

Sygn. akt I Ca 45/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

| | |
|------------------------|--|
| Przewodniczący: | SSO Mariusz Sadecki |
| Sędziowie: | SSO Wiesław Grajdura (sprawozdawca) SSO Marek Syrek |
| Protokolant: | starszy sekretarz sądowy Paweł Chrabąszcz |

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2016 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w T.

przeciwko J. L.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowie

z dnia 9 listopada 2015 r., sygn. akt I C 1415/15

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że oddala powództwo;**
- 2. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 132 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt: I Ca 45/16

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 28 czerwca 2016 r.

W pozwie wniesionym przeciwko J. L. strona powodowa, Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w T. domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty 2.623,85 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21.01.2015 r. do dnia zapłaty.

Uzasadniając swoje żądanie Wspólnota Mieszkaniowa wskazała, że J. L. od dnia 01.07.2011 r. do marca 2014 r. wykonywała czynności zarządcy nieruchomości przy ul. (...) w T., na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, zawartej z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 30.06.2011 r. W okresie sprawowania zarządu pozwana bezpodstawnie pobrała środki pieniężne z konta strony powodowej w kwocie dochodzonej pozwem. Pomimo wezwań do zapłaty, J. L. do dnia dzisiejszego nie uregulowała zadłużenia.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym J. L. wniosła o oddalenie powództwa. Pozwana wskazała, że z przedstawionych przez stronę powodową faktur wynika, iż około 2.000,00 zł stanowią koszty poniesione na zakup znaczków pocztowych, a pozostała kwota to wydatki na zakup materiałów biurowych. J. L. podkreśliła, że kwota dochodzona pozwem stanowiła koszt Wspólnoty Mieszkaniowej, którą zarządzała pozwana. Podała, że w latach 2011-2013 zarząd deweloperski Wspólnoty, tj. spółka (...) sp. z o.o. akceptowała te wydatki z konta strony powodowej. Do momentu wypowiedzenia przez nią umowy o zarządzanie nieruchomością kwoty te nie były kwestionowane także na zebraniach Wspólnoty, a każdy jej członek miał dostęp do informacji o kosztach działania Wspólnoty Mieszkaniowej. Pozwana zaznaczyła, miała ustną zgodę od spółki (...) sp. z o.o. na zawarcie w jej imieniu z (...)S.A. umowy dotyczącej masowej wysyłki korespondencji.

W odpowiedzi na stanowisko pozwanej strona powodowa zaakcentowała, że J. L. nie była zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej, lecz na podstawie umowy o zarządzanie przyjęła na siebie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej obowiązki administracyjne związane z zarządzaniem nieruchomością, za wynagrodzeniem ustalonym w umowie. Zakres obowiązków pozwanej wyznaczała umowa zawarta pomiędzy Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej a J. L.. Strona powodowa wywodziła, iż osoba, która tak jak pozwana zawodowo zajmuje się administrowaniem nieruchomościami, winna już na etapie ustalania swojego wynagrodzenia w umowie uwzględnić koszty związane z zakupem papieru, tonerów do drukarek czy też nabyciem znaczków pocztowych i kopert w ramach podejmowanych działań administracyjno-biurowych, a nie obciążać nimi dodatkowo Wspólnoty Mieszkaniowej.

W dniu 9 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy w Tarnowie wydał wyrok, którym zasądził od pozwanej J. L. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w T. kwotę 2 623,85 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 21 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty.

Wydając tej treści rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy poczynił następujące ustalenia faktyczne:

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w T., reprezentowany przez członków zarządu deweloperskiej spółki (...) sp. z o.o., na podstawie umowy z dnia 30.06.2011 r. powierzył wykonywanie czynności zarządzania nieruchomością wspólną w T. przy ul. (...) J. L., prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w T.. J. L. za wynagrodzeniem określonym w § 7 umowy, następnie zmienionym w drodze aneksu nr (...) z dnia 01.10.2013 r. podjęła się wykonywania w imieniu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej czynności zarządzania, które obejmowały według § 4 umowy m.in. przygotowanie i obsługę zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej, przygotowywanie informacji, rozliczenia, prowadzenie korespondencji, prowadzenie biura, wydawanie zaświadczeń oraz prowadzenie obsługi administracyjno-prawnej. Pozwana w umowie została upoważniona do zawierania umów związanych z utrzymaniem na bieżąco porządku i czystości oraz konserwacji i napraw w nieruchomości wspólnej. J. L. nie została pisemnie upoważniona do zawarcia umowy z (...)S.A. w imieniu strony powodowej.

Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną została zawarta na okres od dnia 01.07.2011 r. do dnia 31.12.2014 r. W umowie przewidziano określone przypadki jej rozwiązania (§ 8) oraz znalazło się postanowienie, wedle którego wszelkie jej zmiany miały być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności (§ 10 ust. 1 umowy).

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w T. w dniu 18.04.2013 r. podjęta została uchwała w sprawie zmiany Zarządu Wspólnoty. Miejsce dotychczasowego zarządu deweloperskiego sprawowanego przez spółkę (...) sp. z o.o. objął zarząd właścicielski w osobach: M. P., G. B., T. B. i T. G..

W czasie, gdy nieruchomość wspólna była objęta zarządem deweloperskim, J. L. otrzymała ustnie zgodę od A. S., tj. prezesa zarządu spółki (...) sp. z o.o. na pokrycie kosztów zakupu znaczków pocztowych ze środków zgromadzonych na rachunku bankowym Wspólnoty Mieszkaniowej. Pozwana uzgadniała z A. S. kwestię umowy, którą J. L. w imieniu strony powodowej zawarła z (...)S.A. w dniu 05.06.2012 r. A. S. również udzieliła zgody ustnie na nabycie papieru przed zebraniem wspólnoty, lecz koszty zakupu toneru do drukarek i innych artykułów biurowych wykorzystywanych na potrzeby strony powodowej według umowy miały obciążać pozwaną. Wydatki te zostały uwzględnione przez strony umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną w stawce miesięcznego wynagrodzenia za czynności zarządu, naliczanej w stosunku do powierzchni lokali mieszkalnych (§ 7 umowy).

J. L. płaciła za materiały biurowe i usługi (...)S.A. z pieniędzy strony powodowej, także po zmianie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej na zarząd właścicielski, tj. po dniu 18.04.2013 r.

Na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej nie były poruszane kwestie zakupu materiałów biurowych i ustnych porozumień pomiędzy J. L. a A. S.. Właściciele lokali nie podważali tej pozycji kosztów ujętych w sprawozdaniach finansowych sporządzanych przez pozwaną do czasu zmiany zarządu na właścicielski. Kontrola poprawności sporządzonego przez J. L. bilansu za rok 2013 została wykonana przez zewnętrzne biuro rachunkowe i nie wykazała uchybień pod względem rachunkowym. Po uzyskaniu pełnego dostępu do dokumentacji, członkowie Zarządu Wspólnoty (T. G., T. B. i G. B.) sporządzili korektę sprawozdania finansowego za rok 2013, która została przyjęta na zebraniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 21.03.2014 r. Koszty toneru, tuszy, papieru i znaczków pocztowych zostały wprowadzone do sprawozdania finansowego jako koszty sporne.

W dniu 23.01.2014 r. J. L. wypowiedziała stronie powodowej umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną, za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia upływającym w dniu 30.04.2014 r. Następnie pismem z tej samej daty pozwana złożyła Wspólnocie Mieszkaniowej oświadczenie o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym.

Sąd I instancji ustalił, że łącznie na zakup papieru, kopert, toneru, segregatorów i innych materiałów biurowych oraz na naprawę pieczątki i tytułem wynagrodzenia za usługi pocztowe J. L. przelała ze środków zgromadzonych na rachunku bankowym Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 2.623,85 zł.

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy wskazał, że pozwana J. L. wykonywała swoje obowiązki względem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 30 czerwca 2011 r. Pozwana zawierając umowę ze stroną powodową legitymowała się licencją wydaną przez Ministra Infrastruktury, uprawniającą do zarządzania nieruchomościami. Pozwana nie pełniła zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, który to zarząd sprawowała najpierw deweloperska spółka (...) sp. z o.o., a następnie właściciele lokali M. P., G. B., T. B. i T. G.. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej powierzył J. L. wykonywanie poszczególnych czynności wskazanych w umowie, m.in. przygotowanie i obsługę zebrań Wspólnoty, przygotowywanie informacji, rozliczenia, prowadzenie korespondencji, prowadzenie biura, wydawanie zaświadczeń oraz prowadzenie obsługi administracyjno-prawnej. Sąd przyjął, że wydatki ponoszone przez pozwaną na poczet tych czynności zostały uwzględnione w stawce miesięcznego wynagrodzenia przewidzianego dla J. L. w umowie

