

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 11 lipca 2014 r.

Pozwem z dnia 24 maja 2012 r. powód (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. kwoty 35.835,39 zł wraz z ustawowymi odsetkami:

od kwoty 7.920 zł od dnia 31 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty;

od kwoty 7.039,06 zł od dnia 7 lutego 2012 r. do dnia zapłaty;

od kwoty 7.148,13 zł od dnia 7 marca 2012 r. do dnia zapłaty;

od kwoty 6.480 zł od dnia 5 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty;

od kwoty 7.248,20 zł od dnia 21 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty;

oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w dniu 1 kwietnia 2010 r. strony zawarły umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną. Z tytułu czynności zarządzania pozwany miał opłacić powodowi miesięczne wynagrodzenia. Ponadto w dniu 1 stycznia 2011 r. strony zawarły umowę na konserwację instalacji elektrycznych oraz domofonowych w nieruchomości przy ul. (...) w W.. Umowa była wykonywana od dnia jej zawarcia, a powodowi przysługiwało z tego tytułu miesięczne wynagrodzenie w kwocie 2.000 zł netto. Pozwany mimo zawartych umów i wystawionych dokumentów księgowych nie uregulował należności.

W dniu 11 lipca 2012 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w W. w sprawie o sygn. I Nc 3565/12 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w treści którego uwzględnił żądanie pozwu w całości.

W skutecznie wniesionym sprzeciwie pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zaskarżyła w całości nakaz zapłaty z dnia 11 lipca 2012 r. i wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu wskazano, że od początku stycznia 2012 r. (...) S.A. z siedzibą w W. przestała prawidłowo wykonywać obowiązki wynikające z zawartej w dniu 1 kwietnia 2010 r. umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną. Z tych względów w dniu 29 marca 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wypowiedziała przedmiotową umowę w trybie natychmiastowym z powodu rażących naruszeń obowiązków wynikających z umowy, a także podejmowania działań na szkodę Wspólnoty Mieszkaniowej. (...) S.A. z siedzibą w W. rażąco działa na szkodę Wspólnoty Mieszkaniowej poprzez niegospodarność, narażanie Wspólnoty na utratę płynności finansowej, konieczność zapłaty odsetek od nieterminowego regulowania zobowiązań wobec kontrahentów, w tym ze szczególnym uwzględnieniem dostawców mediów, nieskładanie deklaracji w Urzędzie Skarbowym, nieodprowadzania opłat publicznoprawnych. Nadto powodowa spółka przekazała polisę ubezpieczeniową nieruchomości na rzecz (...) S.A. Co więcej (...) S.A. obniżyła koszty zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do jednego z właścicieli lokalu, tj. (...) sp. z o.o., co było niedopuszczalne bez uchwały właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową. Wobec powyższego w dniu 16 lutego 2012 r. właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. podjęli uchwałę nr 1/2012 w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, mocą której powołano zarząd złożony z osób fizycznych. Po zmianie zarządu (...) S.A. dokonała przelewu z konta bankowego Wspólnoty Mieszkaniowej bez zgody i wiedzy nowo powstałego zarządu na własne konto kwoty 18.000 zł. Z uwagi na fakt, że strona powodowa nie wykonywała obowiązków wynikających z

umowy, a nadto narażała Wspólnotę Mieszkaniową na szkodę, wynagrodzenie dochodzone pozwem jest nienależne. Pozwany zakwestionował również zasadność i wysokość roszczenia wynikającego z umowy na konserwacje instalacji elektrycznych oraz domofonowych. Zgodnie bowiem ze wskazaną umową powód mógł wystawać faktury za rok 2011 r. co najwyżej za miesiące październik, listopad i grudzień w łącznej kwocie 6.000 zł, a roszczenie to i tak nie byłoby należne ze względu na nierealizowanie przez powoda obowiązków wynikających z umowy. Wspólnota Mieszkaniowa podniosła ponadto z ostrożności procesowej zarzut potrącenia należności rzekomo przysługujących powodowi z należnościami przysługującymi pozwanej Wspólnocie z tytułu samodzielnego dokonania przelewu kwoty 18.000 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 kwietnia 2010 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (...) nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) S.A. z siedzibą w W. została zawarta umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną. Przedmiotem umowy było sprawowanie zarządu nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) zgodnie z przepisem art. 18 ustawy o własności lokali oraz wykonywanie czynności zarządzania nieruchomością wspólną w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali z późniejszymi zmianami. Zgodnie z § 6 umowy zarządca wykonuje czynności zarządzania za wynagrodzeniem w wysokości miesięcznej 0,70 zł za 1 m² netto powierzchni lokali mieszkalnych, lokali przynależnych i lokali użytkowych. Stosownie zaś do § 7 pkt 3 umowy każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym w wypadku rażącego naruszenia jej postanowień przez drugą stronę, po uprzednim wyznaczeniu dodatkowego 14 dniowego terminu w celu usunięcia naruszeń i bezskutecznym jego upływie (umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 1 kwietnia 2010 r. k. 11-12).

