

Sygn. akt: I C 281/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2015 roku

Sąd Rejonowy w Inowrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Marcin Sroczyński
Protokolant:	sekr. sądowy Joanna Operacz-Nizioł

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2015 roku w Inowrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. P.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w I.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.059,98 zł (tysiąc pięćdziesiąt dziewięć złotych 98/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11maja 2013 roku do dnia zapłaty,
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala,
3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 53,00 zł (pięćdziesiąt trzy złote 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Marcin Sroczyński

Sygn. akt I C 281/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 stycznia 2015 roku powód K. P. wniósł o zasądzenie od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w I. kwoty 1.059,98 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 maja 2013 roku do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu wskazał, iż uchwałą zebrania właścicieli lokali z dnia 8 czerwca 2006 roku został wybrany jednym z członków zarządu wspólnoty jako posiadacz lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...). Od dnia 1 czerwca 2008 roku zarząd wspólnoty w osobach K. P. i S. W. przyjął administrowanie nieruchomością wspólną i spisał umowę między członkami zarządu celem określenia zakresu obowiązków i kosztów wspólnoty związanych z pełnionymi funkcjami. Powód również wskazał, iż zgodnie z art. 28 Ustawy o własności lokali właściciel lokalu pełniący obowiązki członka zarządu może żądać od wspólnoty wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy. W dniu 8 sierpnia 2014 roku w piśmie do zarządu wspólnoty mieszkaniowej (...) przypomniał o fakcie nie otrzymania wynagrodzenia za ostatni miesiąc zarządzania wspólnotą tj. za kwiecień 2013 roku wraz z obowiązującymi odsetkami w kwocie wskazanej w pozwie. W piśmie z dnia 27 sierpnia 2014 roku zarząd poinformował powoda, iż do czasu wyjaśnienia sprawy przez Sąd nie ma żadnych podstaw do jakiegokolwiek wypłaty. Ponieważ pozwany nie dokonał żadnej wpłaty na jego konto

dotyczące zaległego wynagrodzenia w dniu 8 grudnia 2014 roku wysłał pismo zawierające wezwanie do dokonania właściwego rozliczenia należności. Pismo to pozostało bez odpowiedzi.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w I. wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazała, iż powód był członkiem zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w I. w okresie od dnia 8 czerwca 2006 roku do dnia 26 kwietnia 2013 roku. Pozwana natomiast stoi na stanowisku, iż powód nie wskazał żadnego dowodu na okoliczność udowodnienia swojego nakładu pracy związanego z pełnieniem tej funkcji, ani wysokości swojego żądania. Nadto pozwany wskazał, iż powód nie wywiązywał się ze swoich obowiązków wynikających ze swej funkcji i jego nakład pracy był żaden.

Powód przy piśmie z dnia 18 września 2015 roku przedłożył umowę o administrowanie nieruchomością wspólną zawartą w dniu 2 czerwca 2008 roku w I. wraz z aneksem do zawartej umowy o administrowanie nieruchomością wspólną.

Pozwany w piśmie procesowym z dnia 3 listopada 2015 roku wskazał, iż przedłożona przez powoda umowa o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 2 czerwca 2008 roku wraz z aneksem jest nieważna. W dniu podpisania umowy zarząd pozwanej wspólnoty stanowili S. W. i powód. Pod umową znajdują się podpisy członków zarządu lecz powód uczynił to zarówno w imieniu wspólnoty jak i swoim własnym. Tym samym zawarł umowę samym z sobą. Konsekwencją takiej sytuacji jest nieważność umowy. Również czynność powołania administratora będącego jednocześnie członkiem zarządu jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a zatem wymagała podjęcia uchwały przez Zebranie (...).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Powód K. P. jest właścicielem lokalu położonego w I. przy ul. (...). W okresie od dnia 8 czerwca 2008 roku do dnia 26 kwietnia 2013 roku był członkiem zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w I.. Z tego tytułu pobierał miesięczne wynagrodzenie w kwocie 1.059,98 zł. Wysokość tego wynagrodzenia określona była w umowie z dnia 2 czerwca 2008 roku o administrowanie nieruchomością wspólną i aneksu do tej umowy z dnia 2 czerwca 2008 roku. Informacja o wynagrodzeniu dla powoda znana była członkom Wspólnoty Mieszkaniowej (...) albowiem była ona umieszczana na rozliczeniach i nie kwestionowana.

