

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 listopada 2019 roku wydany w sprawie o sygnaturze akt I C 1865/18 w sprawie s powództwa R. J. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł. o zapłatę Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo i nie obciążył powoda kosztami postępowania.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, iż powód R. J. wniósł o zasądzenie od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł. kwoty 13 050zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem należności za pełnienie funkcji członka zarządu pozwanej wspólnoty od listopada 2015 roku do lipca 2016 roku. Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, kwestionując powództwo co do wysokości i co do zasady, podnosząc, iż powód nie wykonywał faktycznie czynności związane z zarządaniem nieruchomością we wskazanym okresie i nie było uzgodnień co do pobierania wynagrodzenia przez powoda jako członka zarządu. Nadto wskazała, że po usunięciu z zarządu powód bezprawnie pobrał z rachunku wspólnoty na swój rachunek kwotę pieniężną, która na mocy wyroku sądowego została następnie zasądzona od powoda na rzecz wspólnoty.

Sąd Rejonowy wskazał, iż R. J. jest właścicielem lokalu nr.6 w budynku przy ul.(...). Nieruchomość jest zarządzana przez wspólnotę mieszkaniową. W 2015 roku członkami zarządu wspólnoty byli : R. J., A. P. (1) i E. S.. Sprawami związanymi z administrowaniem nieruchomością zajmowała się E. S., która otrzymywała za to w 2015 roku miesięczne wynagrodzenie w wysokości 1450 zł. Nie było uchwały w przedmiocie przyznania wynagrodzenia członkowi zarządu, natomiast w uchwale nr.4/2015 r. w sprawie przyjęcia do realizacji planu gospodarczego na rok 2015 przewidziano koszty członka zarządu w wysokości 1450 zł. E. S. zmarła w listopadzie 2015 roku. Po jej śmierci sprawami bieżącymi wspólnoty zajął się R. J. na mocy uzgodnień z A. P. (1). R. J. dokonywał w ramach tego zarządu opłat bieżących rachunków. Mimo monitów ze strony członków wspólnoty nie zwoływał zebrania wspólnoty celem wyboru nowego zarządu. Sytuacja taka trwała do lipca 2016 roku kiedy to wspólnota odwołała poprzedni zarząd i powołała zarząd w osobach : M. S., T. O. i P. O.. Zarząd zlecił administrowanie nieruchomością firmie zewnętrznej. Firma wykonała kontrolę i sprawozdanie za rok 2015 r. Okazało się, że za rok 2015 nie wykonano sprawozdania z zarządu, nie przygotowano uchwały w tym przedmiocie i nie było uchwały o absoltorium dla zarządu. Podatki za 2015 rok były zapłacone w nieprawidłowej wysokości, Nie była złożona deklaracja Cit za 2015 r. Nie sporządzono sprawozdania finansowego za rok 2015.Nie została złożona deklaracja o podatku dochodowym od osób prawnych za 2015 r. Nieprawidłowo rozliczono koszty mediów. Nie zostało zwołane zebranie sprawozdawcze w 2016 roku. Nie dokonano kosztów rozliczenia nieruchomości wspólnej. Nie został przyjęty i przedstawiony plan gospodarczy na rok 2016. Powód przestał być członkiem zarządu w lipcu 2016 roku. Po odwołaniu z zarządu powód dokonał przelewów środków pieniężnych z rachunku wspólnoty na swój rachunek w wysokości 10 102,60 zł. Wyrokiem z dnia 28 maja 2018 roku kwotę tę zasądzono od powoda na rzecz wspólnoty.