W dniu 1 kwietnia 2010 r. właściciele lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową budynku nr (...) położonego przy ul. (...) w W. podjęli uchwałę nr 1/2010 zaprotokołowaną przez notariusza w sprawie powierzenia zarządu nieruchomością wspólną spółce pod firmą (...) S.A. z siedzibą w W. stosownie do treści art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (wypis protokołu z dnia 1 kwietnia 2010 r. k. 417-419).

Pismem z dnia 1 kwietnia 2010 r. (...) sp. z o.o. zwróciła się z prośbą do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) o obniżenie stawek za media do 30 %, motywując to faktem, że lokale będące własnością spółki są nieużytkowane, zużycie ciepła zostało ograniczone do minimum, nie ma odpadów komunalnych, zużycia zimnej i ciepłej wody oraz gazu w kuchniach (pismo z dnia 1 kwietnia 2010 r. k. 358).

Wspólnota mieszkaniowa nie udzieliła zgody w formie uchwały zezwalającej na zmniejszenie wysokości zaliczek za media (...) sp. z o.o. (zeznania świadka E. N. k. 491, I. B. k. 488).

Pismem z dnia 2 kwietnia 2010 r. pełnomocnik Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej przychylił się do wyżej wskazanej prośby (...) sp. z o.o. o obniżenie miesięcznych zaliczek za media do 30 % (pismo z dnia 2 kwietnia 2010 r. k. 359).

Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej – (...) S.A. obniżył zaliczki na koszty zarządu ponoszone przez (...) P. (...) Sp z o.o. od lipca 2011 r. o 0,35 zł za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali i garaży. Spowodowało to ogólne obniżenie miesięcznych zaliczek na koszty nieruchomości wspólnej. Szkoda Wspólnoty Mieszkaniowej wynikająca z obniżenia zaliczek na koszty zarządu na rzecz (...) Sp. z o.o. przy przyjęciu, że wskazane koszty oraz zaliczki powinny obciążać wszystkich właścicieli w jednakowej wysokości - wyniosła 14.927,16 zł (faktura nr (...) k. 15; faktura nr (...) k. 16; (...) k. 17, opinia biegłego sądowego B. D. k. 510-517).

W dniu 1 stycznia 2011 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (...) nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) S.A. z siedzibą w W. została zawarta umowa na konserwację instalacji elektrycznych oraz domofonowych w nieruchomości przy ul. ul. (...) w W.. Zgodnie z § 9 umowy za wykonanie prac objętych umową zleceniobiorca otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 1.000 zł + VAT za konserwację instalacji elektrycznych oraz 1.000 zł + VAT za konserwację instalacji domofonowych na podstawie faktury VAT wystawianej co miesiąc przez zleceniobiorcę. Stosownie zaś do § 11 - umowa została zawarta na czas nieokreślony i wiąże stron od dnia 01.10.2011 r. (umowa na konserwację instalacji elektrycznych oraz domofonowych z dnia 1 stycznia 2011 r. k. 13-14).

Umowa na konserwację instalacji elektrycznych oraz domofonowych w nieruchomości przy ul. ul. (...) w W. w rzeczywistości wykonywana była od dnia 1 stycznia 2011, tj. od dnia jej zawarcia (zeznania świadków A. O. (1) k. 453, J. Z. k. 453, rejestr usterek budynku k. 218-247, rejestr przeglądów instalacji elektrycznej i domofonowej 249 -356).

