wpisanej w tym okresie w księdze wieczystej jako właścicielowi zbywanego lokalu;

b) art. 28 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie do oceny stanu faktycznego sprawy i uznanie, że wola stron może skutecznie wyłączyć postanowienia tego przepisu;

c) art. 405 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy stan faktyczny niniejszej sprawy wypełniał dyspozycję wskazanej normy prawnej oraz obligował Sąd I instancji do zasądzenia dochodzonego roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, który to przepis stanowił alternatywną podstawę prawną do zasądzenia dochodzonej pozwem kwoty pieniężnej;

d) art. 5 k.c. przez jego zastosowanie do oceny stanu faktycznego sprawy i uznanie, że dochodzone pozwem roszczenie stanowi nadużycie prawa podmiotowego.

Przy tak sformułowanych zarzutach apelujący wystąpił o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie dochodzonej należności w wysokości 14.999,80 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 grudnia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami za opóźnienie, poczynając od dnia 1 stycznia 2016 r. Oprócz tego skarżący zażądał przyznania zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Z kolei pełnomocnik strony pozwanej wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Poddany kontroli instancyjnej wyrok jest prawidłowy tak, co do rzetelnych ustaleń faktycznych, które Sąd Odwoławczy przyjmuje za własne, jak i zasadniczo co do przedstawionych zapatrywań jurydycznych. W całej rozciągłości podzielić bowiem należy stanowisko Sądu Rejonowego, że postępowanie przeprowadzone w niniejszej sprawie oraz zgromadzony materiał dowodowy nie uzasadniały uwzględnienia żądania zgłoszonego przez powoda D. K. i to pomimo wskazania przez niego kilku alternatywnych podstaw roszczenia.

W pierwszej kolejności odnieść się trzeba do przypisywanych Sądowi I instancji uchybień procesowych, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nie obarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należytej przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego. Wbrew zarzutom skarżącego Sąd Rejonowy należytej ocenił zgromadzony materiał dowodowy, a w konsekwencji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Odzwierciedlone w stanie faktycznym okoliczności sprawy wiernie bowiem oddają całokształt stosunków i relacji zachodzących pomiędzy stronami na tle funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Sąd wziął pod uwagę wszystkie okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia. Inaczej mówiąc okoliczności faktyczne sprawy zostały zasadniczo należytej zweryfikowane i ocenione oraz we właściwy sposób powiązane z unormowaniami prawnymi mającymi zastosowanie w sprawie o zarząd nad nieruchomością wspólną. Odmienne w pewnych aspektach wnioski jurydyczne Sądu Odwoławczego, które zostaną przedstawione poniżej, ostatecznie nie uzasadniały bowiem podzielenia stanowiska zawartego w wywiedzionej przez powoda apelacji.

Przede wszystkim jako całkowicie chybiony należało ocenić podniesiony przez skarżącego zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne i dowolne rozważenie materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, skutkujące mylnym uznaniem, iż zarząd nad nieruchomością przy ul. (...) w Ł. nie opierał się na ważnej i skutecznej umowie z dnia 3 stycznia 2007 r., a nadto, że był on jakoby pełniony nieodpłatnie. W myśl powołanego unormowania Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądzenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Na takim stanowisku stoi też ugruntowane i jednolite orzecznictwo Sądu Najwyższego, czego odzwierciedleniem jest chociażby wyrok SN z dnia 7 października 2005 r., IV CK 122/05, opubl. baza prawna LEX Nr 187124. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. W judykaturze wskazuje się, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2001 r., sygn. akt IV CKN 970/00, opubl. baza prawna (...) nr (...)). Zarzut ten nie może więc polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, przychyłnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. akt II CKN 572/99, opubl. baza prawna LEX nr 53136). Natomiast subiektywne przekonanie apelującego co do legalności zarządu oraz innego sposobu jego sprawowania nie może być wystarczające dla skutecznego wzruszenia kwestionowanego rozstrzygnięcia.