Dowód: bezsporne, umowa z dnia 2 czerwca 2008 roku k. 55-61, aneks z dnia

2 czerwca 2008 roku k. 62, wydruki należności k. 32-47, przesłuchanie

powoda w charakterze strony k. 85

W dniu 26 czerwca 2013 roku powód został odwołany z pełnionej funkcji jako członek zarządu pozwanej wspólnoty. W dniu 4 maja 2013 roku powód wystawił rachunek za zarządzanie za miesiąc kwiecień 2013 roku na kwotę objętą żądaniem pozwu.

Dowód: protokół z dnia 26 kwietnia 2013 roku wraz z uchwałami k.16-25,

rachunek numer (...) k. 63

Sąd zważył co następuje

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedłożone dokumenty, których wiarygodność nie była kwestionowana oraz zeznania powoda w charakterze strony. Sąd dał wiarę zeznaniom powoda, albowiem korespondują one z przedłożonymi przez niego dokumentami. W przedmiotowej sprawie powód domagał się wynagrodzenia w oparciu o art. 28 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali zgodnie z którym właściciel lokalu pełniący obowiązki członka zarządu może żądać od wspólnoty wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy.

W niniejszej sprawie okoliczność bezsporną było to, iż powód jest właścicielem lokalu przy ul. (...) w I. oraz fakt że był on członkiem zarządu pozwanej wspólnoty od dnia 8 czerwca 2008 roku do dnia 26 kwietnia 2013 roku. Powód z tego tytułu pobierał comiesięczne wynagrodzenie w wysokości 1.059,98 zł. Wysokość tego wynagrodzenia określona była w umowie z dnia 2 czerwca 2008 roku i aneksu z tego samego dnia. Okoliczność ta znana była członkom pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, albowiem uwidoczniła ona była na co miesięcznych rozliczeniach pod pozycją zarządzanie i nie była kwestionowana. Tym samym w ocenie Sądu powód wykazał wysokość roszczenia wskazaną w pozwie, co stanowi odpowiedź na zarzut pozwanego. W tym zakresie nie ma istotnego znaczenia czy umowa z dnia 2 czerwca 2008 roku jest umową ważną czy też nie. Również nie ma znaczenia okoliczność czy w tym przedmiocie była podjęta uchwała przez członków wspólnoty. Jak wskazuje się w doktrynie właściciel lokalu, który pełni funkcję członka zarządu, a którego wynagrodzenie nie zostało ustalone w zaakceptowanej przez niego uchwale właścicieli lokali (czyli w umowie) może dochodzić swych należności od wspólnoty w drodze powództwa o zapłatę. Nie ma przy tym większego znaczenia fakt, czy podjęto uchwałę w tym przedmiocie, a właściciel członek zarządu jej nie zaakceptował, czy też uchwała nie została w ogóle podjęta (tak Roman Dżiczek Własność lokali Komentarz Warszawa 2003 str.177). Odnosząc się do podnoszonej przez pozwaną okoliczności, iż nie było żadnego nakładu pracy powoda to w tym zakresie pozwany oprócz twierdzeń nie przedłożył dowodów na powyższą okoliczność. Natomiast powód przedłożył szereg dokumentów związanych z nakładem pracy związanych z pełnieniem funkcji członka zarządu pozwanej wspólnoty w postaci zestawień odczytów wodomierzy i rozliczeń, a pozwany nie kwestionował okoliczność że powód takie czynności wykonywał. Odczyty były dokonywane co miesiąc. Również na wysokość wynagrodzenia w zakresie związanym z pełnieniem funkcji członka zarządu nie może mieć wpływ fakt, iż wykonywał on obowiązki do dnia 26 kwietnia 2013 roku. W tym przedmiocie powód był w trakcie wykonywania obowiązków członka zarządu, a odwołanie go z tej funkcji uniemożliwiło mu prace do końca miesiąca kwietnia 2013 roku. Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.059,98 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2013 roku do dnia zapłaty. Jak wynika z faktury nr (...) z dnia 4 maja 2013 roku płatność należności za kwiecień 2013 roku była płatna do dnia 10 maja 2013 roku k.63. Tym samym roszczenie powoda stało się wymagalne od dnia następnego tj. od dnia 11 maja 2013 roku. Z uwagi na to Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 § 1 k.p.c., które składa się opłata od pozwu w kwocie 53 zł.

SSR Marcin Sroczyński