

*Sygn. akt I C 2335/18*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 31 października 2019 roku***

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

***Przewodniczący: ASR Ewa Malinka***

***Protokolant: Edyta Szmigiel***

***po rozpoznaniu w dniu 17 października 2019 roku w Dzierżoniowie***

na rozprawie

sprawy z powództwa ***E. F. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...)***

***przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w D.***

***o zapłatę 2566,40 zł***

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda E. F. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w D. kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2335/18

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 17 kwietnia 2018 r. powód E. F. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) E. F. wniósł o zasądzenie od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w D. kwoty 2566,40 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 4134 zł od dnia 18 września 2017 r. do dnia 14 grudnia 2017 r. oraz od kwoty 2566,40 zł od dnia 14 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty. Wniósł nadto o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Na uzasadnienie żądania powód wskazał, że w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarł ze stroną pozwaną umowę na wykonanie prac polegających na remoncie klatek schodowych budynku przy ul. (...) w D. o łącznej wartości 25 300 zł brutto. W trakcie prac następowały zmiany w formie pisemnej i słownie dokonane przez stronę pozwaną w zakresie prac remontowych. W trakcie wykonywania prac strona pozwana odstąpiła od umowy bez winy powoda. Powód wystawił rachunek nr (...) z dnia 8 września 2017 r. na kwotę 4134 zł za faktycznie wykonane prace. Strona pozwana nie uiściła w całości należności wynikającej z rachunku. Uznała i zapłaciła powodowi jedynie kwotę 1567,60 zł opierając się na kosztorysie wykonanym w dniu 24 listopada 2017 r. przez Z. K. (1). Określił on wartość prac wykonanych przez powoda na kwotę 3015,08 zł, a strona pozwana bezzasadnie potrąciła z tej ceny kwotę niezbędną, zdaniem strony pozwanej, do naprawienia szkody powstałej skutek zdemontowania przez powoda cokolików na biegach schodowych.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 4 września 2018 roku, w sprawie o sygn. akt I Nc 2147/18, Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Dzierżoniowie uwzględniła żądanie pozwu.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w D. w ustawowym terminie wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości. Zgłosiła zarzut zapłaty w całości należności powoda za wykonane prace na rzecz

pozwaney wspólnoty i nie przysługiwania wynagrodzenia ponad kwotę dotychczas zapłaconą powodowi przez stronę pozwaną w kwocie 1567,60 zł. Zarzuciła zawyżenie wynagrodzenia za wykonane prace na rzecz wspólnoty oraz konieczność wykonania dodatkowych prac poprawkowych na skutek wykonania prac remontowych niezleconych powodowi, w sposób wymagający ich poprawek. Strona pozwana wniosła o zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Przyznała, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej podpisał umowę z dnia 16 sierpnia 2017 r., jednak umowa ta jest nieważna, bo jej zawarcie nie zostało poprzedzone podjęciem uchwały wspólnoty co do prowadzenia prac remontowych w budynku wspólnoty i jego zakresie, a zarząd nie miał pełnomocnictwa mocującego go do zawarcia umowy z powodem na przeprowadzenie remontu przekraczającego zakres zwykłego zarządu. W uzasadnieniu sprzeciwu Wspólnota Mieszkaniowa podniosła nadto, że zgromadzony fundusz remontowy wspólnoty był niewystarczający na wykonanie zakresu prac remontowych wskazanych w umowie z dnia 16 sierpnia 2017 r. i kosztorysie ofertowym, a powód zaczął wykonywać prace ponad wskazane prace w tej umowie bez jakiegokolwiek uzasadnienia i zlecenia przez wspólnotę. Lokatorom i zarządowi nie przedstawiono żadnego kosztorysu ofertowego przed zawarciem umowy oraz nie konsultowano z nimi przeprowadzenia remontu. Przygotowanie kosztorysu ofertowego nastąpiło już w trakcie wykonywania robót i było zlecone przez powoda, a nie przez Wspólnotę Mieszkaniową. Te przyczyny spowodowały przerwanie prac powoda i jego zejście z placu budowy. W celu oceny jakości i weryfikacji ilości oraz wartości wykonanych przez powoda prac przed zejściem z budowy, strona pozwana zleciła wykonanie opinii i kosztorysu Z. K. (1). Zgodnie ze sporządzonym przez niego kosztorysem robót oraz kosztorysem bilansującym strona pozwana wypłaciła powodowi kwotę 1567,60 zł.

Na rozprawie w dniu 14 marca 2019 r. pełnomocnik powoda oświadczyła, że powód swoje roszczenie oparł na zawartej przez strony umowie, jednak gdyby okazało się że umowa jest nieważna, to dochodzi tego roszczenia na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

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

We Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w D. jest ponad siedem wyodrębnionych lokali. Dotychczas jeśli we Wspólnocie Mieszkaniowej odbywały się jakieś prace remontowe, to przed ich podjęciem były podejmowane przez Wspólnotę uchwały wyrażające zgodę na takie prace.

**Dowód:** zeznania świadka W. J. e-protokół z rozprawy z dnia 27 czerwca 2019 r. – koperta k. 135, przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej T. Z. – e-protokół z rozprawy z dnia 27 czerwca 2019 r. – koperta k. 135.

Podczas corocznego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w D., na którym omawiany był cały okres obrachunkowy i składane sprawozdanie z tego okresu, padła propozycja, aby przeprowadzić remont dwóch klatek schodowych. W przedmiocie zgody na przeprowadzenie takiego remontu nie została jednak podjęta żadna uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej. Podczas zebrania nie został także określony zakres prac, jaki miał zostać wykonany w celu remontu klatek schodowych. Administrator Wspólnoty J. Z. zaprosił do składania ofert na wykonanie remontu klatek schodowych różnych wykonawców i spośród nich wybrana została oferta przedstawiona przez E. F. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...). Negocjacje co do ceny z powodem prowadził administrator J. Z. oraz jeden z lokatorów Wspólnoty Mieszkaniowej – M. K..

**Dowód:** zeznania świadka J. Z. – e-protokół z rozprawy z dnia 14 marca 2019 r. – koperta k. 98, przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej T. Z. – e-protokół z rozprawy z dnia 27 czerwca 2019 r. – koperta k. 135.

Prace remontowe, jakie miały być wykonane na klatkach schodowych, polegać miały na ich odnowieniu, odmalowaniu. Nie był to pilny remont, a w tym samym czasie kiedy został rozpoczęty remont klatek schodowych istniała potrzeba wykonania także innych prac we Wspólnocie Mieszkaniowej, jak np. remont rur kanalizacyjnych.

**Dowód:** zeznania świadka W. J. e-protokół z rozprawy z dnia 27 czerwca 2019 r. – koperta k. 135, przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej T. Z. – e-protokół z rozprawy z dnia 27 czerwca 2019 r. – koperta k. 135.

Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w D. J. Z., na podstawie oferty przedstawionej mu przez powoda E. F. przygotował druk umowy z dnia 16 sierpnia 2017 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową jako Zamawiającym a E. F. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) jako Wykonawcą. W paragrafie 1 umowy postanowiono, że Zamawiający zamawia, a Wykonawca przyjmuje do realizacji wykonanie prac remontu klatek schodowych budynku przy ul. (...) w D.. Zakres prac jaki został wpisany do umowy uzgadniany był przez powoda E. F. z administratorem Wspólnoty J. Z.. Określono następujący zakres prac: likwidacja poprzez wycięcie grzejników rur i drzwiczek, mycie i skrobanie ścian, gruntowanie, osadzenie narożników drzwi okien, osadzenie korytek sieci elektrycznych, telefonicznej i drzwiczek rewizyjnych, tynkowanie tynkiem maszynowym kl. nr 3, a następnie malowanie ścian, sufitów, barierek, cokołów, podstopni, gruntowanie lamperii i jej tynkowanie mozaiką żywiczną, wykucie cokołów na spocznikach bez schodów i obłożenie płytkami na kl. nr 3, malowanie drzwi obustronnie klatkowych i do piwnicy wraz ze ścianami obok schodów do piwnicy. Po wykonaniu wszelkich prac Wykonawca miał uporządkować i wywieźć gruz z terenu nieruchomości. Wynagrodzenie za prace remontowe i materiały ustalono na kwotę 25 300 zł brutto. Zapłata za pracę miała nastąpić w ratach: za klatkę nr 3 w kwocie 15 300 zł brutto bezpośrednio po odbiorze klatki, następnie za klatkę nr 1 w kwocie 10 000 zł brutto w dwóch ratach płatnych pierwsza do 30 grudnia 2017 r., a druga do 30 kwietnia 2018 r. W umowie wskazano, że Zamawiający wyznacza administratora J. Z. do kontaktów w imieniu wspólnoty. Wszelkie zmiany do umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. W imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej pod umową podpisali członkowie zarządu: T. Z. i A. Ś..

**Dowód:** umowy z dnia 16 sierpnia 2017 r. - k. 9-10, zeznania świadka J. Z. – e-protokół z rozprawy z dnia 14 marca 2019 r. – koperta k. 98, przesłuchanie powoda E. F. – e-protokół z rozprawy z dnia 27 czerwca 2019 r. – koperta k. 135.

W momencie podpisania umowy w dniu 16 sierpnia 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w D. nie posiadała na funduszu remontowym środków wystarczających na pokrycie całego wynagrodzenia wykonawcy zastrzeżonego w tej umowie.

**Dowód:** zeznania świadka J. Z. – e-protokół z rozprawy z dnia 14 marca 2019 r. – koperta k. 98, zeznania świadka W. J. e-protokół z rozprawy z dnia 27 czerwca 2019 r. – koperta k. 135, przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej T. Z. – e-protokół z rozprawy z dnia 27 czerwca 2019 r. – koperta k. 135.

Po przystąpieniu do prac remontowych przez E. F., doszło do uszkodzenia sieci telefonicznej. Wtedy jeden z lokatorów Wspólnoty Mieszkaniowej, W. J., udał się do siedziby administratora Wspólnoty J. Z. z prośbą o okazanie mu umowy, na podstawie której wykonywany jest remont. Wtedy stwierdził, że umowa taka została zawarta bez wcześniejszej zgody Wspólnoty Mieszkaniowej podjętej w formie uchwały. O braku uchwały W. J. poinformował pozostałych lokatorów, którzy uzgodnili że w związku z tym odbędzie się spotkanie.

W. J. zgłosił także zastrzeżenia do kosztorysu ofertowego sporządzonego przez E. F.. W związku z tym na zlecenie powoda J. B. w sierpniu 2017 r. sporządził kosztorys ofertowy na inwestycję remontu klatek schodowych, określając wartość kosztorysową robót bez podatku VAT na kwotę 17994,30 zł. Sporządzając kosztorys, J. B. opierał się na stawkach za roboczo-godzinę i obmiarach dostarczonych mu przez E. F..

**Dowód:** kosztorys ofertowy sporządzony przez J. B. – k. 29-38, zeznania świadka J. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 14 marca 2019 r. – koperta k. 98, zeznania świadka W. J. e-protokół z rozprawy z dnia 27 czerwca 2019 r. – koperta k. 135, przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej T. Z. – e-protokół z rozprawy z dnia 27 czerwca 2019 r. – koperta k. 135, przesłuchanie powoda E. F. – e-protokół z rozprawy z dnia 27 czerwca 2019 r. – koperta k. 135.

W trakcie wykonywania prac, jeden z mieszkańców lokalu znajdującego się w klatce schodowej w której wykonywane były prace – M. K. zasugerował powodowi E. F., aby wykonał on zerwanie cokolików na biegach schodowych, a nie tylko na spocznikach bez schodów, tak jak zostało to określone w umowie. Powód przystąpił do zrywania cokolików z biegów schodowych, jednak nie został sporządzony aneks do umowy zmieniający zakres prac. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej powzięli ponadto informację, że Wspólnota Mieszkaniowa nie podjęła uchwały wyrażającej zgodę

na remont klatek schodowych. W związku z tymi okolicznościami, na żądanie Wspólnoty Mieszkaniowej, powód zaprzestał dalszych prac i zszedł z budowy.

