

*Sygn. akt III Ca 1437/16*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Hajda

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 5 grudnia 2016 roku sprawy

z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 21 stycznia 2016 roku., sygn. akt II C 1258/14

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1) w punktach 1 i 2 w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki :

- kwotę 0,04 ( cztery grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku,

- kwotę 509,22 ( pięćset dziewięć 22/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 30 marca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku,

- kwotę 509,22 ( pięćset dziewięć 22/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 27 kwietnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku,

- kwotę 509,22 ( pięćset dziewięć 22/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 24 maja 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku,

- kwotę 509,22 ( pięćset dziewięć 22/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 29 czerwca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku,

- kwotę 509,22 ( pięćset dziewięć 22/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku,

- kwotę 509,22 ( pięćset dziewięć 22/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 27 sierpnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku,

- kwotę 509,22 ( pięćset dziewięć 22/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 26 września 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku,

- kwotę 509,22 ( pięćset dziewięć 22/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 23 października 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku,

2) w punkcie 3 w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę

717,00 ( siedemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 700,00 ( siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Anna Hajda

**Sygn. akt III Ca 1437/16**

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Sp. z o.o. w G. wniosła o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. kwoty 4.073,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu.

Uzasadniając żądanie wskazała, że na podstawie umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną, była Zarządcą pozwanej Wspólnoty. Na mocy wskazanej umowy oraz uchwały, podjętej przez właścicieli nieruchomości, od dnia 1 marca 2012 roku, miesięczna zaliczka eksploatacyjna na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną została ustalona w wysokości 0,90 zł za 1 m<sup>2</sup>. Powódka wskazała, że uchwała podjęta w dniu 18 grudnia 2012 roku na zebraniu ogółu właścicieli tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną podjęta została niezgodnie z postanowieniami łączącej strony umowy z dnia 19 stycznia 2004 roku o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną. Powódka podniosła, że umowa mogła zostać rozwiązana z dniem 31 grudnia 2013 roku. Wobec powyższego powódka nie uznała za skuteczną uchwały w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie nieruchomością ze skutkiem na dzień 31 marca 2013 roku. Powódka zarzuciła pozwanej bezpodstawne zawarcie umowy z nowym zarządcą w trakcie trwania poprzedniej umowy z powódką. Powódka wskazała, że pozwem dochodzi zapłaty kwoty 4 073,80 zł z tytułu przysługującego jej wynagrodzenia.

Żądanie pozwu zostało w całości uwzględnione nakazem zapłaty z dnia 5 marca 2014 roku.

Pozwana w ustawowym terminie złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu podała, że 28 lutego 2008 roku strony zgodnie zmieniły treść umowy z dnia 19 stycznia 2004 roku poprzez przyjęcie, że każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. W związku z powyższym oświadczenie strony pozwanej zawarte w uchwale z dnia 18 grudnia 2012 roku o rozwiązaniu umowy za wypowiedzeniem z dniem 31 marca 2013 roku było skuteczne.

Postanowieniem z dnia 23 stycznia 2015 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach odrzucił sprzeciw pozwanej od nakazu zapłaty z dnia 5 marca 2014 roku, jednakże zażalenie na to postanowienie, zostało uwzględnione w oparciu o art. 395 § 2 k.p.c. postanowieniem z dnia 20 marca 2015 roku.

Sąd Rejonowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 21 stycznia 2016r. zasądził od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwotę 0,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie, jak również zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że w dniu 19 stycznia 2004 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. i zarządca nieruchomości wspólnej (...) Sp. z o.o. w G. zawarły umowę o sprawowanie

zarządu nieruchomością wspólną, składającą się z działki gruntu o powierzchni 12,23 „a” oraz domu mieszkalnego stosownie do treści zapisów w dziale I Księgi Wieczystej KW (...). Na podstawie § 2 umowy pozwana zleciła powodowi wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, określonych w § 3 umowy, w tym dysponowania rachunkiem bankowym. Strony uzgodniły możliwość wypowiedzenia umowy najpóźniej na 6 miesięcy naprzód na koniec roku kalendarzowego, a zmiana umowy oraz jej wypowiedzenie wymagało formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 9 umowy). W dniu 19 stycznia 2004 roku na Zebraniu ogółu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. podjęto uchwałę w przedmiocie wyboru przedstawiciela Wspólnoty Mieszkaniowej w osobie K. M..

