

Sygn. akt III C 661/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2017 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Dietkow

Protokolant: Małgorzata Borucka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 maja 2017 roku w Warszawie

sprawy z powództwa R. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości ul. (...) w W.

o zapłatę

1. powództwo oddała;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 6.851,00 PLN (sześć tysięcy osiemset pięćdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

III C 661/15

UZASADNIENIE

W pozwie z 4 listopada 2014 roku powód R. P. wnosił o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. ma zapłacić na rzecz powoda kwotę 114.656,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym został wydany 18 lutego 2015 roku – nakaz k. 23.

Sprzeciw pozwanej nadany 7 stycznia 2016 roku został uznany za złożony w terminie – postanowienie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 13 lipca 2016 roku k. 159-162.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. wносиła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana była reprezentowana przez zarząd sprawowany przez Stowarzyszenie (...) Organizacja (...) na podstawie uchwały z 31 stycznia 2012 roku – okoliczność bezsporna. Stowarzyszenie (...) Organizacja (...) z siedzibą w W. ul. (...) lok. (...) jest reprezentowana przez zarząd w skład którego wchodzi: J. Z. – prezes zarządu, M. S. – skarbnik i K. K. – sekretarz – dowód – dane z KRS k. 201-205. Pozwana reprezentowana przez zarząd Stowarzyszenia w osobach prezesa J. Z. i skarbnika M. S. zawarła z powodem 26 lipca 2013 roku umowę o wykonanie robót budowlanych, na podstawie której powód zobowiązał się ułożyć kostkę A. w cenie 58 zł/m⁽²⁾ i N. w cenie 58 zł/m⁽²⁾ wraz wykonaniem podbudowy, zgodnie z załączonym cennikiem i ofertą – dowód – umowa k. 7-11. J. Z. 30 sierpnia 2013 roku wraz z przedstawicielem wykonawcy dokonał odbioru wykonanych robót zastrzegając prawo do usuwania usterek, których

w dniu odbioru stwierdzić się nie da i konieczność zaimpregnowania kostki – dowód – protokół k. 12. Powód wystawił fakturę proforma J. Z. za materiały i transport 2 września 2013 roku na kwotę brutto 23.556,63 zł – faktura k. 206. Powód dokonał rozliczenia wykonanych prac 13 września 2013 roku na łączną kwotę brutto 114.656,91 zł i przedstawił rozliczenie J. Z. – dowód – rozliczenie k. 13-14, 207, 216-217. W rozliczeniu powód rozliczył między innymi: koszt zakupu kostki, palet i transport p- netto 19.152, zł, demontaż istniejących płyt chodnikowych o pow. 206 m⁽²⁾ i krawężników – gratis, ułożenie kostki brukowej wraz z wykonaniem podbudowy na powierzchni 312,55 m⁽²⁾ – 18.128 zł, dodatkową warstwę podbudowy na pow. 312,55 m⁽²⁾ – 5.001 zł, przełożenie kostki oraz płyt na powierzchni 41,20 m⁽²⁾ – 2.843 zł, kompleksowe ustawienie krawężnika podwórkowego na 238,80 mb – 7.642 zł, dodatkowo liczone docięcie kostki i płyt 86,80 mb – 5.642 zł, załadunek i wywóz usuniętej ziemi i gruzu 139,50 m⁽³⁾ – 9.068 zł, 5 osadników do odbioru wody z rurami i kolanami, dwa plantowania ziemi, przywiezienie czarnoziemiu 47,60 ton, zakup impregnatu (bez jego położenia), demontaż i ponowne obsadzenie śmietników – dowód – rozliczenie k. 216-217. Powód 20 września 2013 roku wystawił fakturę proforma i 24 października 2013 roku wezwał pozwaną do zapłaty kwoty objętej rozliczeniem i fakturą w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania – dowód – faktura k. 15, wezwanie k. 16-17. Właściciele lokali tworzący pozwaną podjęli 5 listopada 2013 roku uchwałę, zaprotokołowaną przez notariusza w sprawie zmiany sposobu zarządu pozwanej poprzez odwołanie zarządu sprawowanego przez Stowarzyszenie (...) – bezsporne, akt notarialny k. 227-229. Uchwałą (...) podjętą 5 listopada 2013 roku właściciele powołali zarząd składający się z osób fizycznych – dowód – uchwała k. 74. Roczny budżet pozwanej przyjęty na 2014 rok z wyłączeniem rozliczenia mediów dostarczanych do lokali, obejmujący wszystkie wydatki pozwanej tj. administrowanie nieruchomością, obsługa księgową, prawną, sprzątanie nieruchomości wspólnej, przeglądy budynku, utrzymanie instalacji, bieżące naprawy to kwota 100.000,00 -110.000,00 zł – dowód – uchwała k. 234, plan finansowo-gospodarczy k. 235. Pozwana nie ujęła w planie gospodarczym na 2013 rok wykonania robót budowlanych objętych umową z 26 lipca 2013 roku – bezsporne. Zarząd pozwanej zawierając 26 lipca 2013 roku umowę z powodem nie działał w oparciu o uchwałę właścicieli upoważniającą zarząd do zawarcia tej umowy ani w oparciu o pełnomocnictwo udzielone zarządowi do zawarcia tej umowy – bezsporne.

