

Sygnatura akt I C 52/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 26-02-2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant:Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 19-02-2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa W. M. ul. (...)z siedzibą we W.

przeciwko S. C.

o zapłatę

oraz sprawy z powództwa wzajemnego S. C.

przeciwko W. M. ul. (...)z siedzibą we W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego S. C.na rzecz strony powodowej W. M. ul. (...)z siedzibą we W.kwotę 4.639,69 zł (cztery tysiące sześćset trzydzieści dziewięć złotych 69/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 10 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 56,82 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. oddala powództwo wzajemne w całości

I C upr 52/15

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 10 stycznia 2014 r. strona powodowa W. M.nieruchomości położonej we W., przy ul. (...)domagała się zasądzenia od pozwanego S. C.kwoty 7289,29 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwany jest administratorem powodowej wspólnoty. W okresie od września 2008 r. do maja 2013 r. zawyżył swoje wynagrodzenie, naliczając je od powierzchni ogólnej zamiast powierzchni użytkowej. Część zadłużenia została skompensowana za usługi świadczone na rzecz wspólnoty w okresie od maja do września 2013 r.

Nakazem zapłaty wydanym w elektronicznym postępowaniu upominawczym w dniu 3 marca 2014 r. powództwo uwzględniono w całości.

W sprzeciwie od w/w nakazu pozwany S. C. wniósł o oddalenie powództwa, zarzucając, że sposób obliczenia wynagrodzenia wskazany w pozwie obowiązywał jedynie przez pierwsze dwanaście miesięcy trwania umowy łączącej strony.

Po otrzymaniu uzupełnionego pozwu pozwany podtrzymał swoje stanowisko, wskazując, że w okresie pierwszych dwunastu miesięcy trwania umowy o administrowanie stawka wynagrodzenia wynosiła 0,60 za metr kwadratowy powierzchni użytkowej z wyłączeniem powierzchni przynależnych. W latach 2009-2010 obowiązywała stawka 0,40 zł za metr kwadratowy. W 2011 r., 2012 r. i 2013 r. wspólnota podjęła uchwały, w których stawka wynagrodzenia była zmieniana, a nadto w planach gospodarczych wskazywano, że stawka będzie liczona od całej powierzchni ogólnej nieruchomości.

Jednocześnie pozwany wytoczył powództwo wzajemne o kwotę 5623,69 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczoną od dnia wytoczenia powództwa, wskazując, że kwota ta stanowi sumę potrąconą mu przez pozwanego z należnego wynagrodzenia z uwagi na rzekome zawyżenie wynagrodzenia w okresie wskazanym w pozwie.

W odpowiedzi na pozew wzajemny strona powodowa podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko, wskazując, że pozwany obliczał swoje wynagrodzenie od powierzchni innej, niż umówiona, a nadto podnosząc, że także w pierwszym roku obowiązywania umowy łączącej strony stawka ta wynosiła 0,40 zł za metr powierzchni użytkowej z wyłączeniem powierzchni pomieszczeń przynależnych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Suma powierzchni lokali w nieruchomości położonej we W., przy ul. (...) we W. wynosi 3162,65 m<sup>2</sup>, w tym suma powierzchni pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali (...) m<sup>2</sup>.

(bezsporne)

W dniu 1 września 2008 r. strona powodowa zawarła z pozwanym S. C. umowę o administrowanie nieruchomością wspólną, w której uzgodniono, że wynagrodzenie administratora będzie obliczane w odniesieniu do metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokali z wyłączeniem powierzchni pomieszczeń przynależnych (§8 ust. 6 umowy), a w ciągu pierwszych 12 miesięcy trwania umowy wynagrodzenie to będzie wynosić 0,60 zł miesięcznie od metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokali z wyłączeniem powierzchni pomieszczeń przynależnych. Następnie wysokość tego wynagrodzenia będzie ustalana uchwałą wspólnoty (§ 14 ust. 1 umowy).

(dowód: umowa z z 1.09.2008 r. – k. 22-27).

Po upływie okresu wskazanego w umowie – w 2009 i 2010 r. pomiędzy stronami obowiązywała stawka 0,40 zł za metr kwadratowy. Pozwany otrzymał w tym okresie wynagrodzenie obliczane od powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem powierzchni pomieszczeń przynależnych.

(bezsporne)

Uchwałą z 29 marca 2011 r. członkowie wspólnoty ustalili wysokość wynagrodzenia administratora na kwotę 0,43 zł za jeden metr kwadratowy oraz przyjęli plan gospodarczy na 2011 rok. W planie gospodarczym wskazywano, że powierzchnia użytkowa lokali wynosi 3162,65 metrów, suma rocznego wynagrodzenia administratora – 17078,31 zł, suma miesięcznego wynagrodzenia administratora – 1423,19 zł.

(dowód: uchwała z 29.03.2011 r. z załącznikami – k. 79-83)

Uchwałą z 30 marca 2012 r. członkowie wspólnoty ustalili wysokość wynagrodzenia administratora na kwotę 0,45 zł za jeden metr kwadratowy oraz przyjęli plan gospodarczy na 2012 rok. W planie gospodarczym wskazywano, że powierzchnia użytkowa lokali wynosi 3162,65 metrów, suma rocznego wynagrodzenia administratora – 17078,31 zł, suma miesięcznego wynagrodzenia administratora – 1423,19 zł.

