

Sygn. akt I C 1883/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 maja 2015r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Maja Snopeczyńska

Protokolant Anna Koziół

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 maja 2015r. w Ś.

sprawy z powództwa Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) AB

o zapłatę kwoty 2.425,22 zł

I. powództwo oddała;

II. zasądza od strony pozwanej (...)sp. z o.o. w S. na rzecz strony powodowej (...) nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) AB kwotę 617,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 600,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1883/14

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w elektronicznym postępowaniu upominawczym strona powodowa (...) Sp. z o.o. w S. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) AB w S. kwoty 2.425,22 zł wskazując w uzasadnieniu, że strony zawarły w dniu 1 IV 2010r umowy o świadczenie usług – dotyczącą administrowania nieruchomością i umowę o świadczenie usług w zakresie utrzymania czystości; powód wykonał w czerwcu i lipcu 2012r usługi wynikające z tych umów, wystawił faktury, których strona pozwana nie zapłaciła.

Wobec stwierdzenia braku podstaw do wydania nakazu zapłaty postanowieniem z dnia 24 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Świdnicy.

Strona powodowa wezwana do uzupełnienia braków formalnych pozwu podtrzymała swoje stanowisko.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów wg norm podnosząc, że umowy zostały wypowiedziane zgodnie z uchwałą wspólnoty z 23 II 2013r, zaś 3 miesięczny okres wypowiedzenia rozpoczął bieg 1 marca 2013r.

W TOKU POSTĘPOWANIA SĄD USTALIŁ

NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:

W dniu 1 kwietnia 2010 roku strona powodowa zawarła z pozwaną Wspólnotą umowę o świadczenie usług dotyczącą administrowania nieruchomością; zleceniodawca zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia w kwocie 0,45 zł za m2 powierzchni będącej podstawą ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej. Strony przewidziały możliwość

wypowiedzenia umowy w formie pisemnej z zachowaniem trzymiesięcznego wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego (§5 pkt.3)

DOWÓD: umowa z 1 IV 2010k. 19-22

W dniu 1 kwietnia 2010 roku strona powodowa zawarła z pozwaną Wspólnotą umowę o świadczenie usług w zakresie utrzymania czystości; zleceniodawca zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia w kwocie 500 zł netto miesięcznie. Strony przewidziały możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego (§9)

DOWÓD: umowa z 1 IV 2010k. 23-24

Uchwałą z dnia 23 lutego 2012r Wspólnota postanowiła zrezygnować z dniem 29 lutego 2012r z zarządu sprawowanego przez (...) Sp. z o.o. w S. z zachowaniem okresu wypowiedzenia; powierzyć administrowanie nieruchomością wspólną firmie (...) oraz udzieliła A. K. (1) pełnomocnictwa do reprezentowania Wspólnoty – min. przed wszystkimi instytucjami i przedsiębiorcami oraz do składania oświadczeń i wniosków.

DOWÓD: uchwała nr (...) k. 41

Uchwała nr (...) k. 42

Uchwała nr (...) k. 43-44

17 kwietnia 2012 roku strona pozwana zawarła umowę o administrowanie z (...) w Ś..

DOWÓD: umowa o administrowanie k. 46-47

Pismem z dnia 23 lutego 2012 roku powyższe umowy zostały wypowiedziane, termin wypowiedzenia upływał 31 maja 2012 roku.

DOWÓD: pismo A. K. z 23 II 2012 k. 40-44

Zeznania świadków A. K. k. 94-96

J. K. k. 96-97

Zeznania E. P. k. 176 (za stronę powodową) częściowo

E. W. k.120-121 (za stronę pozwaną)

G. K. k. 175-176 (za stronę pozwaną)

W okresie wypowiedzenia A. K. (1) złożył u strony powodowej pismo z dnia 28 czerwca 2012 roku, w którym ponownie wskazał, że w imieniu wspólnoty rozwiązuje wszelkie umowy łączące strony.

DOWÓD: pismo A. K. z 28 VI 2012r k. 82

Strona powodowa wystawiła pozwanej Wspólnocie faktury VAT za wykonane usługi za czerwiec i lipiec 2012 roku (każda na kwotę 1212,61 zł).

BEZSPORNE, ponadto wynikające z faktur VAT k. 25,26

Strona powodowa wzywała pozwaną Wspólnotę do zapłaty.

DOWÓD: pismo z 20 VII 2012r z potwierdzeniem odbioru k. 27-28

pismo z 21 VIII 2012r z potwierdzeniem odbioru k. 29-30

W TAK USTALONYM STANIE FAKTYCZNYM

SĄD ZWAŻYŁ:

Powództwo jest bezzasadne.

Strona powodowa wniosła o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty kwot wynikających z łączących strony umów o świadczenie usług administrowania i utrzymania czystości z 1 IV 2010r. Pozwana Wspólnota nie kwestionowała faktu zawarcia umów, jednak podniosła, że zostały one rozwiązane z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia, który biegł od 1 marca 2012r.