Sąd Okręgowy dokonał następującej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego:

Okoliczności faktyczne ustalone przez Sąd powyżej nie były sporne. Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków: S. W. i R. C. na okoliczność należytego wykonania przez powoda umowy o roboty budowlane oraz o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa drogowego na okoliczność ustalenia ilości oraz faktycznie wykonanych przez powoda robót, wykonania ich zgodnie z umową oraz zasadami techniki budowlanej, gdyż są to dowody nieistotne dla rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową o zdolności prawnej limitowanej przez przepisy ustawy o własności lokali i ograniczonej do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Taki wniosek daje się wyprowadzić z art. 1 ust. 1, art. 14, art. 17-18, art. 22 i art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015 roku poz. 1892). Wspólnota mieszkaniowa nie jest osobą prawną, bowiem przyjęcie przez polskiego ustawodawcę normatywnej koncepcji osobowości prawnej oznacza, że osobą prawną jest jedynie taka jednostka organizacyjna, której ustawa wyraźnie tę cechę nadaje. W stosunku do wspólnoty brak uregulowania stosownej treści. Wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną. Stosownie do art. 6 u.w.l. wspólnotę tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Przepisy ustawy o własności lokali przewidują określoną strukturę wspólnoty powstałej ex lege. Po pierwsze, jest ona oznaczona (zindywidualizowana), gdyż powszechnie oznacza się wspólnotę mieszkaniową adresem nieruchomości, na której posadowiony jest budynek z wyodrębnionymi lokalami. Wspólnota ma także swój organ w postaci zarządu. Specyfika tej jednostki organizacyjnej powoduje jedynie, że powstanie określonej struktury uzależnione jest od woli właścicieli wyodrębnionych lokali - art. 18 ust. 1 i 2a u.w.l. oraz od liczby lokali. W sytuacji, w której lokali wyodrębnionych oraz niewyodrębnionych jest więcej niż siedem, właściciele mają obowiązek dokonać wyboru zarządu - art. 20 u.w.l. Powyższej oceny nie zmienia okoliczność, że w ustawie o własności lokali pojęcie zarząd jest używane w dwojakim znaczeniu: podmiotowym - jako określenie