W dniu 28 lutego 2008r. na zebraniu ogółu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy ul. (...) w G. podjęto uchwały w sprawie zmiany sposobu głosowania na „jeden właściciel - jeden głos” oraz zmiany treści § 9 umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną, w wyniku której każda ze stron uzyskała prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. Pomimo podjętej uchwały nie doszło do zmiany umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z dnia 19 stycznia 2004 roku w formie pisemnego aneksu do umowy. Powódka do końca 2012 roku reprezentowała pozwaną. Po przekazaniu dokumentacji technicznej oraz dokumentacji związanej z obsługą wspólnot pozostawała w gotowości do sprawowania zarządu.

W dniu 18 grudnia 2012 roku pozwana podjęła uchwałę, w której wypowiedziała powódce umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną ze skutkiem na dzień 31 marca 2013 roku oraz zwolniła (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. z obowiązków zarządcy.

W dniu 27 grudnia 2012 roku pozwana poinformowała powódkę o wypowiedzeniu umowy zarządu nieruchomością wspólną ze skutkiem na dzień 31 marca 2013 roku, przesyłając podjętą w tym zakresie uchwałę. Dnia 7 stycznia 2013 roku powódka przekazała pozwanej dokumentację związaną z pełnieniem funkcji zarządcy. Powód w styczniu 2013 roku przekazał pełną dokumentację związaną z pełnieniem funkcji zarządcy w postaci dokumentacji technicznej, takiej jak książka obiektu budowlanego, protokołów przeglądów technicznych instalacji gazowych, kopi wszystkich umów, protokołów zebrań wspólnoty, pełnomocnictw, uchwał podejmowanych przez wspólnotę oraz wszelkich zestawień dotyczących zarządu nieruchomością np. zestawienie osób w lokalu, powierzchni lokali.

Z dniem 1 stycznia 2013 roku zarząd nieruchomością wspólną powierzono (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G..

Powódka obciążyła pozwaną kwotą 4.073,76 zł z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością wspólną, miesięcznie po 509,22 zł w okresie od marca do października 2013 roku. Za miesiąc grudzień 2012 roku powódka obciążyła pozwaną kwotą 290,48 zł z tytułu utrzymania czystości za grudzień 2012 roku i wskazała, że kwota nieuregulowana z tytułu faktury nr (...) to kwota 0,04 złotych.

Pozwana, mimo wezwań, nie regulowała należności na rzecz powoda. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. odesłała powódce bez księgowania faktury VAT o numerach: (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części tj. odnośnie zapłaty części należności z tytułu faktury nr (...). W pozostałym zakresie powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd wskazał, że strony łączyła umowa o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną, zawarta dnia 19 stycznia 2004r. Umowa przewidywała możliwość wypowiedzenia umowy najpóźniej na sześć miesięcy naprzód na koniec roku kalendarzowego, a zmiana umowy oraz jej wypowiedzenie wymagała formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 9 umowy). Pomimo podjętej w dniu 28 lutego 2008 r. na zebraniu ogółu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. uchwały w sprawie zmiany treści § 9 umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną, nie doszło

do formalnej zmiany zawartej umowy w formie pisemnej, gdyż zmiana wymagałaby zgodnej woli stron. Sąd uznał, że uchwała Wspólnoty nie doprowadziła do jej formalnej zmiany.

Sąd wskazał, że art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, określając normatywnie umowę dotyczącą zdefiniowanych w tej ustawie czynności zarządzania nieruchomością - umową o zarządzanie nieruchomością, - nie przewiduje jednocześnie wyraźnych regulacji, które sprawiłyby, że umowa o zarządzanie nieruchomością „przestaje mieć” charakter umowy zlecenia w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. Przytaczając definicję tej umowy wynikającą z art. 734 § 1 k.c. oraz wskazując w tym zakresie na obowiązek dla przyjmującego zlecenie osobistego wykonania umowy z art. 738 k.c., jak również wskazując, że brak wzajemnego zaufania stron uzasadnia wypowiedzenie takiego kontraktu zawartego nawet na czas oznaczony w dodatku bez ważnych powodów, Sąd stwierdził, że pismem z dnia 27 grudnia 2012r. pozwana miała zamiar zakończenia współpracy stron w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną. Sąd zwrócił przy tym uwagę, że pozwana nie wykazała, ażeby chęć rozwiązania umowy wynikała z nieprawidłowości w działaniu powoda, co skutkowało brakiem podstaw do przyjęcia możliwości wypowiedzenia umowy przez pozwaną z powodem ze skutkiem natychmiastowym. Tym samym zdaniem Sądu nie doszło skutecznie w dniu 27 grudnia 2012 r. wypowiedzenia przez pozwaną powodowi umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną ze skutkiem na dzień 31 marca 2013 roku.