**Dowód:** zeznania świadka J. Z. – e-protokół z rozprawy z dnia 14 marca 2019 r. – koperta k. 98, zeznania świadka Z. K. (2) – e-protokół z rozprawy z dnia 27 czerwca 2019 r. – koperta k. 135, przesłuchanie powoda E. F. – e-protokół z rozprawy z dnia 27 czerwca 2019 r. – koperta k. 135, przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej T. Z. – e-protokół z rozprawy z dnia 27 czerwca 2019 r. – koperta k. 135.

W dniu 25 sierpnia 2017 r. w mieszkaniu członka zarządu T. Z. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w D., w którym brał udział także powód E. F.. Administrujący Wspólnotą J. Z. przedstawił na zebraniu umowę z dnia 16 sierpnia 2017 r. podpisaną przez A. Ś. i T. Z.. Członkowie zarządu A. Ś. i T. Z. oświadczyli do protokołu, że podpisując umowę nie mieli wiedzy na temat kosztorysu remontu i zakresu prowadzenia prac. Członek Wspólnoty Mieszkaniowej W. J. zabrał głos na zebraniu i zwrócił uwagę na brak wystarczających środków finansowych w funduszu remontowym wspólnoty na pokrycie kosztów prac remontowych określonych w umowie. Na zebraniu zaproponowano spotkanie z Administratorem i wykonawcą na dzień 31 sierpnia 2017 r. oraz dalsze wstrzymanie prac remontowych do tego czasu.

**Dowód:** protokół zebrania Wspólnoty z dnia 25 sierpnia 2017 r. - k. 48-51, zeznania świadka J. Z. – e-protokół z rozprawy z dnia 14 marca 2019 r. – koperta k. 98, przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej T. Z. – e-protokół z rozprawy z dnia 27 czerwca 2019 r. – koperta k. 135.

Następnego dnia odbyło się spotkanie lokatorów Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w D., z którego sporządzono notatkę służbową. Ustalono, że w zakresie remontu klatek schodowych 1-3 powinny zostać wykonane następujące prace:

- sprawdzenie instalacji elektrycznych i dostosowanie do obowiązujących norm,
- wykonanie tynku maszynowego na ścianach i sufitach po uprzednim przygotowaniu podłoża,
- pokrycie lamperii farbą wybraną przez lokatorów,
- malowanie sufitów farbą wybrana przez lokatorów.

**Dowód:** notatka służbowa ze spotkania lokatorów z dnia 26 sierpnia 2017 r. – k. 52.

Po tych dwóch spotkaniach lokatorów Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w D., powód E. F. nie przystąpił już do dalszego wykonywania prac remontowych na klatkach schodowych.

### **Bezsporne.**

Powód E. F. w dniu 18 września 2017 r. wystawił rachunek nr (...) dla Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w D. na kwotę 4134 zł. Jednocześnie wystąpił z pismem do Wspólnoty Mieszkaniowej o zapłatę wynagrodzenia za pracę wykonaną do dnia zerwania umowy wraz z kosztami materiałów, wskazując że kwota 4134 zł została określona zgodnie z kosztorysem ofertowym zamówionym przez inwestora. Powód podniósł również, że Wspólnota Mieszkaniowa nie miała prawa odstąpienia od umowy z dnia 16 sierpnia 2017 r.

**Dowód:** rachunek nr (...) z dnia 8 września 2017 r. - k. 12, pismo powoda z wezwaniem strony pozwanej do zapłaty - k. 13-14.

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej: M. W., T. Z., A. Ś., M. K., W. J. sporządzili pismo z dnia 18 września 2017 r. skierowane do powoda. Wskazali w nim, że zgodnie z ustaleniami protokołu z zebrania Wspólnoty z dnia 24 sierpnia 2017 r. wystąpiły nieprawidłowości wykluczające przystąpienie przez powoda do wykonywania prac. Zwrócili uwagę, że zasadniczą przeszkodą jest brak uchwały wspólnoty o zaakceptowaniu oferty powoda oraz podpisaniu z nim umowy.