organu wspólnoty, oraz w znaczeniu funkcjonalnym - jako oznaczenie czynności związanych z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Przyjmując, że wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną, o której mowa w art. 33¹ k.c., i tym samym może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania tak jak inne podmioty prawa cywilnego, trzeba odnieść się do treści art. 22 u.w.l. Zgodnie z tym przepisem czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd wspólnoty samodzielnie, natomiast do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W artykule tym wymienione zostały przykładowo czynności przekraczające zwykły zarząd, a także zawarto uregulowanie odnoszące się do połączenia dwóch odrębnych lokali w jedną nieruchomość oraz podziału lokalu, z którego wynika, że tego rodzaju czynności wymagają zgody właścicieli wyrażonej w uchwale, a w razie odmowy zainteresowany właściciel może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Interpretując art. 22 ust. 2 u.w.l. trzeba mieć na względzie, że zarząd wspólnoty powinien być zatem postrzegany jako odpowiednik organu osoby prawnej. Organ każdej osoby prawnej działa w granicach kompetencji wyznaczonych treścią ustawy i statutu – art. 38 k.c., przy czym w określonym zakresie może działać samodzielnie, natomiast w odniesieniu do pewnych czynności niezbędne jest uzyskanie zgody w formie uchwały - np. art. 230 k.s.h. Jeżeli zatem wspólnota mieszkaniowa uznaje za potrzebne w celu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków np. wynajęcie lokalu lub wykonanie kosztownych robót budowlanych, to po uzyskaniu uchwały podjętej na podstawie art. 23 u.w.l. i wyrażającej zgodę właścicieli oraz udzielającej stosownego pełnomocnictwa, zarząd dokonuje czynności, w wyniku której wspólnota staje się uprawniona z tytułu najmu lub z tytułu zlecenia wykonania robót budowlanych. Takie jak powyżej stanowisko, zajął Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów (zasada prawna) z 21 grudnia 2007 roku, III CZP 65/07, OSNC 2008/7-8/69, Prok.i Pr.-wkł. 2008/12/47, Biul.SN 2007/12/9, M.Prawn. 2008/15/81.

Istotą problemu występującego w sprawie jest kwestia ważności czynności prawnej dokonanej przez powoda z zarządem pozwanej 26 lipca 2013 roku bez uchwały właścicieli i bez pełnomocnictwa udzielonego zarządowi do zawarcia umowy o roboty budowlane.

Nie ma racji powód podnosząc, że zawarcie umowy, której wartość przekroczyła 114.000,00 zł jest czynnością nie przekraczającą zakresu zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Zdaniem powoda wykonanie robót budowlanych na podstawie umowy z 26 lipca 2013 roku nie było przebudową chodnika, a niezbędnym remontem, który powinien być kwalifikowany jako czynność zwykłego zarządu. Powód powołał się na orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 6 grudnia 2012 roku w sprawie VI ACa 780/12, zgodnie z którym naprawa dachu pokrywana ze środków zgromadzonych w ramach funduszu remontowego stanowi czynność zwykłego zarządu. Wadliwość argumentów powoda jest widoczna po nawet pobieżnej analizie zakresu zleconych powodowi umową z 26 lipca 2013 roku robót. Nie jest to bynajmniej naprawa chodnika, a jego całkowita przebudowa. W zestawieniu robót przedstawionemu J. Z., a nie pozwanej powód wskazuje na całkowite usunięcie starego chodnika z płyt, wykonanie kompletnej podbudowy, ułożenie nowej kostki brukowej, a także 5 osadników do odbioru wody wraz z rurami i kolankami, wywóz sporej ilości ziemi i gruzu, bo aż 139,50 m³ i wykonanie prac ogrodniczych. Nie wdając się w definicję przebudowy określoną przepisami prawa budowlanego, to już z zakresu tych robót jest oczywista przebudowa, a nie drobny remont, naprawa w celu prawidłowego i sprawnego funkcjonowania nieruchomości. Do tego wartość wykonanych robót, która przekracza roczny budżet pozwanej przeznaczony na administrowanie nieruchomością, obsługę księgową, prawną, sprzątanie nieruchomości wspólnej, przeglądy budynku, utrzymanie instalacji i bieżące naprawy. Powód nie zauważa, że czynnością zwykłego zarządu majątkiem wspólnoty mieszkaniowej może być naprawa dachu wykonana ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym. W niemniejszej sprawie nie tylko zarząd zawierający umowę z powodem nie realizował umowy zgodnie z planem gospodarczym na 2013 rok, z planem remontów, ale w ogóle nie wiadomo z jakich środków miała nastąpić zapłata za przebudowę chodnika. Pozwana przecież nie mogła zobowiązać się do zapłaty za przebudowę chodnika z innych środków niż pochodzących od właścicieli i przeznaczonych wyraźnie na ten cel.

W orzecznictwie dominujący jest pogląd zapoczątkowany w uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2007 roku, III CZP 31/07, OSNC 2008, Nr 2, poz. 14, w której sędziowie przyjęli, że do umowy zawartej przez zarząd spółdzielni bez wymaganej do jej ważności uchwały walnego zgromadzenia lub rady nadzorczej ma

zastosowanie w drodze analogii art. 103 § 1 i 2 k.c.. Taka czynność prawna nie jest bezwzględnie nieważna w myśl art. 58 § 1 k.c. Przepis ten nie dotyczy bowiem każdego przypadku naruszenia normy bezwzględnie obowiązującej przy dokonywaniu czynności prawnej, lecz określa sankcję niezgodności z ustawą treści i celu czynności prawnej. Sankcję za działanie bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu wskazuje przepis art. 103 k.c. – tak między innymi uchwała Sądu Najwyższego z 12 października 2001 roku, III CZP 55/01, OSNC 2002, nr 7-8, poz. 87, wyrok Sądu Najwyższego z 17 kwietnia 2009 roku, III CSK 304/08, LEX 511002 – „przyjęcie co do zasady możliwości stosowania w drodze analogii art. 103 § 1 i 2 k.c. w sytuacji zawarcia przez zarząd spółdzielni umowy bez wymaganej do jej ważności uchwały walnego zgromadzenia, przemawia w konsekwencji za rezygnacją z przewidzianej w art. 58 § 1 k.c. sankcji bezwzględnej nieważności takiej czynności na rzecz sankcji bezskuteczności zawieszanej na zasadzie art. 103 § 1 i 2 k.c., w zakresie nieunormowanym przepisami szczególnymi”. Sąd Najwyższy w wyroku z 7 października 2010 roku w sprawie IV CSK 95/10, Legalis 406134 podkreślił, że „przewidziana przepisem art. 103 § 1 k.c. sankcja nie jest sankcją nieważności. Określa się ją mianem bezskuteczności zwieszanej. Przepis stanowi bowiem, że jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Czas do momentu potwierdzenia umowy jest więc stanem zawieszenia, w czasie którego strony pozostają związane umową jednakże nie wywołuje ona zamierzonych skutków prawnych. Usunięcie stanu zawieszenia może nastąpić bądź wprost przez potwierdzenie umowy przez osobę, w imieniu której ją zawarto lub też w sposób wskazany w art. 103 § 2 k.c., a zatem dla usunięcia stanu niepewności druga strona może wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy... Milczenie, nawet długotrwałe, uprawnionego podmiotu nie może być jednak poczytywane za odmowę potwierdzenia zważywszy, że ustawa milczenie czyni prawnie doniosłym dopiero w oznaczonej sytuacji, to jest wówczas gdy druga strona wyznaczy odpowiedni termin do potwierdzenia umowy i termin ten upłyne bezskutecznie. Skutek zawartej przez rzekomego pełnomocnika umowy w postaci nieważności następuje dopiero po definitywnej odmowie potwierdzenia, a także z bezskutecznym upływem określonego terminu”.