Sąd zwrócił przy tym uwagę, że na żądanie pozwanej powód z dniem 7 stycznia 2013r. wydał pełną dokumentację związaną z zarządem nieruchomością wspólną, a także utracił dostęp do konta bankowego pozwanej. Z dołączonych do akta sprawy protokołów przekazania wynika, że powód w styczniu 2013 roku przekazał pełną dokumentację związaną z pełnieniem funkcji zarządcy w postaci dokumentacji technicznej takiej jak książka obiektu budowlanego, protokołów przeglądów technicznych instalacji gazowych, kopii wszystkich umów, protokołów zebrań wspólnoty, pełnomocnictw, uchwał podejmowanych przez wspólnotę oraz wszelkich zestawień dotyczących zarządu nieruchomością np. zestawienie osób w lokalu, powierzchni lokali. Dodatkowo powód zwolniony został z pełnienia swoich obowiązków zarządcy z dniem 1 stycznia 2013 roku. Pomimo tego powód wystawił faktury z tytułu kosztów zarządu za okres od marca 2013 r. do października 2013r.

Uwzględniając powyższą okoliczność, oraz, pomimo uznania racji powoda w przedmiocie nieprawidłowości w zakresie wypowiedzenia mu przez pozwaną zawartej umowy, Sąd uznał roszczenie powoda za nieuzasadnione w całości. Sąd zwrócił uwagę, że z dniem 7 stycznia 2013r. powód wydał pozwanej całość dokumentacji związanej z zarządem nieruchomością wspólną, a tym samym utracił dostęp do konta bankowego pozwanej, a konsekwencji nie miał możliwości rzetelnego sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, a tym samym faktury wystawiane za okres od marca 2013r. do października 2013r., nie mogły odpowiadać wynagrodzeniu należnemu powodowi w okresie przed złożeniem (oddaniem) dokumentacji. Tym samym roszczenie powoda w zakresie kosztów zarządu za okres od marca do października 2013 r. nie zasługiwało w całości na uwzględnienie zgodne z art. 735 k.c. w zw. z art. 750 k.c.

Sąd wskazał, że za miesiąc grudzień 2012 roku powódka obciążyła pozwaną kwotą 290,48 zł z tytułu utrzymania czystości w grudniu 2012 roku i wskazała, że kwota nieuregulowana z tytułu faktury nr (...) to kwota 0,04 złotych. Sąd uznał w tym zakresie powództwo za uzasadnione, gdyż w grudniu 2012 roku zarząd był nadal sprawowany przez powoda. W pozostałym zakresie, Sąd uznał roszczenie za niezasadne i w tej części powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia wniósł powód zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo co do kwoty 4.073,76 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty oraz w części orzekającej o kosztach postępowania, tj. objętej punktem 2 i 3 wyroku.

Zarzucił naruszenie prawa materialnego tj.

a) art. 735 k.c. w zw. z art. 750 k.c. w zw. z § 4 ust. 1a umowy z dnia 19 stycznia 2004 r. o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną poprzez błędne przyjęcie, że pomimo tego, iż wypowiedzenie przez pozwaną umowy z dnia 19 stycznia 2004 r. o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z zachowaniem trzymiesięcznego okresu

wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na dzień 31 marca 2013 r., było nieskuteczne, ponieważ strony nigdy nie dokonały pisemnej zmiany umowy skracającej okres wypowiedzenia, roszczenie powódki o wynagrodzenie z tytułu zarządzania nieruchomością wspólną za okres od marca 2013 r. do października 2013 r. nie zasługuje na uwzględnienie, w sytuacji gdy w okresie tym powódka była w pełni uprawniona do pobierania wynagrodzenia, ponieważ strony nadal formalnie łączył odpłatny stosunek zobowiązaniowy, a nadto powódka przez cały ten okres pozostawała w gotowości do pełnienia swoich obowiązków zarządcy i świadczenia usług na rzecz pozwanej,