**Dowód:** pismo strony pozwanej z dnia 18 września 2017 r. - k. 15.

W dniu 19 września 2017 r. powód wystosował do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w D. przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 4134 zł w terminie 7 dni.

**Dowód:** przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 19 września 2017 r. - k. 16.

Na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w D. mgr inż. Z. K. (1) sporządził w dniu 10 października 2017 r. opinię dotyczącą wykonanych przez powoda prac remontowych na klatce schodowej nr 3 w budynku mieszkalnym położonym przy ul. (...) i zgodności tych prac z zawartą umową z dnia 16 sierpnia 2017 r. Wskazał w opinii, że wykonawca do czasu przerwania robót wykonał następujące prace: zerwał cokoliki cementowe na spocznikach i na biegach, założył listwy stalowe na krawędziach tynków przy oknach i drzwiach oraz na biegach i belkach schodów, zaimpregnował tynki malowane farbą olejną gruntem (...), zdemontował kilka skrzynek stalowych osadzonych w ścianie z pozostawieniem niezabezpieczonych przewodów elektrycznych. Oceniając zgodność wykonanych prac z umową Z. K. (1) wskazał m.in. że zgodnie z zapisami umowy wykuć cokołów nie należało robić na biegach, tak jak zrobił to powód, czym oszpecił schody i wymusił na Wspólnocie poniesienie dodatkowych kosztów związanych z naprawą tych cokolików. Następnie wskazał, że zakres prac zgodnie z umową obejmował: „osadzenie narożników drzwi i okien”, zaś wykonawca osadził też narożniki na biegach i podciągach i jest to robota nie ujęta w zakresie robót a nie zakończona, co wymusza na Wspólnocie jej dokończenie. Z. K. (1) wskazał, że gruntowanie lamperii wykonawca wykonał zgodnie z zapisem umowy, jednak przed wykonaniem gruntowania wykonawca winien zeszkrobać farbę i dopiero nanieść grunt, a tego nie zrobił mimo że w umowie był zapis: „mycie, skrobanie ścian”.

Z. K. (1) sporządził także kosztorys na roboty wykonane w klatce schodowej przy ul. (...) w D., określając wartość kosztorysową robót wykonanych przez powoda na 3016,08 zł brutto. Z. K. (1) wykonał też kosztorys bilansujący, w którym wartość robót pomniejszył o roboty niezbędne do wykonania w celu naprawy szkody powstałej na skutek zerwania przez powoda cokolików na biegach schodowych. W kosztorysie bilansującym wartość kosztorysowa robót została określona ogółem na kwotę 1567,60 zł brutto.

**Dowód:** pismo Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 6 października 2017 r. – k. 53, dokument - opinia z dnia 10 października 2017 r. dotycząca wykonanych na klatce schodowej prac remontowych przez powoda - k. 18-19, kosztorys na roboty wykonane na klatce schodowej z dnia 24 listopada 2017 r. sporządzony przez Z. K. (1) - k. 23-27, kosztorys bilansujący roboty remontowe w klatce schodowej z dnia 24 listopada 2017 r. sporządzony przez Z. K. (1) - k. 57-62, zeznania świadka Z. K. (1) – e-protokół z rozprawy z dnia 19 marca 2019 r. – koperta k. 103.

W dniu 31 października 2017 r. powód wystosował do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w D. kolejne ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 4134 zł. W odpowiedzi na wezwanie pełnomocnik strony pozwanej wskazał, że Wspólnota Mieszkaniowa stanowczo odmawia spełnienia żądania zapłaty kwoty 4134 zł z uwagi na bezzasadność tego żądania ponad kwotę 1567,60 zł brutto.

**Dowód:** ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 31 października 2017 r. – k. 20, odpowiedź na wezwanie pełnomocnika strony pozwanej z dnia 27 listopada 2017 r. - k. 21.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w D. zapłaciła powodowi E. F. kwotę 1567,60 zł z tytułu wykonanych przez niego prac remontowych klatki schodowej.