Bezspornym pomiędzy stronami było, że strony łączyły umowy o świadczenie usług z 1 IV 2010r. Zgodnie z treścią art. 750 kc do umów o świadczenie usług stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zlecenia. Tak więc świadczeniodawca zobowiązuje się wykonania na rzecz świadczeniobiorcy określonej w umowie czynności, za wykonanie usługi należy się wynagrodzenie (chyba że w umowie wskazano inaczej).

Przepis art. 353¹ k.c. stanowi, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. Dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współzycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom (art. 354 kc). Ponadto dłużnik zobowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (art. 355 kc). Zgodnie zaś z treścią art. 65 kc oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, a w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Bezspornym pomiędzy stronami było, że umowy z 1 IV 2010r mogą zostać wypowiedziane z trzymiesięcznym wypowiedzeniem (wynika to także z treści umów). Bezspornym było także, że złożono u strony powodowej pismo A. K. z 23 II 2012r. (potwierdziły to także zeznania E. P. słuchanego za stroną powodową). Wprawdzie strona powodowa podniosła, że do pisma nie dołączono kopii uchwał, lecz wskazać należy, że z treści pisma wynika, że dołączono do niego kopie uchwał nr 1,2,3 z dnia 23 lutego 2012 roku, strona powodowa umieściła na piśmie pieczęć potwierdzającą przyjęcie pisma w dniu 23 lutego 2012 roku i nie zamieszczono żadnej adnotacji, aby brakowało załączników do tegoż pisma. Wskazać należy, że z treści pisma i uchwał z 23 lutego 2012r nr 1, 2 i 3 wynika, że Wspólnota postanowiła zrezygnować z dniem 29 II 2012r z zarządu sprawowanego przez Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w S. z zachowaniem okresu wypowiedzenia; powierzyć administrowanie nieruchomością wspólną firmie (...) oraz udzieliła A. K. (1) pełnomocnictwa do reprezentowania Wspólnoty – min. przed wszystkimi instytucjami i przedsiębiorcami oraz do składania oświadczeń i wniosków.

Podkreślić należy, że stanowisko strony powodowej co do umocowania A. K. w imieniu wspólnoty i sposobu wypowiedzenia umów jest wewnętrznie sprzeczne. Z jednej strony strona powodowa podnosi, że pismo z 23 II 2012r złożone zostało przez osobę nieuprawnioną, a oświadczenie o wypowiedzeniu winien złożyć zarząd wspólnoty, lecz z drugiej strony pismo złożone przez A. K. w dniu 29 VI 2012r strona powodowa uznała, że jest to skuteczne wypowiedzenie (choć także nie było złożone przez zarząd wspólnoty, a dodatkowo nie dołączono do niego ani pełnomocnictwa ani uchwał wspólnoty). Ponadto strona powodowa – jako przedsiębiorca – w przypadku wątpliwości co do stanowiska swojego klienta i interpretacji złożonego oświadczenia mogła wezwać Wspólnotę do wyjaśnienia tej sprawy.

Nie są trafne zarzuty strony powodowej, że skuteczne rozwiązanie umów nastąpiło dopiero w dniu 29 VI 2012r, gdyż – jak wynika z zebranego materiału dowodowego – nowy zarządca miał problemy z uzyskaniem dokumentów niezbędnych do sprawowania zarządu i celem polubownego uzyskania dokumentów złożył to pismo.

Z zeznań świadków A. K. i J. K. a także zeznań strony pozwanej wynika, że wolą wspólnoty było wypowiedzenie umów z 1 IV 2010 roku.

Tym samym uznać należało, że A. K. był umocowany do złożenia pisma w imieniu Wspólnoty, zaś z treści uchwał i pisma wynika, że wolą Wspólnoty jest rezygnacja z usług świadczonych przez stronę powodową. Skoro pismo doręczono stronie powodowej 23 II 2012r. to okres wypowiedzenia biegł od 1 III do 31 V 2012r, zaś po tej dacie stron nie łączyły umowy z 1 IV 2010r. Tak więc brak jest podstaw do żądania przez stronę powodową zapłaty za usługi, które miały być świadczone w czerwcu i lipcu 2012r, gdyż było to już po okresie wypowiedzenia.

Rozważaniom Sądu nie podlegał pozostały materiał dowodowy dotyczący wykonywania prac na terenie nieruchomości, zgłoszonych awarii i ich usuwania czy wykonywania innych czynności związanych z administrowaniem nieruchomością, gdyż nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Istotnym w niniejszej sprawie było bowiem przede wszystkim ustalenie kiedy nastąpiło wypowiedzenie umowy łączącej strony i dopiero w przypadku ustalenia, że okres wypowiedzenia biegł od czerwca do sierpnia istotne byłyby okoliczności związane z tym, czy zarządca wykonywał w tym czasie należące do niego obowiązki. Natomiast wobec ustalenia, że okres wypowiedzenia biegł od marca do maja nie mają znaczenia czynności podejmowane po tej dacie (zarówno przez nowego jak i poprzedniego zarządcę).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 354 kc, 355 kc oraz 65 kc powództwo oddalono jako bezzasadne.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc mając na względzie wynik procesu i koszty poniesione przez stronę pozwaną (koszty zastępstwa procesowego wynikające z § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 IX 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa).