

Sygnatura akt I C 1150/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 13.11.2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

**Przewodniczący: SSR Jaromir Antoszewski**

Protokolant: Paulina Poręba

po rozpoznaniu w dniu 31.10.2013 r. w Jeleniej Górze sprawy

z powództwa **R. R. (1)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w J.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej ulicy (...) w J. na rzecz powoda R. R. (1) kwotę 1.895,85 zł (jeden tysiąc osiemset dziewięćdziesiąt pięć złotych osiemdziesiąt pięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.03.2010 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 647,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 600,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31.01.2013 roku powód R. R. (1) , reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika , wystąpił przeciwko pozwanemu Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w J. o zasądzenie kwoty 1895,85 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11.03.2010r. i kosztami postępowania sądowego , w tym zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu podał, że w dniu 01.08.2005r. Wspólnota zawarła z (...) s.c. A. D. , R. R. umowę o administrowanie nieruchomości położonej przy ul. (...) , postanowieniem z dnia 29.8.2006r. A. D. i R. R. rozwiązali spółkę cywilną z dniem (...). Działalność gospodarcza spółki kontynuowana jest pod firmą (...) . Zazaczył , że na podstawie §5 ust.4 umowy ustalono wynagrodzenie zarządcy jako iloczyn stawki 0,34 zł oraz powierzchni użytkowej nieruchomości budynkowej ( bez powierzchni pomieszczeń przynależnych), na mocy rachunku z dnia 26.02.2010r. nr (...) wystawionego przez niego pozwany zobowiązany został do zapłaty kwoty 1895,85 zł z terminem płatności od dnia 10.03.2012r. z tytułu zarządzania nieruchomością. Wskazał , że w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty tej kwoty z dnia 29.11.2012r. , pełnomocnik pozwanego w piśmie z dnia 27.12.2012r. podniósł, że kwota ta została zapłacona 10.02.2010r. , gdy przypuszczalnie chodzi o inny rachunek , bo przedmiotowy wystawiono w dniu 26.02.2013r.

Nakazem zapłaty Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z dnia 05.03.2013 r. sygn. akt I Nc 357/13, pozwany Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w J. zobowiązany został do zapłaty stronie powodowej kwoty 1895,85 zł z ustawowymi odsetkami jak w pozwie oraz kosztami postępowania.

Sprzeciwem z dnia 10.05.2013r. , działając przez zawodowego pełnomocnika, pozwany zaskarżył ww. nakaz zapłaty w całości i wniósł o oddalenie powództwa. Przyznając , że łączyła go z powodem umowa o administrowanie wskazana w pozwie , podniósł uiszczenie wynagrodzenia z tytułu administrowania nieruchomości wspólną na podstawie zlecenia stałego z rachunku bankowego, w tym zapłatę w dniu 10.02.2010r. dochodzonej kwoty na rzecz powoda, podobnie jak w miesiącach grudzień 2009 i styczeń 2010r. Z ostrożności procesowej wskazał na nie określenie w umowie terminu płatności , brak odpisu osoby upoważnionej do odbioru faktury na fakturze wystawionej przez powoda, okresu za jaki

została wystawiona . Nadmienil , że ze stanowiska biegłego rewidenta wynika, iż zarządca nie dołączał do dokumentów księgowych swoich rachunków za usługę , lecz księgowal poleceniami zapłaty w momencie zapłaty .

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

R. R. (1) prowadzi działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami.

W dniu (...) Wspólnota Mieszkaniowej ul. (...) w J. zawarła z (...) s.c. A. D. , R. R. ( Administratorem) umowę o administrowanie nieruchomością wspólną . Obaj wspólnicy posiadali licencję zawodową zarządcy nieruchomości , co odnotowano w umowie , podobnie jak ich numery licencji.

Zgodnie z §1 umowy Administrator oświadczył , że posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości oraz, że ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Wspólnoty za zwinione działania i zaniechania własne oraz działania i zaniechania osób , z których pomocą działania wykonuje.

W §2 zarząd Wspólnoty zlecił Administratorowi wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną , a Zarządca powyższy obowiązek przyjął .