W dniu 30 listopada 2011 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową, reprezentowaną przez pełnomocnika (...) Sp. z o.o. został zawarty protokół uzgodnień w sprawie spłaty zadłużenia, zgodnie z którym (...) Sp. z o.o. zalegała z opłatami, według stanu na dzień 30 listopada 2011 roku – na kwotę 306.415,77 (protokół uzgodnień w sprawie spłaty zadłużenia prze (...) Sp. z o.o. k. 89).

Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej – (...) S.A. nie naliczał dłużnikowi (...) Sp. z o.o. odsetek od nieterminowo uiszczanych zaliczek z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną (zeznania świadka I. B. k. 488, M. W. (1) k. 489, H. P. k. 491).

Szkoda Wspólnoty Mieszkaniowej wynikająca z opóźnień w opłatach zaliczek przez (...) Sp. z o.o. - wyniosła 33.939,18 zł (opinia biegłego sądowego B. D. k. 510-517).

Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) Nr (...) z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie powołania składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej powołano w skład Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej P. W., P. K. oraz S. G. (uchwała nr 2/2012 z dnia 16 lutego 2012 r. k. 49).

Pismem z dnia 29 lutego 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) wypowiedziała (...) S.A. umowę na konserwację instalacji elektrycznych oraz domofonowych w nieruchomości przy ul. (...) zawartej w dniu 1 stycznia 2011 r. z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia (pismo z dni 29 lutego 2012 r. k. 66).

W dniu 2 marca 2012 r. Towarzystwo (...) S.A. z siedzibą w W. poinformowało Wspólnotę Mieszkaniową (...) o zdjęciu cesji praw z polisy ubezpieczeniowej nr (...) na podstawie oświadczenia wystawionego przez (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W., tym samym jedynym uprawnionym do praw z wyżej wskazanej polisy jest Wspólnota Mieszkaniowa (...) Cesja ta stanowiła zabezpieczenie kredytu udzielonego (...) sp. z o.o. na mocy umowy kredytu nr (...) z dnia 9 lipca 2008 r. (pismo z dnia 2 marca 2012 r. k. 365).

W dniu 30 marca 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) wypowiedziała umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartą w dniu 1 kwietnia 2010 r. w W. z (...) S.A. z siedzibą w W., w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia przewidzianego w § 7 ust 2 umowy. Powód wypowiedzenia stanowiły poważne naruszenia stosownie do art. 746 § 1 k.c. (wypowiedzenie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną k. 50-51).

Spółka deweloperska (...) sp. z o.o. powstała w 2002 r. z inicjatywy (...) S.A. i obecnie wchodzi w skład grupy (...). (...) S.A. jest współnikiem (...) sp. z o.o., posiadającym 9.333 udziałów o łącznej wysokości 4.666.500 zł (odpis z (...) S.A. k. 431-440; odpis z (...) sp. z o.o. k. 441-448, wydruk ze strony internetowej Grupy (...) P. k. 428-430).

Pismem z dnia 22 lutego 2013 r., Wspólnota Mieszkaniowa (...) złożyła (...) S.A. oświadczenie o potrąceniu wierzytelności przysługującej jej z tytułu niewykonania i nieprawidłowego wykonania przez (...) S.A. umowy z dnia 1 kwietnia 2010 r. w kwocie 18.000 zł z tytułu samodzielnego dokonania przez (...) S.A. z siedzibą w W. przelewu z konta Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 17 lutego 2012 r. na własne konto, z tytułu szkody poniesionej przez powoda w kwocie 197.044,09 zł z tytułu obniżenia przez pozwanego wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 30 % oraz w kwocie 30.483,20 zł z tytułu nienaliczania odsetek za nieterminowe wpłaty zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną przez (...) sp. z o.o., tj. w łącznej kwocie 245.527,29 zł z rzekomo przysługującymi należnościami (...) S.A. wobec pozwanej Wspólnoty (oświadczenie o potrąceniu k. 449 wraz z potwierdzeniem nadania k. 450).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów z dokumentów, których autentyczności strony nie kwestionowały w niniejszym postępowaniu a Sąd nie znalazł podstaw do zanegowania ich mocy dowodowej

z urzędu oraz w oparciu o twierdzenia stron przyznane wprost i niezaprzeczone przez stronę przeciwną, na podstawie art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c.