b) art. 65 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z § 4 ust. 1a umowy z dnia 19 stycznia 2004 r. o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że pozostawanie przez powódkę w gotowości do świadczenia umówionych usług na rzecz pozwanej, nie uprawniało powódkę do wystawienia za okres od marca 2013 r. do października 2013 r. faktur opiewających na wynagrodzenie, które odpowiadało wynagrodzeniu należnemu powódce w okresie przed wydaniem pozwanej dokumentacji związanej z zarządem nieruchomością wspólną, gdyż dochodzone wynagrodzenie przysługiwałoby powódce wyłącznie za faktyczne świadczenie wspomnianych usług, a nie za pozostawanie w gotowości do ich świadczenia, w sytuacji gdy strony w zawartej w dniu 19 stycznia 2004 r. umowie o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną, określiły wynagrodzenie stale o charakterze ryczałtowym, nie różnicując przy tym, że przysługuje ono powódce wyłącznie za faktyczne, rzeczywiste świadczenie usług, a za pozostawanie przez powódkę w gotowości do ich świadczenia już nie,

c) nieuprawnione w okolicznościach faktycznych sprawy przyjęcie przez Sąd I instancji, że roszczenie powódki o wynagrodzenia z tytułu zarządzania nieruchomością wspólną za okres od marca 2013 r. do października 2013 r. nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ z dniem 07 stycznia 2013 r. powódka wydała pozwanej całość dokumentacji związanej z zarządem nieruchomością wspólną, a zatem utraciła możliwość sprawowania faktycznego zarządu nieruchomością wspólną, podczas gdy powódka przez cały okres trwania umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną wyrażała chęć i gotowość świadczenia usługi zarządzania, natomiast to, że usługa ta nie była faktycznie wykonywana, nie było w jakimkolwiek stopniu zależne od powódki jako usługodawcy, czy też przez nią zawinione, lecz wynikało z tego, że powódka doznała przeszkody w wykonywaniu umowy ze strony pozwanej jako usługobiorcy, która zwolniła powódkę z wykonywania obowiązków zarządcy i - jako właściciel, a zarazem wyłączny dysponent posiadanej przez powódkę dokumentacji związanej z zarządem nieruchomością wspólną - zażądała wydania całości tejże dokumentacji, przy czym okoliczność ta nie powinna pozbawiać powódkę prawa do otrzymania wynagrodzenia za sporny okres.

Na tych podstawach wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz obciążenie pozwanej w całości wszystkimi kosztami postępowania oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki wszystkich kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Sprawa została rozpoznana w trybie uproszczonym, a Sąd Odwoławczy nie przeprowadził postępowania dowodowego.

Artykuł 505<sup>13</sup> § 1 k.p.c. jest przepisem szczególnym do art. 387 § 1 k.p.c. Jeżeli Sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku winno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa.

Mając na względzie powyższe unormowania, Sąd Odwoławczy dokonując oceny całości ustaleń i oceny prawnej uznał, że apelacja powódki jest uzasadniona.

Łączący strony stosunek prawny strony określiły jako umowę o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną, do której odpowiednie zastosowanie, zgodnie z art. 750 k.c., znajdują przepisy o umowie zlecenie (art. 734 – 749 k.c.).

Umowa została zawarta w dniu 19 stycznia 2004r. Jej przedmiotem (§ 2 w/w umowy) było wykonywanie przez powódkę w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną w tym dysponowania rachunkiem bankowym, a które to czynności zostały w sposób precyzyjny i wyczerpujący określone w § 3 w/w umowy).

Istotne, z punktu widzenia zasadności roszczenia powódki jest postanowienie umowne zawarte w § 9 w/w umowy. Zgodnie z nim, strony uzgodniły możliwość wypowiedzenia umowy najpóźniej na 6 miesięcy naprzód na koniec roku kalendarzowego, a zmiana umowy oraz jej wypowiedzenie wymagało formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy, wobec niezachowania zgodności stron, zmiana postanowienia umownego zawartego w § 9 w/w umowy poprzez skrócenie terminu wypowiedzenia umowy, nie mogło odnieść skutku. Zatem uznać należało, że strony łączyła umowa w brzmieniu pierwotnym, a więc ustalonym w dniu 19 stycznia 2004r.