W rozpoznawanej sprawie ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji uwzględnia dyrektywy wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. jest swobodna, ale nie dowolna, odnosi się do całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Pisemne motywy zaskarżonego wyroku zawierają wyraz własnego przekonania Sądu popartego wywodem logicznymi i wewnętrznie spójnym, dlatego w pełni pozostają pod ochroną art. 233 § 1 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego ustalenia faktyczne w zakresie zaistniałych zdarzeń jako oparte w większości o załączone do akt sprawy dokumenty, pozostają bezsporne. Zarzuty apelującego co do naruszenia art. 233§1 k.p.c. w istocie sprowadza się do wykazania, że Sąd I instancji wywiódł z oceny dowodów nieprawidłowe wnioski jurydyczne. Jednakże choć co do zasady zarzut ten można by było podzielić, to w ocenie Sądu Odwoławczego także pogląd jurydyczny zaprezentowany w uzasadnieniu apelacji, wywiedziony w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, w szczególności co do oceny, że skutecznie doszło do podjęcia uchwały przez Zarząd Wspólnoty o powierzeniu powodowi zarządu tej wspólnoty, jest także błędny, co będzie przedmiotem rozważań przy odniesieniu się do zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Bez wątpienia niniejsza sprawa od strony oceny dowodowej wymagała szczegółowej analizy, gdyż Sąd dysponował przeciwstawnymi twierdzeniami powoda i członków pozwanej Wspólnoty, którzy byli ze sobą skonfliktowani. Sąd I instancji, w ocenie Sądu Okręgowego, prawidłowo uznał, że D. K. nie przedstawił materiału dowodowego, którego prawidłowa ocena uzasadniałaby uznanie jego roszczenia za zasadne. W tym zaś zakresie ciężar dowodu ewidentnie spoczywał na powodzie, który powinien wykazać słusność swoich racji, co do przyznania mu wynagrodzenia za sprawowanie zarządu nad nieruchomością. Wykazywana przez powoda aktywność i inicjatywa dowodowa okazały się na tej płaszczyźnie nie wystarczające, ponieważ w gruncie rzeczy poprzestał on jedynie na własnych twierdzeniach. W gruncie rzeczy stanowiły one próbę skonstruowania zupełnie innego od rzeczywistego przebiegu zdarzeń. Ta próba okazała się jednak nieskuteczna właśnie w świetle zebranego materiału dowodowego.

Przechodząc do dalszych rozważań należy stwierdzić, że bezzasadne są także podniesione przez skarżącego zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego. Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 – zwana dalej u.w.l.). Ustawa ta w sposób wyczerpujący określa zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał. Zgodnie z art. 6 zd.1 u. w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa powstaje więc z mocy prawa (bez dodatkowych działań zainteresowanych jej utworzeniem) z chwilą, gdy została ustanowiona odrębna własność co najmniej dwóch lokali. W przepisie tym nie ma mowy o tym, że wspólnotę tworzą tylko właściciele odrębnych lokali. Oznacza to, że wspólnotę tworzą zarówno właściciele odrębnych lokali, jak też właściciel budynku, z którego lokale zostały wyodrębnione, o ile część lokali pozostało nie wyodrębnionych. Taka właśnie sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie, w związku z czym członkami wspólnoty obok dotychczasowej właścicielki posesji J. K. stały się też osoby, które nabyły od niej własność poszczególnych lokali.

Sama wspólnota jako taka nie ma osobowości prawnej, jednakże może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana (art.6 zd.2 u.w.l.), wobec czego powszechnie zalicza się ją do kategorii ułomnych osób prawnych. Za tą koncepcją wypowiedział się też Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, opubl. OSNC Nr 7-8/2008 poz. 69, której nadał moc zasady prawnej. W sformułowanej tezie SN stwierdził, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. W obszernym uzasadnieniu prawnym SN poczynił wywody na temat osobowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej, zauważając, że wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną, która powstaje ex lege. Tym samym wspólnota jest podmiotem prawa cywilnego, a dokładnie trzeba ją zaliczyć do kategorii ułomnych osób prawnych. Wspólnota zawsze jest oznaczona (zindywidualizowana), gdyż powszechnie oznacza się wspólnotę mieszkaniową adresem nieruchomości, na której posadowiony jest budynek z wyodrębnionymi lokalami. Ponadto ma także swój organ w postaci zarządu.

Specyfika tej jednostki organizacyjnej powoduje jedynie, że powstanie określonej struktury uzależnione jest od woli właścicieli wyodrębnionych lokali oraz od liczby lokali. W sytuacji, w której lokale wyodrębnionych oraz niewyodrębnionych jest więcej niż siedem, właściciele mają obowiązek dokonać wyboru zarządu. Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i nie wyodrębnionych jest mniejsza niż siedem, właściciele lokali nie mają obowiązku dokonać takiego wyboru, jednak nie ma prawnych przeszkód, aby takiego wyboru dokonali, postanawiając jednocześnie w

umowie, że wybrany zarząd będzie kierował sprawami wspólnoty. W świetle powyższego zasadą wynikającą z art. 18, 19 i 20 u.w.l. jest zatem to, że sami właściciele lokali i współwłaściciele nieruchomości wspólnej sprawują zarząd tą nieruchomością, jak i określają sposób tego zarządu.

