

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2014r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski
Sędziowie:	SO Elżbieta Cembrowicz SO Dariusz Małkiński
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 08 października 2014 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki Jawnej w E.**

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) J. przy ul. (...) w E.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda (...) Spółki Jawnej w E.

od wyroku Sądu Rejonowego w Elku

z dnia 9 lipca 2014r. , sygn. akt I C 983/13

oddala apelację.

Sygn. akt: I. Ca. 299/14

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka Jawna w E. wystąpił z pozwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) J. nieruchomości położonej przy ul. (...) w E., w którym domagał się zasądzenia kwoty 2.260,95 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 1.747,94 zł od dnia 26 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 347,73 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz od kwoty 165,28 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podał, że zgodnie z zawartą umową o administrowanie wykonywał czynności administrowania nieruchomością wspólną przy ul. (...) w E., za co otrzymywał wynagrodzenie od Wspólnoty. Z tytułu administrowania nieruchomością, dostawy centralnego ogrzewania, wywozu odpadów oraz wynajmu sali na zebranie członków wspólnoty powód wystawił fakturę na kwotę 8.926,67 zł, która nie została uregulowana. Powód wezwał pozwaną do dobrowolnej zapłaty faktury i dnia 13 września 2013 r. pozwana uregulowała kwotę 7.178,73 zł, a więc do zapłaty

pozostała kwota 1.747,94 zł. Na żądanie pozwu składa się także kwota 347,73 zł z tytułu odsetek za nieterminowo opłaconą kwotę 7.178,73 zł oraz odsetki za nieterminowo opłacone faktury z dnia: 7 marca 2013 r., 28 marca 2013 r. i 28 lutego 2013 r.

Nakazem zapłaty wydany w postępowaniu upominawczym dnia 23 października 2013 r. w sprawie I Nc 1701/13 Sąd Rejonowy w Elku uwzględnił w całości powództwo.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) J. nieruchomości położonej przy ul. (...) w E. wniosła sprzeciw w części dotyczącej kwoty 1.747,94 zł z odsetkami od dnia 26 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz w części dotyczącej kosztów procesu. Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że powód już w marcu 2013 r. nie był zarządcą budynku przy ul. (...) w E., gdyż Zarząd Wspólnoty mając upoważnienie na mocy uchwały rozwiązał umowę o zarządzanie / administrowanie z (...) Spółka Jawna w E.. Do skutecznego rozwiązania umowy doszło z dniem 28 lutego 2013 r. Pozwana kwestionowała jakikolwiek stosunek prawny pomiędzy powodem a pozwaną w marcu 2013 r. Po dniu 28 lutego 2013 r. pozwana Wspólnota zawarła nową umowę o administrowanie nieruchomością Wspólną. W marcu 2013 r. powód nie świadczył prac, czy też usług na rzecz pozwanej.

Wyrokiem z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie o sygn. akt: I. C. 983/13 Sąd Rejonowy w Elku oddalił powództwo w części dotyczącej kwoty 1.747,94 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 kwietnia 2013 r. oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 197,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w sprawie.

W świetle ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy wynika, że firmę (...) Spółkę Jawną w E. oraz Wspólnotę Mieszkaniową (...) J. nieruchomości położonej przy ul. (...) w E. łączyła umowa o administrowanie nieruchomością wspólną, zawartą dnia 5 listopada 2011 r., która precyzowała zakres uprawnień i obowiązków stron umowy. Umowa została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 28 listopada 2013 r. Z tytułu administrowania nieruchomością wspólną, dostawy centralnego ogrzewania, wywozu odpadów oraz wynajmu sali na zebranie członków Wspólnoty w marcu 2013 r. powód wystawił pozwanej fakturę VAT, która nie została terminowo opłacona. Pozwana zobowiązała się pismem z dnia 25 marca 2013 r. pokryć wszystkie zobowiązania, jakie poniosła Spółka w związku z wykonywaniem czynności administrowania nieruchomością wspólną w budynku przy ul. (...) w E.. Pozwana opłaciła fakturę częściowo, ponadto nieterminowo opłaciła także inne faktury, od których powód domagał się odsetek, czego pozwana nie kwestionowała i w tym zakresie sprzeciwu nie wniosła.