Dokonując oceny materiału dowodowego Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda w zakresie w jakim twierdził, że wykonywał czynności związane z administrowaniem nieruchomością opisane na dokumencie k.66-67, bowiem nikt nie potwierdził by istotnie powód wykonywał wskazane czynności, są to jedynie twierdzenia powoda nie poparte innymi dowodami. Okoliczność ta była kwestionowana przez pozwaną zatem powód miał obowiązek przedstawić wiarygodne i obiektywne dowody potwierdzające zakres wykonanych przez niego prac. Dowodów takich nie było w sprawie. Sąd Rejonowy podkreślił, iż z zeznań świadka I. T. (1) wynika, że powód podjął próby dokonania pewnych rozliczeń np. wody jednak nie były one wykonane prawidłowo. W ramach swoich działań powód dokonywał opłat bieżących rachunków i ta okoliczność została potwierdzona zeznaniami A. P. (1) i I. T. (1). Pozostały zakres czynności nie został wykazany w sprawie. Brak również dowodów, że powód zwołał skutecznie zebrania wspólnoty. Protokoły k.8 i 9 nie zostały potwierdzone przez nikogo innego poza powodem. Sam powód zeznał, że zwoływał nieformalne zebrania zatem nie były to zebrania wspólnoty w formie prawem wymaganej.

Sąd Rejonowy ostatecznie powództwo jako nieudowodnione oddalił, przywołując art. 28 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i podnosząc, iż w przedmiotowej sprawie bezspornym było, że powód w okresie od

listopada 2015 roku do lipca 2016 roku pełnił funkcję członka zarządu. Sporną kwestią był zakres czynności wykonywanych przez powoda. W tym zakresie Sąd Rejonowy uznał, że powód wykonywał wypłaty z rachunku wspólnoty w ramach opłat bieżących. Innych czynności w ramach zarządu nie wykazano. Powód nie wykonał szeregu czynności, które wykonać powinna osoba administrująca wspólnotą : za rok 2015 nie wykonano sprawozdania z zarządu, nie przygotowano uchwały w tym przedmiocie i nie było uchwały o absolutorium dla zarządu. Podatki za 2015 rok były zapłacone w nieprawidłowej wysokości, Nie była złożona deklaracja CIT za 2015 r. Nie sporządzono sprawozdania finansowego za rok 2015. Nie została złożona deklaracja o podatku dochodowym od osób prawnych za 2015 r. Nieprawidłowo rozliczono koszty mediów. Nie zostało zwołane zebranie sprawozdawcze w 2016 roku. Nie dokonano kosztów rozliczenia nieruchomości wspólnej. Nie został przyjęty i przedstawiony plan gospodarczy na rok 2016, nie zwołano zebrania celem wyboru zarządu. Sąd Rejonowy wskazał, iż wspólnota nie podjęła żadnej uchwały w przedmiocie przyznania wynagrodzenia powodowi. Poprzedni administrator czyli E. S. wykonywała wszystkie czynności związane ze zwoływaniem zebrań, rozliczeniami, opłatami, podatkami. Jej wynagrodzenie ustalono na kwotę 1450 zł. Wspólnota przyjęła bowiem, że jest to zakres prac uzasadniający takie wynagrodzenie i ujęto je w planie gospodarczym za rok 2015 ale powód nie wykazał by wykonywał te same czynności. W sprawie wykazano jedynie, że powód dokonywał przelewów z rachunków wspólnoty co związane było z bieżącymi opłatami. Wspólnota nie podjęła uchwały o wynagrodzeniu tych czynności. Brak zatem podstaw w ocenie Sądu Rejonowego by zasądzić wynagrodzenie w tej samej wysokości jakie otrzymywał poprzedni zarządca skoro powód nie wykonywał tego samego zakresu prac. Co do wynagrodzenia, które byłoby ewentualnie należne brak jest dowodów wskazujących jakie wynagrodzenia odpowiadałoby nakładowi pracy powoda. Pozwana wspólna konsekwentnie kwestionowała zarówno zasadność roszczeń powoda jak i ich wysokość. Wobec braku innych dowodów, poza zeznaniami powoda, Sąd uznał że zarówno zakres prac powoda nie został wykazany jak i zasadność wynagrodzenia co do wysokości nie została udowodniona.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art.102 kpc i odstąpił od obciążenia kosztami powoda wskazując, iż powód jest osobą bezrobotną, bez stałych źródeł dochodu, ma trudną sytuację rodzinną i majątkową. (wyrok z uzasadnieniem).

Od powyższego wyroku apelację wniósł powód wnosząc o uwzględnienie powództwa w całości. Zarzucił Sądowi I instancji błędy w ustaleniach faktycznych, co skutkowało oddaleniem powództwa oraz pominięcie dowodów mających znaczenia w sprawie.