W realiach niniejszej sprawy bez wątpienia mamy do czynienia ze Wspólnotą, w której lokali wyodrębnionych oraz niewyodrębnionych było i jest więcej niż siedem, a więc tak zwaną wspólnotą „dużą”. Oznacza to, że Wspólnota podlega w zakresie zarządu nieruchomością rozwiązaniom prawnym przewidzianym w ustawie o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r., a nie przepisom Kodeksu Cywilnego. Bezsprzeczne jest, że właściciele lokali nie zawarli umowy w formie aktu notarialnego, co do sprawowania zarządu przedmiotową nieruchomością (art.18 ust.1 u.w.l.). Zatem wszelkich czynności w imieniu Wspólnoty powinien dokonywać wybrany zarząd (art.18 ust.3 u.w.l. w zw. z art.20 ust.1 u.w.l.). Zatem od momentu powstania w przedmiotowej nieruchomości Wspólnoty mieszkaniowej w 2002r, właściciele lokali powinni byli powołać zarząd Wspólnoty celem reprezentowania jej wobec osób trzecich. W sprawie niniejszej Wspólnota podjęła pierwszą uchwałę o wyborze Zarządu Wspólnoty w 2013r.. W ocenie Sądu Okręgowego uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej Nr (...) z dnia 3 stycznia 2007 r. nie była uchwałą powołującą Zarząd Wspólnoty, a jedynie odnoszącą się do umowy administrowania nieruchomością, która miała być zawarta z D. K.. Nigdy nie doszło do skutecznego zawarcia umowy o zarządzaniu nieruchomością z D. K., bowiem umowa taka mogłaby być zawarta tylko z Zarządem Wspólnoty. Natomiast, o czym mowa powyżej, Zarząd Wspólnoty został po raz pierwszy powołany uchwałą Wspólnoty w 2013r. W momencie zawierania umowy z dnia 3 stycznia 2007 r. z D. K. J. K. nie była uprawniona do podpisania takiej umowy w imieniu Wspólnoty i nie istniał żaden podmiot uprawniony do podpisania takiej umowy.

Nawet dzieląc pogląd apelującego, wbrew zapatrywaniu Sądu I instancji, że J. K. dysponowała większością udziałów w nieruchomości, bowiem dysponowała, oprócz swojego udziału, pełnomocnictwem od członka wspólnoty P. B. oraz jako zbywca lokalu - udziałem D. F. (1) związanym z lokalem nr (...), gdyż na dzień 3 stycznia 2007r. nie przysługiwały mu jeszcze uprawnienia członka wspólnoty, nie można było J. K. traktować jako uprawnionej do zawarcia umowy z D. K.. Takie rozważania byłyby uzasadnione jedynie, gdyby przedmiotowa Wspólnota była „małą” i w konsekwencji do jej funkcjonowania miałyby zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego (m. in. art.201 k.c.), co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Na moment zawierania umowy nie był powołany Zarząd Wspólnoty. Status J. K. - członka Wspólnoty nie uprawniał jej, nawet przy dysponowaniu większościami udziałami, do zawarcia umowy o zarząd nieruchomością. Nie można tej umowy potraktować także jako zawartej z właścicielami lokali bowiem nie była ona zawarta w formie aktu notarialnego.

Dla porządku należy stwierdzić, że prawidłowym był zaprezentowany przez Sąd I instancji pogląd, że D. F. (2) w dacie podpisywania umowy z powodem, to jest 3 stycznia 2007r., nie miał jeszcze statusu członka Wspólnoty, albowiem takowy i to o charakterze zawieszonym uzyskał dopiero w momencie złożenia wniosku o wpis prawa własności do księgi wieczystej, co miało miejsce dnia 4 stycznia 2007 r.. Zauważyć należy, iż po początkowych wątpliwościach orzecznictwo sądowe i doktryna prawnicza jednolicie przyjmują, że w odniesieniu do tego rodzaju wpisu ma zastosowanie art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) określający, że wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o ile wpis taki nastąpi (por. orzeczenia SN z dnia 26 stycznia 1981 r. III CRN 283/80, opubl. OSN Nr 10/1981 poz. 195, z dnia 22 maja 2002 r. I CKN 237/00 niepubl. oraz podobnie w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego uchwała SN z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02 opubl. OSN Nr 6/2003 poz. 76). Czynność polegająca na wpisie do księgi wieczystej stanowi warunek prawny (*conditio iuris*), a w razie jej dokonania (ziszczenia się) skutek m.in. polegający na powstaniu prawa odrębnej własności następuje od chwili złożenia wniosku o wpis (*ex tunc*). Konsekwentnie uznać trzeba, że czynności prawne zdziałane przez właścicieli wyodrębnionych lokali przed wpisem, ale po złożeniu wniosku do sądu wieczystoksięgowego, których skuteczność była zawieszona, uzyskują po wpisie moc prawną wstecz. Osobom takim przysługują bowiem wszystkie uprawnienia z umowy o ustanowieniu prawa które ma być wpisane, z wyjątkiem samego prawa (por. wyrok SN z dnia 28 marca 2007 r. II CSK 523/06 niepubl.). Wykładnia powyższa zasługuje na pełną akceptację. W tym stanie rzeczy D. F. (2) ewidentnie nie był uprawniony do głosowania nad uchwałą i jej podpisania, ani też nie mógł uczestniczyć w przygotowywaniu umowy z dnia 3 stycznia 2007 r..