Sytuację prawną Wspólnoty Mieszkaniowej reguluje ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Praktyka zawierania umów o zarządzanie nieruchomością wspólną (administrowanie wspólnotą mieszkaniową) z licencjonowanymi zarządcami już się wykształciła od dłuższego czasu. Jest to sytuacja, kiedy organ wspólnoty, jakim jest jej zarząd, nie przestaje wówczas sprawować swoich funkcji, a jedynie zleca wykonanie poszczególnych czynności w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Zarządca zapewnia fachową obsługę wspólnoty mieszkaniowej, współdziałając w tym zakresie z zarządem. Taka pomoc świadczona przez profesjonalnych zarządców wspólnotom mieszkaniowym nie zmienia ustawowego sposobu sprawowania zarządu, czego skutkiem jest brak obowiązku zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, o której mowa w art. 18 ust. 1 wyżej wskazanej ustawy. Umowa zlecenia administrowania wspólnotą mieszkaniową ma charakter mieszany, do której - w zakresie nieuregulowanym - powinno się stosować przepisy o umowie zlecenia (art. 734 k.c.).

Zarówno powód, jak następny zarządca nieruchomości T. L. funkcjonowali w oparciu o umowę zawartą ze Wspólnotą Mieszkaniową reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty. Zawarcie umowy z T. L. poprzedzała uchwała Wspólnoty zezwalająca na rozwiązanie umowy. Po dniu 28 lutego 2013 r. doszło jeszcze do zebrania rocznego Wspólnoty zorganizowanego przez powoda. Strony postępowania w marcu sporządziły protokół przekazania kluczy i dokumentów dotyczących Wspólnoty.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że powód przez cały czas trwania postępowania stał na stanowisku, iż pełnił funkcję administratora Wspólnotą do dnia 25 marca 2013 r., gdyż jego zdaniem taki aneks do umowy o administrowanie podpisał ówczesny Zarząd Wspólnoty. Tak sytuację przedstawiała pracownik powoda M. M. i księgowy powoda. Tymczasem Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nie przypominał ustaleń dotyczących

przedłużenia trwania umowy o administrowanie nieruchomością wspólną, mimo pisma podpisanego datowanego na dzień 25 marca 2013 r. Wprawdzie Zarząd podpisał pismo, w którym mowa jest o tym, iż umowa o administrowanie kończy się z dniem 25 marca 2013 r., ale okoliczności wskazują na to, że zamiar Zarządu był odmienny. Zdaniem członków ówczesnego Zarządu Wspólnoty nie byli obecni w biurze powoda jednocześnie wszyscy razem w dniu 25 marca 2013 r., a ich zdaniem, jedyne ustalenia dotyczące opłat w marcu 2013 r. dotyczyły usług dostarczanych przez powoda na rzecz pozwanej. W cenie Sądu pismo z dnia 25 marca 2013 r. nie jest aneksem przedłużającym czas trwania umowy o administrowanie nieruchomością wspólną, a członkowie zarządu zostali wprowadzeni w błąd. Byli oni przekonani, że podpisują pismo innej treści – tylko dotyczące opłat za media i świadczone usługi na rzecz innych podmiotów przez administratora Wspólnoty. Podpisanie pisma przez Zarząd Wspólnoty można było, w ocenie Sądu, rozpatrywać w kategoriach błędu co do treści czynności prawnej (art. 84 k.c.), a za uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego pod wpływem błędu można przyjąć sprzeciw od nakazu zapłaty, gdzie zachowano termin przewidziany art. 88 k.c. W ocenie Sądu Rejonowego, nieporozumieniem jest przyjmowanie, iż zapis w piśmie z dnia 25 marca 2013 r. jest aneksem do umowy o administrowanie nieruchomością wspólną. Profesjonalista na rynku nieruchomości, czyli powód, aby przedłużyć umowę nie posłużyłby się pismem podpisanym w nie do końca wyjaśnionych okolicznościach, tylko przygotowałby projekt nowej umowy, który to aneks poprzedziłaby uchwała Wspólnoty upoważniająca Zarząd do jego podpisania. Aktualny Zarząd w ogóle nie zdawał sobie sprawy z treści korespondencji między stronami i pism podpisywanych przez poprzedni Zarząd Wspólnoty.