W toku postępowania Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości na okoliczności sporne między stronami tj. wyliczenie czy pozwana Wspólnota Mieszkaniowa poniosła stratę w wyniku działania powoda (...) P. polegające na obniżeniu zaliczek a koszty zarządu na rzecz (...) P. (...) w okresie od czerwca 2010 do marca 2012 oraz umorzeniu odsetek z tytułu nieregularnych wpłat od tego podmiotu za okres od czerwca 2010 r. do grudnia 2012. Biegła w sposób logiczny przedstawiła metodologię wyliczeń, co pozwoliło Sądowi na jej zweryfikowanie w zakresie prawidłowości i rzetelności. Ponadto w swej opinii biegła szczegółowo przedstawiła podstawy przyjętych ustaleń i twierdzeń oraz wyprowadzonych z nich wniosków. Opinia ta jest kompletna i wyczerpująca. Z tych względów, w ocenie Sądu opinia biegłej była przydatna dla ustalenia okoliczności faktycznych niniejszej sprawy.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd poczynił również w oparciu o zeznania świadków E. N., H. P., M. W. (2), I. B., A. O. (2) oraz J. Z.. Zdaniem Sądu, zeznania te należało uznać za wiarygodne, są bowiem jasne, niesprzeczne wewnętrznie oraz znajdują potwierdzenie w zebranych materiale dowodowym.

Sąd zważył, co następuje:

Powód swe roszczenia wobec pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wywodził z zawartych między stronami umów o zarządzanie nieruchomością wspólną oraz konserwację instalacji elektrycznych oraz domofonowych. Zgodnie z treścią § 1 umowy z dnia 1 kwietnia 2010 r., strony oświadczyły, że przedmiotem umowy jest sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w myśl art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (Dz.U.2000.80.903). Zgodnie z tym przepisem właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. (...) S.A. z siedzibą w W. zobowiązała się do wykonywania obowiązków wskazanych w § 3 przedmiotowej umowy, w skład których wchodziło m.in. prowadzenie i aktualizacja wykazu lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych oraz prowadzenie wykazu ilości osób mieszkających bądź zatrudnionych w lokalach, prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymagalnej przez przepisy prawa budowlanego, kontrola techniczna i okresowe przeglądy nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne, utrzymywanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, zapewnienie dostaw na rzecz właścicieli lokali oraz nieruchomości wspólnej określonych w umowie świadczeń, zapewnienie usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości, wykonywanie bieżącej konserwacji i napraw, usuwanie awarii, ubezpieczenie budynku, opłacanie zaliczek na koszty utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną opłat publicznoprawnych, zawieranie umów na roboty bądź usługi, przygotowanie projektów planu gospodarczego, prowadzenie księgowości, sporządzanie rozliczenia rocznego, pobieranie i windykacja należności, wynajmowanie pomieszczeń w nieruchomości wspólnej, zapewnienie całodobowej ochrony nieruchomości.

Z mocy umowy z dnia 1 stycznia 2011 r. strona powodowa zobowiązała się w zamian za określone w § 9 wynagrodzenie wykonywać roboty konserwacyjne instalacji i urządzeń elektrycznych, w tym m. in.: dokręcać przewody, oczyszczać styki, izolować przewody, usuwać dzikie podłączenia, wymieniać wkładki bezpiecznikowe, przyciski, wyłączniki i gniazda, źródła światła, systematycznie dokonywać przeglądów izolacji elektrycznej, wymieniać zabezpieczenia izolacji, naprawiać uszkodzenia, przeprowadzą konserwację izolacji elektrycznej i domofonowej.

W ocenie Sądu strona powodowa udowodniła zarówno zasadność jak i wysokość dochodzonych należności. Na dowód wykonywania obowiązków wynikających z umów o zarząd oraz konserwację przedstawiła szereg dokumentów, w tym kartotekę kont za okres od 1 stycznia 2012 do 31 marca 2012 r., roczne sprawozdanie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...), rozliczenie mediów i zobowiązań Wspólnoty Mieszkaniowej, korespondencję z administratorem, książkę obiektu budowlanego budynku mieszkalnego a także rejestr usterek budynku oraz przeglądów instalacji elektrycznej i domofonowej.

W ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, że umowa na konserwację instalacji elektrycznych oraz domofonowych w nieruchomości przy ul. ul. (...) w W. w rzeczywistości wykonywana była od dnia 1 stycznia 2011, tj. od dnia jej zawarcia, a nie jak ponosiła strona pozwana dopiero od października 2011 r. Fakt ten potwierdzają wiarygodne zeznania świadków A. O. (1) oraz J. Z., a także dokumentacja zgromadzona w niniejszej sprawie, w szczególności rejestr usterek budynku czy rejestr przeglądów instalacji elektrycznej i domofonowej, z których wynika, że czynności podejmowane w ramach realizacji postanowień umowy były wykonywane jeszcze przed październikiem 2011 r. Zgodnie bowiem z wykładnią wskazaną w art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Cel umowy można określić jako intencję stron co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy. (por. wyr. SN z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 90/09, Lex nr 512012; wyr. SN z dnia 8 stycznia 2010 r., IV CSK 269/09, Lex nr 668919; wyr. SN z dnia 21 grudnia 2011 r., III CSK 47/10, Lex nr 738108).

Ciężar udowodnienia, że roszczenie powoda z tytułu wynagrodzenia za sprawowany zarząd oraz konserwację instalacji elektrycznych oraz domofonowych jest nienależne został zatem przesunięty na pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. Tymczasem pozwana nie wywiązała się z obowiązku udowodnienia zgłoszonych zarzutów. Nie wykazała, by powodowa spółka nie wykonywała obowiązków nałożonych na nią mocą zawartych z powódką umów, w szczególności by działanie (...) S.A. doprowadziło do utraty płynności finansowej pozwanej Wspólnoty. Pozwana nie wykazała mimo zgłaszanych twierdzeń, by powodowa spółka nie składała deklaracji w Urzędzie Skarbowym, nie regulowała w terminie opłat za media czy nie odprowadzała opłat publicznoprawnych. Z wiarygodnych zeznań świadków wynika, że Wspólnota mieszkaniowa była zwolniona z podatku i rozliczeń publicznoprawnych, a deklaracje CIT 8 były składane w terminie. Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Jest to generalna reguła. Wynika z niej ogólna zasada, że na powodzie spoczywa obowiązek udowodnienia zasadności i wysokości roszczenia w stosunku do pozwanego. Jednakże gdy powód wykaże, że roszczenie to zarówno co do zasady jak i wysokości mu przysługuje, ciężar udowodnienia, że roszczenie to jest nienależne bądź jego wysokość jest inna, zostaje przesunięty na pozwanego. Zdaniem Sądu przytaczanie przez stronę dowodów na okoliczność poparcia swoich twierdzeń jest jej obowiązkiem. Obowiązek ten ma charakter procesowy, co oznacza, iż nie może być on od strony wyegzekwowany, jednakże zaniechanie udowodniania swoich roszczeń może skutkować ujemnymi sankcjami nawet w postaci negatywnego dla danej strony wyniku procesu.

Odnosząc się do podniesionego przez pozwaną Wspólnotę zarzutu potrącenia zauważyć należy, że zgodnie z art. 498 § 1 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Potrącenie polega na umorzeniu wzajemnych wierzytelności przez zaliczenie – wartość jednej wierzytelności zalicza się na poczet drugiej. Dokonanie potrącenia stanowi czynność materialnoprawną powodującą – w razie wystąpienia przesłanek określonych w art. 498 § 1 k.c. – odpowiednie umorzenie wzajemnych wierzytelności. Przy czym od potrącenia jako czynnością materialnoprawną należy odróżnić zarzut potrącenia, będący czynnością procesową, polegającą na żądaniu oddalenia powództwa w całości lub w części z powołaniem się na okoliczność, że roszczenie objęte żądaniem pozwu wygasło wskutek potrącenia. Oświadczenie o potrąceniu stanowi zatem materialnoprawną podstawę zarzutu potrącenia (wyrok SN z dnia 14 stycznia 2009 r., IV CSK 356/2008, niepubl.; wyrok SN z dnia 23 stycznia 2004 r., III CK 251/02).

Wspólnota Mieszkaniowa, podnosząc zarzut potrącenia, powoływała się na przysługujące jej roszczenie z tytułu szkody wynikłej z nienależytego wykonania zobowiązania, polegającej m.in. na nienaliczaniu odsetek od nieterminowych wpłat dokonywanych przez (...) sp. z o.o. oraz na obniżeniu zaliczek na koszt zarządu nieruchomością wspólną.