W świetle powyższych rozważań, choć należało podzielić stanowisko apelującego, że Sąd I instancji dokonał błędnej wykładni przepisów art. 7 ustawy o własności lokali w zw. z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, polegającej na przyjęciu, że w przypadku ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu, w okresie od chwili zawarcia umowy sprzedaży do chwili złożenia wniosku o wpis prawa własności do księgi wieczystej przez nabywcę, uprawnienia związane z lokalem nie przysługują osobie wpisanej w tym okresie w księdze wieczystej jako dotychczasowemu właścicielowi zbywanego lokalu, a więc w niniejszej sprawie J. K. jako zbywcy lokalu nr (...) na rzecz D. F. (1), to ze względu na powyżej przedstawioną argumentację, zasadność tego zarzutu nie mogła skutkować uwzględnieniem apelacji powoda.

Nietrafny jest także zarzut naruszenia art. 28 ustawy o własności lokali. Powód alternatywnie upatrywał w tym przepisie zasadności swojego roszczenia. Przywołany przepis stanowi, że właściciel lokalu pełniący obowiązki członka zarządu może żądać od wspólnoty wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy. Regulacja ta kreuje podstawę dla roszczenia o wynagrodzenie wyłącznie w sytuacji opisanej w hipotezie przepisu. Przyjęcie wyżej argumentowanego przez Sąd Okręgowy poglądu, że do 2 stycznia 2013 r., to jest, iż do daty podjęcia uchwały nr 2/2013 przez Wspólnotę, nie funkcjonował żaden Zarząd Wspólnoty, skutkuje jednoznacznym stwierdzeniem, że D. K. nie posiadał statusu członka Zarządu w okresie objętym żądaniem. Nie był zatem uprawnionym do występowania z roszczeniem na podstawie art. 28 u.w.l. z tego podstawowego względu.

Obrazu rzeczy nie zmienia też to, iż właściciele lokali nie kwestionowali faktycznych działań powoda, niejako milcząc i dorozumianie akceptując je. Należy podzielić pogląd prezentowany przez stronę pozwaną, że zachowania członków pozwanej Wspólnoty w stosunku do działań podejmowanych na rzecz Wspólnoty przez D. K. nosi znamiona zawartej w sposób dorozumiany umowy o administrowanie nieruchomością. Z punktu widzenia członków wspólnoty były to czynności pożądane, ponieważ sprawami Wspólnoty zajmował się przecież jeden z jej członków, który tym samym działał również we własnym interesie. Wreszcie nie można pominąć tego, iż sam powód wielokrotnie i jednoznacznie zapewniał pozostałych członków, iż nie jest zainteresowany pobieraniem wynagrodzenia za wykonywanie czynności administrowania. Przy takiej postawie powoda okazuje się więc, że czynności te wykonywane były nieodpłatnie, co także wykluczało odwoływanie się przez powoda do treści art. 28 u.w.l..