(dowód: uchwała z 30.03.2012 r. z załącznikami – k. 75-78)

Uchwałą z 4 marca 2013 r. członkowie wspólnoty ustalili wysokość wynagrodzenia administratora na kwotę 0,47 zł za jeden metr kwadratowy oraz przyjęli plan gospodarczy na 2013 rok. W planie gospodarczym wskazywano, że powierzchnia użytkowa lokali wynosi 3162,65 metrów, suma rocznego wynagrodzenia administratora – 17837,35 zł, suma miesięcznego wynagrodzenia administratora – 1486,45 zł.

(dowód: uchwała z 4.03.2011 r. z załącznikami – k. 71-74)

Projekty w/w uchwał przygotowywał samodzielnie pozwany ze swoimi pracownikami, konsultował je z prezesem zarządu wspólnoty, poprzednikiem obecnego prezesa zarządu.

(dowód: przesłuchanie pozwanego – rozprawa w dniu 19 lutego 2015 r.)

W 2011, 2012, i pierwszych czterech miesiącach 2013 r. pozwany otrzymał wynagrodzenie obliczane od powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem powierzchni pomieszczeń przynależnych.

(bezsporne)

Strona powodowa nie wypłaciła pozwanemu należnego wynagrodzenia w kwocie 5623,69 zł, potrącając je z kwotą wynagrodzenia jej zdaniem nadpłaconego w okresie do kwietnia 2013 r. włącznie.

(bezsporne)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie zasadniczą kwestią sporną pomiędzy stronami było ustalenie, czy wynagrodzenie należne pozwanemu jako administratorowi nieruchomości wspólnej należało obliczać od podstawy obejmującej powierzchnię pomieszczeń przynależnych do lokalu, czy też z pominięciem tej powierzchni.

W umowie łączącej strony wskazano wprost, że przez pierwsze dwanaście miesięcy trwania umowy, a więc do 31 sierpnia 2009 r. wynagrodzenie to obliczane będzie z pominięciem w/w powierzchni. Po upływie dwunastu miesięcy powodowa wspólnota nie podjęła żadnej uchwały, która zmieniałaby zasady obliczania wynagrodzenia w 2009 i 2010 roku. Uchwały takie podjęła dopiero w 2011, 2012 i 2013 roku.

Wobec powyższego Sąd stwierdził, że nie było jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że w okresie od 1 września 2009 r. do 31 grudnia 2010 r. pozwany mógł pobierać wynagrodzenie obliczane od powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem powierzchni pomieszczeń przynależnych. Strona powodowa nie podjęła bowiem w tym okresie jakiegokolwiek decyzji zmieniającej sposób obliczenia wynagrodzenia administratora – przypomnieć należy, że decyzja ta powinna była zostać podjęta w formie uchwały – zgodnie z z umowa łączącą strony.

Wymagało następnie rozstrzygnięcia, czy uchwały podejmowane w 2011, 2012 i 2013 r. miały na celu zmianę sposobu obliczania wynagrodzenia administratora. Zgodnie z art. 65 § 1 kc treść tych uchwał należało tłumaczyć jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostały podjęte, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Kluczową kwestią była przy tym ocena, czy członkowie powodowej wspólnoty zdawali sobie sprawę, że ich uchwały zmieniają nie tylko wysokość stawki należnego wynagrodzenia, ale także, jak tego pragnął pozwany przygotowujący projekt uchwał, sposób obliczania wynagrodzenia.

Zdaniem Sądu sposób sformułowania w/w uchwał nie pozwalał na przyjęcie, że członkowie powodowej wspólnoty zamierzali zmienić sposób obliczania wynagrodzenia administratora w stosunku do sposobu określonego umową. Przede wszystkim we wstępnej części uchwały wskazywano jedynie na stawkę wynagrodzenia od metra kwadratowego powierzchni, bez wskazania, o jaką powierzchnię chodzi. Po drugie tylko dodatkowa analiza planu gospodarczego na dany rok pozwalała ustalić, że wynagrodzenie to będzie obliczane od powierzchni z uwzględnieniem pomieszczeń

przynależnych. W planach gospodarczych nie wskazywano jednak wprost, że powierzchnia wskazywana jako podstawa obliczeń obejmuje te pomieszczenia, uchwały nie wskazywały natomiast wprost, że dotyczą zmiany obliczania wynagrodzenia wskazanego w umowie łączącej strony. Oczywiście faktów tych można było się domyśleć, jeśli wiedziało się, jaka jest powierzchnia lokali w budynku z uwzględnieniem pomieszczeń przynależnych. Nie ma jednak dostatecznych podstaw, żeby przyjąć, że członkowie wspólnoty wiedzieli (a nie tylko mogli się domyślić), że podejmując uchwałę zmieniają także wynikający z umowy z 1 września 2008 r. sposób obliczania wynagrodzenia.