Zdaniem Sądu wyznaczanie obecnie przez powoda pozwanej terminu do potwierdzenia umowy jest zbędne, gdyż z okoliczności sprawy wynika iż pozwana powołując się na okoliczność zawarcia w jej imieniu umowy z 26 lipca 2013 roku bez właściwego umocowania i wnosząc o oddalenie powództwa odmawia tym samym potwierdzenia, choć także dlatego, że obecny zarząd tak jak poprzedni nie ma uchwały właścicieli w sprawie planu gospodarczego na 2013 rok, utworzenia funduszu na pokrycie kosztów przebudowy chodnika dalej uchwały właścicieli upoważniającej zarząd do zawarcia umowy o roboty budowlane na konkretnych warunkach z konkretnym wykonawcą i udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia takiej konkretnej umowy. Bez wątplenia w tej sytuacji mamy do czynienia ze skutkiem w postaci nieważności umowy o roboty budowlane zawartej 26 lipca 2013 roku.

Powód miał świadomość, że pozwana nie mogła być adresatem roszczeń powoda z tytułu rozliczenia umowy, dlatego kierował do J. Z. podstawy wyliczenia (załącznik), rozliczenie i pierwszą fakturę. Pozwana nie ma legitymacji biernej do roszczenia powoda o zapłatę za wykonanie przebudowy chodnika wokół budynku pozwanej. Zgodnie z art. 103 § 3 k.c. w przypadku braku potwierdzenia, rzekomy pełnomocnik obowiązany jest do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy oraz do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę, nie wiedząc o braku umocowania lub o przekroczeniu jego zakresu. W doktrynie i orzecznictwie nie jest kwestionowane, że brak potwierdzenia zawarcia umowy skutkuje powstaniem dwojakiego rodzaju roszczeń po stronie osoby, z którą falsus procurator zawarł umowę: o zwrot tego, co świadczyła ona rzekomemu pełnomocnikowi w wykonaniu umowy oraz o naprawienie szkody, którą poniosła przez to, że zawarła umowę. Pierwsze jest roszczeniem o zwrot nienależnego świadczenia - art. 410 k.c. Nie ma tu zastosowania art. 409 k.c., gdyż roszczenie o zwrot jest niezależne od tego, czy druga strona wiedziała o działaniu bez umocowania lub przekroczeniu jego zakresu. Drugie roszczenie ma charakter odszkodowawczy. Odpowiedzialność ta jest niezależna od winy rzekomego pełnomocnika, a nawet od jego wiedzy o działaniu bez umocowania - tak M. Pazdan w Komentarzu do Kodeksu cywilnego, red. K. Pietrzykowski, t. I, s. 411.

To wszystko mając na uwadze sąd orzekł jak w sentencji.

O kosztach sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.. Powód przegrał proces i jest zobowiązany na żądanie wygrywającej pozwanej zwrócić jej koszty procesu. Pozwana była zastąpiona przez profesjonalnego pełnomocnika,

którego wynagrodzenie stanowi opłata za czynności radców prawnych w wysokości stawki określonej w § 6 pkt 6 w związku z § 2 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku 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 roku poz. 1349) wraz z opłatą skarbową tj. w kwocie 3.617,00 zł. Na koszty poniesione przez pozwaną składają się także koszty postępowania zażaleniowego tj. opłata od zażalenia w kwocie 1.434,00 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika na podstawie § 12 ust. 2 pkt 2 cyt. wyżej rozporządzenia w kwocie 1.800,00 zł, łącznie pozwana powinna otrzymać kwotę 6.851,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Brak jest podstaw do przyznania pełnomocnikowi wyższej stawki wynagrodzenia niż minimalna. Nie uzasadnia tego ani charakter sprawy, ani stopień zaangażowania pełnomocnika w jej rozstrzygnięcie, czy też jego nakład pracy. Zgłoszony w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosek pełnomocnika pozwanej o zasądzenie kosztów zastępstwa prawnego w podwójnej wysokości nie zawierał żadnego uzasadnienia. Sąd nie może domyślać się okoliczności przemawiających za przyznaniem wynagrodzenia w podwójnej wysokości.