Bezasadnym jest również zarzut apelującego naruszenia art. 405 k.c.. Jak słusznie uznał Sąd I instancji zgłoszonego roszczenia nie dało się też obronić na gruncie przepisów traktujących o bezpodstawnym wzbogaceniu. Odnoszące się do tej instytucji art. 405 – 414 k.c. mówią o szczególnym i samoistnym źródle zobowiązania, w ramach którego dochodzi do uzyskania korzyści majątkowej kosztem innej osoby bez podstawy prawnej. Stronami takiego zobowiązania są: wzbogacony, tj. osoba, która bezpodstawnie wzbogaciła się, oraz zubożony, tj. osoba, której kosztem takie wzbogacenie się nastąpiło. Wzbogacony jest obowiązany do zwrotu korzyści w naturze lub jej wartości, a zubożonemu przysługuje roszczenie o wydanie korzyści (jej wartości). Do powstania zobowiązania z bezpodstawnego wzbogacenia może dojść wskutek różnego rodzaju zdarzeń zależnych bądź niezależnych od woli człowieka (w wypadku działań ludzkich mogą to być czynności prawne lub faktyczne). Z kolei wspomniany brak podstawy prawnej oznacza taką sytuację, w której uzyskanie korzyści majątkowej nie znajduje usprawiedliwienia w przepisie ustawy, ważnej czynności prawnej, prawomocnym orzeczeniu sądowym albo akcie administracyjnym. Tymczasem na linii powód – Wspólnota nie można dopatrzeć się tego typu zależności i powiązań, które pozwalałyby zaliczyć zaistniałe okoliczności do kategorii przesunięcia majątkowego stanowiącego uszczerbek dla powoda i jednocześnie korzyść dla Wspólnoty. Powód przez okres wykonywania czynności administrowania nieruchomością w ramach w sposób dorozumiany zawartej umowy z właścicielami lokali wielokrotnie deklarował brak woli poboru wynagrodzenia. W tym czasie nie miał więc żadnych roszczeń finansowych, o czym też świadczy fakt, że w sporządzanych przez siebie rozliczeniach kosztów utrzymania nieruchomości powód nie zamieszczał pozycji zatytułowanej wynagrodzenie zarządcy.

Żadnych uwag ani zastrzeżeń nie wzbudza również dokonana przez Sąd I instancji negatywna ocena zachowania powoda poprzez pryzmat zasad współżycia społecznego ujętych w art. 5 k.c. Zasady współżycia społecznego należą do kategorii klauzul generalnych, dzięki którym po pierwsze możliwa jest indywidualizacja rozstrzygnięć opartych na przepisach prawa, które z natury mają formę ogólną, po drugie możliwe jest łagodzenie rygoryzmu prawa

oraz po trzecie zapewniają normom prawnym dostateczny stopień elastyczności. Art. 5 k.c. dotyczący nadużycia prawa podmiotowego należy do grupy przepisów, w których naruszenie zasad współżycia społecznego spotyka się z dezaprobatą ze strony ustawodawcy, w tym sensie, że wiąże on ujemne skutki z takim zachowaniem. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. pozostają w ścisłym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki rozstrzygnięcia w sytuacjach wyjątkowych, które ten przepis ma na względzie. Dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego przypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. (tak SN w orzeczeniu z 28 listopada 1967 r., I CR 415/67, opubl. OSP 10/68 poz. 210). Potrzebę istnienia w systemie prawa klauzul generalnych określa właściwie wyrażone w piśmiennictwie stwierdzenie, iż brak takich klauzul mógłby prowadzić do rozstrzygnięć formalnie zgodnych z prawem, ale w konkretnych sytuacjach niesłusznych, ponieważ nie uwzględniających w rozstrzyganych przypadkach uniwersalnych wartości składających się na pojęcie sprawiedliwości nie tylko formalnej lecz i materialnej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 (niepubl.) istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. Poza tym istotną podstawę stwierdzenia wystąpienia nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego.

W przedmiotowej sprawie Sąd I instancji prawidłowo zakwalifikował wytoczone przez powoda powództwo jako nadużycie przysługującego mu prawa podmiotowego. Mianowicie powód w sytuacji, gdy pozostali właściciele lokali podjęli decyzję o oddaniu zarządu nieruchomością podmiotowi zewnętrznemu, wytoczył powództwo, dbając tylko o własne, partykularne interesy. W swoich działaniach w ogóle nie uwzględniał interesu funkcjonującej Wspólnoty i zachował się wbrew dotychczasowym deklaracjom składanym członkom Wspólnoty, co do odpłatności swoich czynności administrowania. Przychylić się zatem trzeba do trafnej konkluzji Sądu Rejonowego w zakresie oceny powództwa na gruncie art.5 k.c..

Reasumując, wbrew odmiennym zapatrywaniom i subiektywnym oczekiwaniom skarżącego zasadnym jest wniosek, który znalazł następnie wyraz w sentencji zaskarżonego wyroku, że nie ma żadnych podstaw prawnych dla przyznania powodowi kwoty żądanej pozwem.

Mając na względzie powyżej przedstawione rozważania, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono wedle zasady odpowiedzialności za wynik sprawy statutowanej przez art. 98 k.p.c. Po stronie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej występował pełnomocnik w osobie adwokata, dlatego też jedynym wydatkiem strony zwalczającej apelację były koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.400 zł, które tym samym należało zasądzić od powoda, który przegrał sprawę w II instancji. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika została ustalona na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 i § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800).