Mając na względzie powyższe okoliczności, Sąd Rejonowy uznał roszczenie za niezasadne i powództwo oddalił.

O kosztach procesu, Sąd Rejonowy postanowił w oparciu o art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia w zakresie oddalonego powództwa wniósł powód R. (...) Sp. j. w E., zarzucając Sądowi Rejonowemu:

1) naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 60 k.c. oraz 65 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie, w sytuacji gdy członkowie Zarządu pozwanej Wspólnoty wyrazili zgodę na pokrycie wszystkich zobowiązań jakie poniosła powodowa spółka do dnia 25 marca 2013 roku związanych z obsługą nieruchomości wspólnej pozwanej Wspólnoty, a tym samym wyrazili zgodę na wykonywanie czynności administrowania przez powoda do dnia 25 marca 2013 roku, a nadto wola członków Zarządu tłumaczona zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz ustalonymi zwyczajami została wyrażona w piśmie z dnia 25 marca 2013 roku w sposób dostateczny,

b) art. 84 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż podpisanie pisma z dnia 25 marca 2013 roku przez Zarząd pozwanej Wspólnoty można rozpatrywać w kategorii błędu co do treści czynności prawnej, w sytuacji gdy w świetle okoliczności sprawy nie zachodzą przesłanki do przyjęcia, że członkowie Zarządu zostali wprowadzeni w błąd;

2) naruszenie przepisów prawa procesowego, mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, wyprowadzeniu ustaleń faktycznych sprzecznych ze zgromadzonym materiałem, w sposób przekraczający granicę swobodnej oceny dowodu, a to poprzez: błędne przyjęcie, że członkowie Zarządu pozwanej Wspólnoty podpisując pismo z dnia 25 marca 2013 roku działali pod wpływem błędu, błędne przyjęcie, iż pismo z dnia 25 marca 2013 roku zostało podpisane w niewyjaśnionych okolicznościach; pominięcie dowodu z zeznań świadków M. M. i A. D. i przesłuchania strony - A. R. jako dowodów mających znacznie dla wyjaśnienia kwestii czy pozwana Wspólnota wyraziła zgodę na administrowanie przez powoda przedmiotową nieruchomością do dnia 25 marca 2013 roku;

b) art. 233 § 1 k.p.c. oraz 245 k.p.c., bowiem wbrew ogólnym zasadom oceny dowodów Sąd nie rozstrzygnął o materialnej mocy dowodowej dokumentu jakim jest pismo z dnia 25 marca 2013 roku i nie poddał ocenie tegoż dowodu;

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z logiką i zasadami doświadczenia życiowego w odniesieniu do ustalenia, że członkowie Zarządu pozwanej Wspólnoty nie wyrazili zgody na administrowanie nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej (...) J. ul. (...) w E. przez powoda R. (...) Sp. j. w E. do dnia 25 marca 2013 roku, a tym samym nie ponieść kosztów administrowania nieruchomością za marzec 2013 roku podczas, gdy powód w spornym okresie faktycznie wykonywał czynności administrowania pozwaną Wspólnotą;

d) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania przez Sąd na jakich dowodach się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej.