W świetle zatem aktualnej i wiążącej obie strony treści § 9 w/w umowy, skutek wynikający z podjętej przez pozwaną w dniu 18 grudnia 2012 roku uchwały, w której wypowiedziała powódce umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną ze skutkiem na dzień 31 marca 2013 roku oraz zwolniła (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. z obowiązków zarządcy nie mógł nastąpić w terminie wskazanym w uchwale, a jedynie na dzień 31 grudnia 2013r.

Z powyższego jednoznacznie zatem wynika, że do końca 2013r. strony były związane umową i wzajemnie były zobowiązane do wykonywania obowiązków z niej wynikających. Co prawda z dniem 7 stycznia 2013r. oraz 18 stycznia 2013r. powódka przekazała pozwanej szereg dokumentów związanych z zarządem nieruchomością wspólną (k. 63 - 77), jednakże nastąpiło na to wyraźne żądanie pozwanej. Uznać zatem należało, że to ze strony pozwanej wystąpiła przeszkoda uniemożliwiająca prawidłowe wykonanie umowy przez powódkę, a zatem w tym zakresie, pozwana dopuściła się naruszenia normy stanowiącej o wzajemnym współdziałaniu obu stron w wykonywaniu zobowiązania (art. 354 k.c.).

W ocenie Sądu Okręgowego, odmiennie niż wskazał to Sąd Rejonowy, pozbawienie możliwości faktycznego wykonywania przez powódkę przedmiotu umowy, nie pozbawiało ją jednak możliwości żądania wynagrodzenia, skoro strony nadały umowie charakter odpłatny (miesięcznego ryczałtu), co wynika z § 4 pkt 1a w/w umowy, za okres do 31 grudnia 2013r.

Wskazać bowiem należy, że wykładnia poczyniona przez Sąd Rejonowy nie daje się pogodzić z treścią art. 746 § 1 k.c., który również był przedmiotem rozważań tego Sądu. Zgodnie z nim, dający zlecenie może je wypowiedzieć w każdym czasie. Powinien jednak zwrócić przyjmującemu zlecenie wydatki, które ten poczynił w celu należytego wykonania zlecenia; w razie odpłatnego zlecenia obowiązany jest uścić przyjmującemu zlecenie część wynagrodzenia odpowiadającą jego dotychczasowym czynnościom, a jeżeli wypowiedzenie nastąpiło bez ważnego powodu, powinien także naprawić szkodę.

Z powyższej normy jednoznacznie wynika, że wobec tego, że pozwana nie wykazała aby w niniejszym stanie faktycznym zachodziły ważne powody do wypowiedzenia umowy przed terminem wypowiedzenia, zatem powinna naprawić wynikłą stąd szkodę. Szkodą tą niewątpliwie stanowiła utrata przez powódkę należnego jej wynagrodzenia, a zatem uznać należało, że jej roszczenie za okres do 31 grudnia 2016r. było uzasadnione, w kontekście uprawnień z art. 746 k.c., było uzasadnione.

Uwzględniając nadto, że wynagrodzenie to miało być płacone ryczałtem miesięcznym (§ 4 pkt 1a w/w umowy), odsetki należało uwzględnić w oparciu o art. 481 § 1 k.c., od każdej miesięcznej płatności tego wynagrodzenia.

***Powyższe okoliczności, czyniły zasadnym uwzględnienie apelacji w całości i wydanie orzeczenia reformatoryjnego w zakresie określonym w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., natomiast w pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.***

***Konsekwencją powyższego stała się również konieczność zmodyfikowania rozstrzygnięcia o kosztach procesu. W postępowaniu przed Sądem I instancji powódkę należało uznać za stronę wygrywającą w całości. Z tych też względów stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., koszty te ustalono w oparciu o § 2 ust. 1 i 2 w związku z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 461) uwzględniając uiszczoną opłatę w pozwu w kwocie 100 zł ustaloną zgodnie z art. 28 pkt 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.***

***Tą samą zasadę zastosowano rozstrzygając o kosztach postępowania odwoławczego i zasądzono je w całości od pozwanej na rzecz powódki.***

***Koszty te ustalono w oparciu o § 2 pkt 2 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz przy uwzględnieniu opłaty od apelacji w kwocie 100 zł ustalonej zgodnie z art. 28 pkt 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.***

SSO Anna Hajda