Zdaniem Sądu, skoro to pozwany przygotowywał projekty uchwał i wprowadził tam korzystną dla siebie zmianę sposobu obliczania wynagrodzenia, powinien był wprost wskazać, że celem uchwały jest m.in. właśnie ta zmiana. W związku z tym należało w uchwale podkreślić, że dotyczy ona zmiany umowy łączącej strony nie tylko w odniesieniu do stawki za jeden metr kwadratowy powierzchni, ale także w odniesieniu do powierzchni przyjętej dla obliczeń. Żadnego tego rodzaju wzmianka w uchwale nie pojawiła się. W tej sytuacji Sąd uznał to za naruszenie zasad wzajemnej lojalności kontraktowej. Wobec powyższego przyjąć należało, że wskazane uchwały nie dotyczyły zmiany obliczania podstawy wynagrodzenia administratora, a jedynie stawki wynagrodzenia za jeden metr kwadratowy powierzchni.

Druga kwestia sporna pomiędzy stronami związana była z wysokością stawki za jeden metr kwadratowy w okresie pierwszego roku trwania umowy. Strona powodowa twierdziła bowiem, że wynosiła ona 0,40 za jeden metr kwadratowy powierzchni, a więc mniej, niż w umowie łączącej strony. W rozpoznawanej sprawie nie przedstawiono jednak żadnego dowodu, że stawka ta była obniżona w stosunku do wartości wskazanej w umowie. Wobec powyższego w tym zakresie Sąd przyjął, że stawka ta wynosiła 0,60 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni.

Mając powyższe na uwadze, Sąd stwierdził, co następuje:

W okresie od 1 września 2008 r. do 31 sierpnia 2009 r. pozwany był uprawniony do wynagrodzenia w kwocie 0,60 zł (...),15 x 16, tj. 25134,24 zł. Zgodnie z wyliczeniem strony powodowej (k. 28) otrzymał w tym czasie 0,40 zł (...),65 x 16, tj. 20240,96 zł. Tym samym nie można mówić o nadpłacie w tym okresie.

W okresie od 1 października 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. pozwany był uprawniony do wynagrodzenia w kwocie 0,40 zł (...),15 x 4, tj. 4189,04 zł, otrzymał wynagrodzenie w kwocie 0,40 zł (...),65 x 4, tj. 5060,16 zł. Wobec tego wynagrodzenie nadpłacone wyniosło 871,12 zł.

W okresie od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. pozwany był uprawniony do wynagrodzenia w kwocie 0,40 zł (...),15 x 12, otrzymał wynagrodzenie w kwocie 0,40 zł (...),65 x 12. Wobec tego wynagrodzenie nadpłacone wyniosło 2613,60 zł.

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. pozwany był uprawniony do wynagrodzenia w kwocie 0,43 zł (...),15 x 12, otrzymał wynagrodzenie w kwocie 0,43 zł (...),65 x 12. Wobec tego wynagrodzenie nadpłacone wyniosło 2809,62 zł.

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. pozwany był uprawniony do wynagrodzenia w kwocie 0,45 zł (...),15 x 12, otrzymał wynagrodzenie w kwocie 0,45 zł (...),65 x 12. Wobec tego wynagrodzenie nadpłacone wyniosło 2940,30 zł.

W okresie od 1 stycznia 2013 r. do 30 kwietnia 2013 r. pozwany był uprawniony do wynagrodzenia w kwocie 0,47 zł (...),15 x 4, otrzymał wynagrodzenie w kwocie 0,47 zł (...),65 x 4. Wobec tego wynagrodzenie nadpłacone wyniosło 1023,66 zł.

Łącznie wynagrodzenie otrzymane przez pozwanego bez podstawy prawnej wyniosło (...)zł. Z tej kwoty strona powodowa zaspokoila się poprzez potrącenie do kwoty 5623,69 zł. Wobec powyższego pozwany powinien stosownie do art. 405 i n. kc zwrócić stronie powodowej dalszą kwotę 4639,69 zł, co mając na uwadze, orzeczono, jak w pkt I wyroku. Dalej idące powództwo główne oddalono, jako nieuzasadnione, jak w pkt II wyroku.

W całości oddalono także powództwo wzajemne. Z przedstawionych wyżej wyliczeń wynikało, że strona powodowa dysponowała przeciwko pozwanemu roszczeniem z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia w wysokości 10258,38 zł. Wobec tego mogła wierzytelność z tego tytułu potrącić z roszczeniem pozwanego o wynagrodzenie w okresie od maja do września 2013 r., stosownie do art. 498 kc. Wartość potrąconej wierzytelności pozwanego wynosiła bezspornie 5623,69 zł, wobec czego uległa ona umorzeniu, stosownie do art. 498 § 2 kc.

O odsetkach od kwoty zasądzonej orzeczono na podstawie art. 481 kc. Pozwany nie kwestionował, że otrzymał już przed procesem wezwanie do zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 kpc, zasądzając na rzecz strony powodowej 62,45 % kosztów opłaty sądowej od pozwu w kwocie 91 zł, proporcjonalnie do wyniku procesu.