Wskazując na powyższe powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, tj. zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kwoty 1.747,94 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, ewentualnie - uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

W odpowiedzi na apelację, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda okazała się bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu, aczkolwiek niektóre jej argumenty okazały się trafne.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne w tym zakresie, że umowa o administrowanie nieruchomością wspólną, zawartą dnia 5 listopada 2011 r. między R. (...) Sp. j. w E. a Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ulicy (...) w E. została skutecznie rozwiązana w dniu 28 lutego 2013 r. Do tego czasu, powodowa Spółka władna była do uzyskania zwrotu kosztów swojego zarządu. Sąd Okręgowy nie podzielił jednak ustaleń faktycznych i oceny prawnej Sądu Rejonowego w zakresie analizy treści pisma z dnia 25 marca 2013 r. rozpatrywanej w kategoriach błędu co do treści czynności prawnej w świetle art. 84 k.c. w zw. z art. 88 k.c.

Apelujący wskazał, że w piśmie z dnia 25 marca 2013 r. członkowie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej zobowiązali się pokryć wszelkie koszty zobowiązania, jakie spółka poniosła do dnia 25 marca 2013 r. związane z obsługą nieruchomości wspólnej. Wskazał, że podpisując przedmiotowe pismo Zarząd Wspólnoty wyraził zgodę na taki stan rzeczy, jednak Sąd Rejonowy, akceptując złożone oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli złożonych pod wpływem błędu oraz sytuację braku uprzedniego zapoznania się z treścią pisma, błędnie przyjął, że zamiar Zarządu przy podpisywaniu tego pisma był zgoła odmienny.

W ocenie Sądu Okręgowego, w tym zakresie nie sposób jest odmówić racji skarżącemu. W doktrynie wskazuje się, iż nie ma błędu, jeżeli oświadczający znał otaczającą go rzeczywistość i rozumiał okoliczności np. zawieranej umowy, ale wyciągnął z nich niewłaściwe wnioski i podjął niesłuszną czy też niekorzystną dla siebie decyzję. Błąd bowiem polega na nieprawidłowości widzenia, a nie na nieumiejętności przewidywania i wnioskowania. Cechą charakterystyczną omawianej przesłanki prawnej doniosłości błędu, występującej w postaci: albo wywołania błędu przez adresata oświadczenia woli, albo jego wiedzy o błędzie, albo wreszcie możliwości zauważenia błędu, jest to, iż nie dotyczy ona wcale błędu rozumianego jako wadliwość procesu woli. Sprowadza się ona do określonej postawy adresata oświadczenia woli w stosunku do błędu osoby oświadczającej. W istocie chodzi o pewnego rodzaju współdziałanie adresata oświadczenia woli w powstaniu wadliwości czynności prawnej. Współdziałanie to może mieć zarówno charakter czynny (błąd wywołał), jak i bierny (o błędzie wiedział i nie uczynił nic, by kontrahenta z błędu wyprowadzić, a nawet - o błędzie wprawdzie nie wiedział, ale mógł go z łatwością zauważyć). Ustalenie tej przesłanki nakazuje przeprowadzenie oceny zachowania adresata wadliwego oświadczenia woli. Przedmiotem analizy staje się

jego postępowanie oraz stan wiedzy i świadomości, a także przyczynowość zachowania się adresata dla powstania błędu lub w nim utwierdzenia (por. Biruta Lewaszkiewicz-Petrykowska (w:) Pyziak – Szafnicka M. (red.) Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz 2009 r.).