W §3 umowy strony określiły w szczególności jakie czynności objęte są umową i tak np. poza prowadzeniem wykazu lokali, ich właścicieli i najemców oraz weryfikowaniem stanu prawnego i faktycznego lokali i nieruchomości, prowadzeniem książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego, zlecaniem kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń jej wyposażenia zgodnie z przepisami prawa budowlanego i branie w nich udziału , zapewnieniem porządku i czystości , usług kominiarskich i innych , dostaw energii , wody i gazu , odprowadzania nieczystości , wywozu śmieci , bieżącej konserwacji i napraw nieruchomości , usuwaniem awarii ( pkt.1) - 8)) , należały do nich również : prowadzenie spraw związanych z podatkami i innymi opłatami publicznoprawnymi od nieruchomości wspólnej ( pkt. 9)) , pośredniczenie w zawieraniu umów o dostawy, roboty bądź usługi związane w realizacją zadań z pkt. 3-9 oraz ich rozwiązywanie ( pkt. 10)) , pośredniczenie w sprawach dotyczących wspólnoty przed sądami , wobec organów administracji rządowej i samorządowej, a także w stosunkach z członkami wspólnoty i osobami trzecimi , na podstawie udzielonego pełnomocnictwa ( pkt. 11)) , przygotowywanie rozliczeń planu gospodarczego, odpowiedniej księgowości , sporządzanie sprawozdania finansowego, wynajmowanie pomieszczeń w nieruchomości na ten cel przeznaczonych ( pkt. 14 -17 )) , rozliczanie z właścicielami lokali opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną , windykacja opłat należnych od właścicieli lokali w postępowaniu sądowym na zlecenie Wspólnoty ( pkt. 18, 19)), zapewnienie ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, odpowiadanie na reklamacje i skargi dotyczące zarządzania , wykonywanie uchwał Wspólnoty ( 22), 24), 25)).

Wg. §6 ust.4 wynagrodzenie administratora strony ustaliły w wysokości iloczynu stawki 0,34 zł oraz powierzchni użytkowej nieruchomości budynkowej ( bez powierzchni pomieszczeń przynależnych ) (...).

§9 umowy stanowił : Administrator wykonuje czynności za wynagrodzeniem w wysokości ustalonej uchwałą Zebrani Wspólnoty na dany rok finansowy.

Porozumieniem z dnia 29.08.2006r. A. D. (2) i R. R. (1) rozwiązali spółkę cywilną (...)(...), R. R. z dniem 01.09.2006r., a działalność gospodarcza spółki kontynuowana była pod firmą (...), w zakresie umowy z dnia 01.08.2005r.

W dniu 26.02.2010r. R. R. (1) prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) wystawił rachunek nr (...) na kwotę 1895,85 zł z tytułu usługi za zarządzanie nieruchomością , z terminem płatności w dniu 10.03.2010r.

**Dowód:** umowa k.10-12

porozumienie k. 13 ,

duplikat rachunku k. 14.

Wynagrodzenie R. R. (1) było płacone w stosunku miesięcznym z dołu tj. za dany miesiąc w miesiącu następnym i wynosiło 1895,85 zł miesięcznie.

Pismem z dnia 29.11.2012r. R. R. (1) wezwał Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w J. do zapłaty kwoty 1895,85 zł na podstawie rachunku nr (...) z dnia 26.02.2010r. , w terminie pięciu dni , informując, że brak zapłaty będzie skutkowało skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego.

W odpowiedzi z dnia 27.12.2012r. Wspólnota poinformowała, że żądana należność uiszczona została w dniu 10.02.2010r.

**Dowód:** polecenia przelewu k. 34-36,

wyciągi bankowe k.47-53,

pismo powoda k.15,

pismo pozwanego k.16 .

### **Sąd zważył co następuje:**

W niniejszej sprawie spornym były zapłata należności dochodzonej pozwem, charakter umowy stron, skuteczność zarzutu przedawnienia i na tym gruncie zasadność żądania zapłaty. Bezsporne pozostawały łącząca strony umowa z dnia 01.08.2005r., wykonywanie tej umowy przez powoda, wystawienie rachunku nr (...) z dnia 26.02.2010r. przez powoda, korespondencja stron, prowadzenie przez powoda działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Zgodnie z art. 6 kc. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie , która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

W toku postępowania sąd dopuścił dowody z dokumentów wnioskowane przez strony . W ocenie sądu na gruncie powołanych dowodów powództwo zasługuje na uwzględnienie . Sąd nie podzielił poglądu pozwanego wyrażonego na rozprawie w dniu 21.10.2013. o charakterze umowy stron nie jako umowy o zarządzanie nieruchomością ale umowy nieuregulowanej ustawowo tj. umowy o administrowanie i w związku z tym przedawnieniem roszczenia z dniem 11.03.2012r. wg. art. 751 pkt. 1 kc.

W myśl art. 65 § 1 kc. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje.

§ 2. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Art. 184 ust. 1. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t. z późn. zmianami ) stanowi , że zarządzanie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości na zasadach określonych w niniejszej ustawie. Wg. ust. 2. Zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu (...).

Wg. art. 185. 1 ww. ustawy zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;

4) bieżące administrowanie nieruchomością;

5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;

6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

1a. Zarządca nieruchomości może wykonywać opracowania i ekspertyzy oraz doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomościami.

1b. Zarządca nieruchomości wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1, osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie.

1c. W przypadku zdarzeń lub zagrożeń życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, o których mowa w przepisach prawa budowlanego, zarządca nieruchomości podejmuje decyzje i dokonuje czynności wykraczające poza zakres czynności, o których mowa w ust. 1, mające na celu zapobieżenie tej szkodzi.