**Dowód:** dokument uznaniowy - k. 28.

Sąd pominął dowód z zeznań świadka M. K., ponieważ pełnomocnik powoda nie wykonała zobowiązania Sądu do wskazania adresu tego świadka, tak aby jego wezwanie na rozprawę było możliwe.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Powód domagając się zasądzenia od strony pozwanej kwoty 2566,40 zł jako podstawę tego żądania wskazał w pierwszej kolejności umowę łączącą strony, a gdyby ta okazała się nieważna, jako podstawę prawną wskazał przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

W pierwszej kolejności należało rozważyć zarzut strony pozwanej, że umowa na remont klatek schodowych z dnia 16 sierpnia 2017 r. jest umową nieważną.

W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, zatem strona pozwana jest tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową. Do zasad sprawowania zarządu wspólną nieruchomością stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz.U. z 2019 r., poz. 737; dalej także: u.w.l.). W dużej wspólnocie właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu (art. 20 ust. 1 u.w.l.) i taka uchwała o wyborze członków zarządu została podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w D.. Członkami zarządu Wspólnoty w momencie podpisania umowy z dnia 16 sierpnia 2017 r. byli T. Z. i A. Ś..

Zasady zarządu nieruchomością wspólną zostały określone w rozdziale 4. ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 22 ust. 1 u.w.l., czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Stosownie zaś do art. 22 ust. 2 u.w.l., do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Przykłady czynności przekraczających zwykły zarząd zostały wymienione w art. 22 ust. 3 u.w.l.

Wobec powyższego podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia kwestii ważności umowy z dnia 16 sierpnia 2017 r. miało ustalenie, czy wykonanie remontu klatek schodowych stanowiło czynność zwykłego zarządu, czy też czynność przekraczającą zwykły zarząd.

Ustawa o własności lokali ani kodeks cywilny nie definiują pojęcia czynności zwykłego zarządu i przekraczających ten zakres. Według powszechnego przekonania w literaturze i orzecznictwie uważa się, że pojęcia te mają charakter względny i każdorazowo ocena ich charakteru wymaga wszechstronnej analizy występujących w sprawie okoliczności faktycznych. Ogólnie przyjmuje się, że czynnościami zwykłego zarządu są czynności polegające na załatwianiu spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy, zarządzanie nią dla umożliwienia korzystania z niej, czynności związane z pobieraniem pożytków i dochodów, konserwacją, administracją oraz z utrzymaniem rzeczy w stanie niepogorszonym (tak definiują czynności zwykłego zarządu m.in. J. Ignatowicz w „Prawo rzeczowe”, Wydawnictwa Prawnicze PWN Warszawa 1997, s. 131 i Stanisław Rudnicki w „Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga Własność i inne prawa rzeczowe”, Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 1996, s. 202). Kryterium pomocnicze w ustalaniu charakteru czynności może stanowić przykładowe wymienienie czynności przekraczających zwykły zarząd w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Zdaniem Sądu nie każda czynność związana z remontem nieruchomości, którego celem jest utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie technicznym, będzie miała charakter czynności zwykłego zarządu. Taki charakter można by w ocenie Sądu przypisać jedynie tym czynnościom, które mają charakter pilny z uwagi na istniejące bezpośrednie zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi czy bezpieczeństwa konstrukcji budynku, bądź które są niezbędne dla zabezpieczenia podstawowych potrzeb zamieszkujących nieruchomość osób, jak np. dokonywanie prac instalacyjnych, polegających na zamontowaniu przewodów wodociągowych, elektrycznych czy gazowych.

Natomiast z pewnością te czynności, które nie mieszczą się w bieżącym gospodarowaniu rzeczą, jej zwykłej eksploatacji i utrzymaniu w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego przeznaczenia rzeczy, a powodują nadzwyczajne wydatki stanowić będą czynność przekraczającą zwykły zarząd.