Przechodząc do realiów niniejszej sprawy należy stwierdzić, że powołanie się na błąd przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nie było skuteczne. Brak jest jakichkolwiek dowodów na to, że u członków zarządu Wspólnoty zaistniał błąd, w tym taki, który został wywołany przez powoda. Zdaniem Sądu nie sposób przyjąć by członkowie Zarządu Wspólnoty mogli być przekonani, że przekazany im do podpisu dokument z dnia 25 marca 2013 r. zawiera treść inną niż byli o tym przeświadczeni. Zauważyć bowiem należy, że żadna z tych osób nie została pozbawiona możliwości swobodnego decydowania w zakresie podpisania przedłożonego im dokumentu. Mogli oni w każdej chwili żądać umożliwienia im przeczytania dokumentu, co stanowiło de facto ich obowiązek. Działając z należytą starannością powinni byli oni odmówić podpisania przedmiotowego dokumentu bez uprzedniego zapoznania się z jego treścią.

W tym miejscu zaznaczyć trzeba, że zgodnie z treścią art. 84 § 1 i 2 k.c., w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Posługując się terminem błąd, art. 84 k.c. odwołuje się do potocznego jego rozumienia. Według powszechnie przyjętego określenia, błąd polega na fałszywym, mylnym wyobrażeniu o otaczającej rzeczywistości. W tym znaczeniu błąd oznacza pewną zasłoch psychiczną i wyraża się w mylnym wyobrażeniu o rzeczywistym stanie sprawy (o prawdziwym stanie rzeczy) lub w ogóle brakiem takiego wyobrażenia. Ujmując ogólnie, o błędzie można mówić wówczas, gdy zachodzi niezgodność między rzeczywistością a jej odbiciem w świadomości podmiotu.

W każdej sytuacji błąd musi spełniać dwa kryteria, a mianowicie: musi być błędem co do treści czynności prawnej oraz musi być istotny. Obie te cechy muszą występować łącznie.

Odwołanie się do takiego rozumienia błędu pozwala już na wstępie wykluczyć sytuacje, które błędem nie są i jako takie oceniane być nie mogą. Bezsprawnie nie można mówić o błędzie, w sytuacji gdy ktoś składa podpis na dokumencie bez uprzedniego przeczytania go. Osoba taka nie myli się, ponieważ świadomie składa oświadczenie woli, nie znając jego treści (por. A. Szpunar, glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 31 maja 1994 r., sygn.. akt III CZP 75/94, OSP 1995, z. 2, poz. 33), akceptując w ten sposób każde postanowienie zawarte w dokumencie. Odmiennie wypadnie ocena tylko wówczas, gdy treść dokumentu została uprzednio między stronami uzgodniona, np. na drodze negocjacji, kiedy to podpisujący jest przekonany, że treść dokumentu odpowiada poczynionym ustaleniom. W takich okolicznościach podsuniecie do podpisu innej wersji niż uzgodniona oznacza wprowadzenie w błąd podpisującego.

Okolicznością bezsporną jest to, iż członkowie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej złożyli podpisy na dokumencie z dnia 25 marca 2013 r. bez uprzedniego lub tylko pobieżnego przeczytania tego dokumentu. Tego rodzaju sytuacja prowadzi do wniosku, że osoby podpisujące ten dokument złożyły oświadczenia odpowiadające treści dokumentu. Dotyczy to zarówno sytuacji, w której składający podpis nie ma żadnego wyobrażenia o treści dokumentu, jak i sytuacji, w której jego wyobrażenie o treści dokumentu jest niezgodne z rzeczywistą treścią dokumentu.

Interpretacja złożenia podpisów na dokumencie z dnia 25 marca 2013 r. bez uprzedniego zapoznania się z jego treścią jako oświadczeń woli osób, które w takich okolicznościach złożyły podpisy, nie narusza zasługujących na ochronę ich interesów. Osobom tym można bowiem postawić zarzut, że przy podpisywaniu dokumentu nie zachowały staranności, jakiej zasadnie można oczekiwać od racjonalnej osoby i dbającej o interesy Wspólnoty. W konsekwencji powyższego, Sąd Okręgowy uznał, że na tle okoliczności rozpoznanej sprawy nie zachodziły podstawy ani do ustalenia, że członkowie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej zostali wprowadzeni w błąd co do treści podpisanego dokumentu, ani też do ustalenia, że podpisali ten dokument pod wpływem błędu co do jego treści.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wbrew twierdzeniom skarżącego, nie można jednak uznać, aby dokument z dnia 25 marca 2013 r. wpływał w jakimkolwiek zakresie na postanowienia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną łączącej strony tego procesu, a w szczególności, aby określał termin jej ważności do dnia 25 marca 2013 r.