2. Zarządca nieruchomości lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 184 ust. 3, działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w szczególności zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.

3. Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z przepisów ustawy, z przepisów odrębnych ustaw oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością.

4. Sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością określa umowa o zarządzanie nieruchomością.

5. Zarządca nieruchomości lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 184 ust. 3, nie może czerpać korzyści z zarządzania nieruchomością oprócz pobierania wynagrodzenia, chyba że umowa o zarządzanie stanowi inaczej.

Art. 186 ww. ustawy : ust. 1. Zarządca nieruchomości jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 185 ust. 1 i ust. 1a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności.

Ust. 2. Zarządca nieruchomości jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

Ust. 3. Zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 185 ust. 1 i 1a. Jeżeli zarządca nieruchomości wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób (...).

W ocenie sądu umowa z dnia 01.08.2005r. łącząca strony, niezależnie od sposobu jej zatytułowania czy określania podmiotu zobowiązanego ( jako Administratora ale i jako Zarządcy - §2 ) jest umową o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu przepisów ww. ustawy, w szczególności art. 185 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do podzielanego w niniejszej sprawie przez sąd orzekający stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 19 stycznia 2006 r. ( sygn. akt IV CK 343/05, LEX nr 191167) w świetle art. 184 i 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami istnieje podstawa do

stwierdzenia, że pojęcie administrowania, jako mające charakter węższy od zarządzania, mieści się w pojęciu zarządzania. W zasadzie obejmuje ono czynności faktyczne, do których należy: utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości, ściąganie czynszów, rejestrowanie awarii i ich usuwanie oraz prowadzenie korespondencji. Zatem umowa o administrowanie nieruchomościami obejmuje zdecydowanie węższy zakres czynności niż umowa o zarządzanie nieruchomościami.

Umowa o zarządzanie nieruchomością polega bowiem na powtarzającym się wykonywaniu względem cudzych nieruchomości, za wynagrodzeniem, czynności zaliczonych przez ustawodawcę do czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami tj. niezbędnych do osiągnięcia w szczególności celów, wymienionych w art. 185 ww. ustawy. Niewątpliwie w §3 umowy stron opisano znacznie szerszy od bieżącego, faktycznego dbania o czystość, porządek czy funkcjonowanie wspólnoty. Wymienione choćby np. w §3 pkt. 6),7), 8), 9), 10), 11), 14), 17), 19), 23) czy 25) czynności wykraczają poza zwykłe administrowanie nieruchomością wspólną ale obejmują także właściwie zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej może wykonywać czynności zarządzania osobiście lub zarządzanie powierzyć zarządcy nieruchomości. W niniejszej sprawie czynności zarządzania zostały powierzone, zgodnie z przepisem art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zarządcy nieruchomości tj. R. R. (1). W umowie sporządzonej na piśmie odnotowano jego numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości. Tym samym spełnione były wszelkie przesłanki do zakwalifikowania umowy jak umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną. Zatem przedawnienie roszczeń z tej umowy następowało z upływem ogólnego, trzyletniego terminu z art. 118 kc. jako dotyczącego świadczenia okresowego i związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Zarzut zapłaty należności objętej pozwem także nie został wykazany przez pozwanego. Przedstawiony dowód przelewu z dnia 10.02.2010r. nie mógł obejmować rachunku nr (...)r. jak twierdził pozwany w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty, bowiem rachunek ten wystawiony został ponad dwa tygodnie później, z terminem płatności w dniu 10.03.2010r. Jednocześnie pozwany nie wykazał z jakiego dokładnie tytułu dokonano zapłaty w dniu 10.02.2010r. - na potwierdzeniu przelewu brak odniesienia do tego, jakiego rachunku dotyczył przelew. Brak wykazania zapłaty dochodzonej należności wynika też z faktu sposobu płatności wynagrodzenia za dany miesiąc w kolejnym miesiącu, na co wskazują dawniej uiszczane przez pozwanego wynagrodzenia i z czym koresponduje treść duplikatu rachunku z dnia 26.02.2010 r. z terminem płatności w dniu 10.03.2010r. Na marginesie zauważyć można, że pozwany nie kwestionował w swoim piśmie z dnia 27.12.2012r. faktu istnienia należności objętej rachunkiem nr (...)r., podnosząc jedynie okoliczność uregulowania żądanej kwoty, a rachunek ten nie musiał być podpisany przez osobę upoważnioną do jego odbioru.

W konsekwencji sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda dochodzoną sumę z odsetkami jak w pozwie ( art. 481 §1 i §2 kc. ).

O kosztach rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając je od pozwanego na rzecz powoda w zakresie poniesionej opłaty od pozwu i wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika tj. w łącznej wysokości 647 zł.