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że remont klatek schodowych nie był czynnością pilną, stan klatek nie zagrażał bezpieczeństwu właścicieli lokali, a remont miał prowadzić jedynie do poprawy estetyki klatek schodowych. Jednocześnie w tym samym czasie istniała potrzeba dokonania innych, według niektórych mieszkańców, bardziej pilnych remontów czy nakładów na nieruchomości wspólną. Wspólnota mieszkaniowa w chwili podpisania przez członków zarządu umowy z dnia 16 sierpnia 2017 r. nie dysponowała też środkami finansowymi pozwalającymi na zabezpieczenie zapłaty na wykonany remont klatek schodowych.

Z tych wszystkich względów przeprowadzenie remontu klatek schodowych należało uznać za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Dla ważności takiej czynności konieczne było więc uprzednie podjęcie uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Uchwała taka nie została podjęta przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową, wobec czego umowa podpisana przez członków zarządu z powodem jest umową nieważną. Nie było tym samym możliwe domaganie się przez powoda zapłaty od strony pozwanej z powołaniem się na zapisy umowy.

Wobec tego że umowa okazała się nieważna, powód mógł dochodzić zapłaty świadczenia na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Zgodnie z art. 405 kodeksu cywilnego, kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Stosownie zaś do art. 410 § 1 k.c., Przepisy artykułów poprzedzających stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego. W paragrafie 2. tego przepisu wyjaśniono, że świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

W ocenie Sądu spełnione zostały przesłanki pozwalające na uznanie, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa otrzymała od powoda świadczenie nienależne z tego powodu, że czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Wspólnota mieszkaniowa uzyskała kosztem powoda nienależne świadczenie w postaci wartości prac i materiałów które powód świadczył w wykonaniu umowy o remont klatek schodowych z dnia 16 sierpnia 2017 r., która to umowa okazała się nieważna. Strona pozwana podnosiła jednak, że zapłaciła już powodowi kwotę stanowiącą równowartość wykonanych przez powoda prac, tj. kwotę 1567,60 zł, co należało rozumieć jako zarzut że aktualnie strona pozwana nie jest już bezpodstawnie wzbogacona kosztem powoda.

Wartość prac jakie wykonał powód na klatkach schodowych przy ul. (...) w D. do czasu zejścia z budowy była między stronami sporna. Skoro umowa podpisana przez powoda i członków zarządu strony pozwanej była nieważna, to powód nie mógł określać wysokości przysługującego mu roszczenia z tytułu wykonanych prac remontowych na podstawie wysokości wynagrodzenia i stawek za roboczo-godziny przyjętych w tej umowie czy w kosztorysie ofertowym sporządzonym przez J. B.. Co również istotne, powód określając należne mu wynagrodzenie, uwzględnił wszystkie wykonane przez siebie prace, w tym także zerwanie cokoliczków na biegach schodowych, podczas gdy prace te nie zostały uwzględnione w zakresie prac potrzebnych do wykonania w umowie, która okazała się nieważna. Strona pozwana zarzuciła więc, że wykonanie tych prac nie spowodowało jej wzbogacenia, przeciwnie – została narażona na koszty robót niezbędnych do naprawy szkody powstałej na skutek zerwania cokoliczków na biegach schodowych.

Jedynym środkiem dowodowym właściwym dla ustalenia wartości wykonanych przez powoda prac, a w szczególności ustalenia czy wypłacona dotychczas przez Wspólnotę Mieszkaniową kwota pokrywa wartość tych prac, była opinia biegłego sądowego. Powód nie wykazał jednak jakiegokolwiek inicjatywy dowodowej w celu ustalenia wartości wykonanych przez siebie prac, nie wnioskował o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Powództwo podlegało tym samym oddaleniu, ponieważ powód nie wykazał aby wartość wykonanych przez niego robót przekraczała wypłaconą przez stronę pozwaną kwotę 1567,60 zł, a więc nie wykazał czy strona pozwana jest obecnie bezpodstawnie wzbogacona kosztem majątku powoda.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., stosując zasadę odpowiedzialności za wynik sporu. Skoro powód przegrał sprawę w całości, to należało zasądzić od niego na rzecz strony pozwanej koszty zastępstwa procesowego w kwocie 900 zł, zgodnie z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.