Jak wiadomo, zgodnie z § 12 umowy z dnia 5 listopada 2011 r., umowa została zawarta na czas nieokreślony, a strony mogły wypowiedzieć tę umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 13). W przypadku rozwiązania umowy, ustępujący administrator obowiązany był do przedstawienia zarządowi najpóźniej w ostatnim dniu pełnienia swej funkcji sprawozdania z dotychczasowego wykonania swych obowiązków, w realizacji planu gospodarczego oraz przystąpienia z udziałem zarządu do protokołu zdawczo-odbiorczego oraz niezwłocznego wydania zarządowi majątku oraz wszelką dokumentację dotyczącą nieruchomości i spraw Wspólnoty. Stosownie zaś do § 16 ust. 2 wszelkie zmiany warunków umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W świetle powyższych przepisów, w ocenie Sądu Okręgowego, wszelkie zmiany postanowień umowy, a w szczególności tryb rozwiązania umowy, wymagały udziału i określonych zachowań obu stron, a nie tylko jednej z nich.

Jak wynika z ustaleń Sądu Okręgowego poczynionych na rozprawie apelacyjnej w dniu 8 października 2014 r. M. M., której podpis widnieje na dokumencie z dnia 25 marca 2013 r. jako strony działającej w imieniu i na rzecz powodowej Spółki, nie posiadała upoważnienia do reprezentowania Spółki jednoosobowo ani składania w jej imieniu oświadczeń woli. Nie legitymowała się ona pełnomocnictwem powodowej Spółki, podpisanym zgodnie ze sposobem jej reprezentacji, do zawierania jakichkolwiek umów bądź aneksów mającym wpływ na stosunek prawny łączący strony. Z powyższego wynika, że dokument z dnia 25 marca 2013 r., nie wywierał żadnych skutków prawnych, w tym nie ustalał terminu rozwiązania umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, albowiem powodowa Spółka nie wyraziła skutecznie zgody na taki stan rzeczy. Zauważyć przy tym należy, że zmiany warunków umowy wymagały formy pisemnej, a więc brak wygenerowania takiego dokumentu i podpisanego przez obie strony zgodnie ze sposobem ich reprezentacji, skutkowało nieważnością. W tych warunkach stwierdzić należy, że nie wywierają żadnych skutków prawnych oświadczenia złożone na dokumencie z dnia 25 marca 2013 r. Nie można mówić, aby na mocy tego dokumentu powodowa Spółka uprawniona była do zarządzania nieruchomością wspólną.

Pozostaje zatem niepodważona przez skarżącego okoliczność, że umowa z dnia 5 listopada 2011 r. została rozwiązana w dniu 28 lutego 2013 r. (k. 43). Korespondencja zawierająca oświadczenie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o rozwiązaniu umowy z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia zostało wysłane na adres siedziby powodowej Spółki i odebrane przez A. R., uprawnionego do samodzielnego reprezentowania Spółki, który nie kwestionował tego wypowiedzenia. Zdaniem Sądu Okręgowego, o skutecznym i ważnym rozwiązaniu umowy o administrowanie nieruchomością wspólną z dniem 28 lutego 2013 r. przemawia również fakt, że Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 1 marca 2013 r. podpisała nową umowę o administrowanie z T. L..

W świetle powyższych uwag uznać należy, że powodowej Spółce nie należy się zwrot wydatków związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną poniesionych po dacie 28 lutego 2013 r.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację powodowej Spółki na mocy art. 385 k.p.c. uznając ją za niezasadną.