Powód wskazał, iż uchwała w przedmiocie przyznania wynagrodzenia członkowi Wspólnoty stanowi w istocie plan gospodarczy z 2015 roku zawierający punkt o przyznaniu wynagrodzenia konkretnemu członkowi. Podniósł, iż samodzielnie wykonywał prace we wspólnocie w listopadzie i grudniu 2015 roku bowiem osoba, która wykonywała je dotychczas zmarła. Ponadto powód zwołał obligatoryjne zebranie wspólnoty, a potem drugie w 2016 roku – zgodnie z ustawą. Skarżący wskazał także, iż – jego zdaniem – zeznania I. T. są niewiarygodne bowiem nie jest osobą bezstronną, a ponadto, iż strona pozwana potwierdziła wykonywanie czynności przez powoda. Skarżący podniósł także, iż we wspólnocie była umowa, że wynagrodzenie pobiera ten członek zarządu, który dysponuje całą dokumentacją Wspólnoty, a pisemne zapewnienie o zapłacie kwoty 1450 zł na rzecz powoda jest odnotowane w protokołach z walnych zgromadzeń. (apelacja).

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm prawem przepisanych (odpowiedź na apelację).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

Sąd pierwszej instancji przeprowadził prawidłowo postępowanie dowodowe, na podstawie którego dokonał istotnych do rozstrzygnięcia sprawy ustaleń, choć w zakresie kwoty będącej podstawą wyliczenia odszkodowania – przy uwzględnieniu okoliczności podanych jedynie w uzasadnieniu – dopuścił się – jak się wydaje - omyłki

bądź niedokładności. Ustalenia te, poza kwestia powyższą, Sąd Okręgowy w Łodzi uznaje za prawidłowe i przyjmuje za własne. Sąd odwoławczy nie dostrzega potrzeby ponowienia dowodów dopuszczonych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz podziela ocenę ich wiarygodności wyrażoną przez sąd pierwszej instancji. Wówczas wystarczająca jest aprobatą dla stanowiska przedstawionego w orzeczeniu sądu pierwszej instancji (zob. m.in. postanowienie SN z dnia 22 lipca 2010 r., sygn. I CSK 313/09, niepubl.; wyrok SN z dnia 16 lutego 2005 r., sygn. IV CK 526/04, niepubl.; wyrok SN z dnia 20 maja 2004 r., sygn. II CK 353/03, niepubl.). Sąd Okręgowy w Łodzi podziela przedstawiony pogląd.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów podnoszonych przez skarżącego wskazać należy po pierwsze, iż w protokołach z zebrania Wspólnoty z 2016 roku znajduje się jedynie propozycja dotycząca wypłaty wynagrodzenia dla skarżącego, natomiast nie ma uchwał Wspólnoty w rozumieniu art. 28 ustawy o własności lokali. Ponadto, w protokole z k. 9 odwrót widnieje wprost sformułowanie, iż „wynagrodzenie dla R. J. będzie zależało od tego w jaki sposób zda sprawy nowemu administratorowi”. W uchwale nr 4/15 przewidziano jedynie koszty członka zarządu. Sąd Rejonowy zasadnie wskazał, iż brak uchwały Wspólnoty o wynagrodzeniu czynności wykonywanych przez skarżącego wyłącza możliwość ich przyznania. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż powód nie wykonywał tożsamego zakresu prac co jego poprzedniczka – E. S.. Z zeznań świadków, co podkreślił Sąd Rejonowy, wynika, iż czynności nie były także wykonywane prawidłowo, a ponadto sam świadek A. P. zeznał, iż „pan J. ograniczył się do płacenia bieżących rachunków przychodzących na Wspólnotę i to wszystko”.

W istocie strona pozwana zakwestionowała dowody przedstawione przez skarżącego – w rozumieniu okoliczności zawartych w protokołach. W tym stanie rzeczy i w świetle brzmienia art., 6 k.c. wskazać należy, iż teza przeciwna nie została w należyty sposób udowodniona.

Mając zatem na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.