W myśl art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Przy tym odpowiedzialność kontraktowa wiąże się z naruszeniem zobowiązań

wynikających nie tylko z umowy (z łac. contractus), ale również z bezpodstawnego wzbogacenia, z ustawy, z orzeczenia sądu, z czynów niedozwolonych, z jednostronnej czynności prawnej, z aktu administracyjnego oraz z innych zdarzeń.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Z kolei stosownie do art. 12 ust. 2 przywołanej ustawy pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

W myśl zaś art. 22 ustawy o własności lokali czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Ustawa do czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu zalicza w szczególności:

1. ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej,
2. przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
3. ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
4. zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
5. udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
6. udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
7. dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,
8. nabycie nieruchomości,
9. wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16,
10. ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
11. udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych,
12. określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej – (...) S.A. obniżył zaliczki na koszty zarządu ponoszone przez (...) P. (...) Sp z o.o. od lipca 2011 r. o 0,35 zł za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali i garaży. Obniżenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu w związku z czym wymaga uchwały współwłaścicieli. Nie ulega wątpliwości, że właściciele lokali nie podjęli uchwały zezwalającej na zmniejszenie

wysokości zaliczek za media (...) sp. z o.o. Co więcej obniżenie wysokości zaliczek w stosunku do jednego z właścicieli lokali stanowi naruszenie przywołanych wyżej przepisów art. 12-13 ustawy o własności lokali. W konsekwencji w wyniku samodzielnego, nieuprawnionego podjęcia decyzji przez powoda Wspólnota Mieszkaniowej poniosła szkodę w wysokości 14.927,16 zł.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego, w tym zeznań świadków - nie budzi również wątpliwości fakt, że (...) S.A. nie naliczała odsetek od nieterminowych wpłat dokonywanych przez (...) sp. z o.o. Brak skutecznej windykacji należności, w tym brak naliczania odsetek naraził Wspólnotę Mieszkaniową na szkodę majątkową, która - zgodnie z fachową i rzetelną, a co za tym idzie - wiarygodną opinią biegłej, wyniosła w sumie 33.939,14 zł. Działanie powodowej spółki było niewątpliwie sprzeczne z postanowieniami łączącej strony umowy o zarząd nieruchomością wspólną, a co za tym idzie - stanowi podstawę odpowiedzialności kontraktowej powodowej spółki. Powód winien był wykazać, że wyżej opisane nienależyte wykonanie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną nastąpiło z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności. Powód nie podał temu obowiązkowi.

Reasumując, nie budzi wątpliwości, że stronie powodowej przysługuje względem pozwanego wymagalna wierzytelność z tytułu wynagrodzenia za sprawowany zarząd oraz konserwację instalacji elektrycznych oraz domofonowych. W świetle powyższych rozważań uznać należy również, że pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przysługuje wobec strony powodowej wierzytelność z tytułu szkody wynikłej z nienależytego wykonania zobowiązania, która zgodnie z art. 498 § 1 k.c. nadaje się do potrącenia. Tym samym w następstwie złożonego materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu doszło do skutecznego podniesienia zarzutu potrącenia i jego wysokości. Mając na uwadze, że kwota podlegająca potrąceniu wynosiła w sumie 48.866, 34 zł, a kwota dochodzona pozwem - 35.835,39 zł, roszczenie objęte żądaniem pozwu wygasło wskutek potrącenia, a co za tym idzie powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd wydał w oparciu o zasadę odpowiedzialności za jego wynik, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i 99 k.p.c. Powód nie ostał się ze swym żądaniem w jakimkolwiek zakresie, zatem zobowiązany jest do zwrotu pozwanemu kosztów niezbędnych do celowej obrony. W niniejszym postępowaniu na koszty jakie poniósł pozwany składają się: koszty wynagrodzenia pełnomocnika procesowego, które wyniosły 2 400 zł, zgodnie z § 6 pkt 5 rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2002.163.1348 z późn. zm.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 500 zł.

O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd orzekł w punktach III sentencji wyroku na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Mając na uwadze, że powód przegrał sprawę w całości to ona powinna ponieść koszty procesu, w tym pozostałą część wydatków związanych z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego, wobec czego Sąd nakazał pobrać od niego kwotę 203,34 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, pokrytych tymczasowo z sum Skarbu Państwa z uwagi na zwolnienie powódki od kosztów sądowych w całości.

SSR Paweł Szymański

Zarządzenie: odpisy wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.