Sąd Rejonowy zauważył, iż w umowie o zarządzanie pozwana została upoważniona do zawierania w imieniu strony powodowej umów związanych z utrzymaniem na bieżąco porządku i czystości oraz konserwacji i napraw w nieruchomości wspólnej, ale nie oznaczało to, że J. L. została upoważniona do zawarcia w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej umowy z (...)S.A. Pozwana winna zawrzeć umowę ramową dotyczącą świadczenia usług pocztowych we własnym zakresie, a jeżeli zdecydowała się na zawarcie jej w imieniu strony powodowej – winna uzyskać do tego pisemną zgodę Zarządu Wspólnoty czy wręcz uchwałę członków Wspólnoty Mieszkaniowej zezwalającą jej na podjęcie tego przedsięwzięcia. Ustne porozumienie J. L. z prezesem zarządu (...) sp. z o.o. w tej materii nie było wystarczające, zwłaszcza wobec umownego postanowienia, wedle którego wszelkie zmiany w umowie o zarządzanie wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 10 ust. 1 umowy z dnia 30.06.2011 r.).

Zdaniem Sądu I instancji również zgodę udzieloną pozwanej ustnie przez prezesa spółki sprawującej zarząd Wspólnoty, A. S. na zakup papieru ze środków finansowych strony powodowej zgromadzonych na rachunku bankowym należało ocenić jako niewystarczającą wobec zastrzeżonej w umowie o zarządzanie formy prawnej. Zgoda na pokrycie kosztów nabycia innych artykułów biurowych z pieniędzy Wspólnoty Mieszkaniowej – o ile w ogóle została udzielona pozwanej – także nie miała przymiotu ważności jako nieudzielona w formie pisemnej.

Dalej Sąd podniósł, że środki na pokrycie tzw. kosztów biurowych były wydatkowane przez pozwaną z zasobów strony powodowej bez podstawy prawnej. J. L. nie była bowiem upoważniona do tego, aby przelać z rachunku bankowego Wspólnoty Mieszkaniowej środki, płacąc nimi za usługi pocztowe świadczone oraz za artykuły biurowe nabyte bez stosownego upoważnienia.

W konkluzji Sąd I instancji, powołując się na przepis art. 405 i nast. k.c., wyraził stanowisko, że J. L. została wzbogacona kosztem strony powodowej o kwotę 2.623,85 zł. Na tę sumę opiewały bowiem faktury, rachunki i przelewy bankowe wykonane przez pozwaną bezpodstawnie ze środków Wspólnoty Mieszkaniowej. Tymczasem wydatki te ciążyły na pozwanej zgodnie z umową z dnia 30.06.2011 r. i były uwzględnione w stawce wynagrodzenia otrzymywanego przez J. L. za czynności zarządzania nieruchomością.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowie wniosła pozwana J. L., zaskarżając to orzeczenie w całości. Skarżąca podniosła następujące zarzuty:

1. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie odniesienie się przez Sąd I instancji w uzasadnieniu wyroku do zarzutów stawianych przez pozwaną zarówno w sprzeciwie od nakazu zapłaty, jak i podczas rozprawy, dotyczących bezprawności działania aktualnego zarządu Wspólnoty, tj. przekroczenia kompetencji oraz działania na niekorzyść Wspólnoty, co doprowadziło do wydania zaskarżonego wyroku;
2. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami logiki przyjęcie przez Sąd I instancji, iż wynagrodzenie zarządcy obejmujące również dodatkowe koszty związane z podpisaniem przez pozwaną umowy o masową wysyłkę korespondencji, co doprowadziło do wydania zaskarżonego wyroku;
3. naruszenie przepisów postępowania; a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. wobec przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów, wyrażającej się w przyjęciu przez Sąd I instancji, iż celem zawarcia przez pozwaną umowy o masową wysyłkę korespondencji było usprawnienie własnej działalności administracyjno-biurowej, co doprowadziło do wydania zaskarżonego wyroku;
4. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c., wobec przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów wyrażającej się w przyjęciu przez Sąd I instancji, iż warunkiem niezbędnym do zgodnego z prawem zawarcia umowy o masową wysyłkę korespondencji pomiędzy pozwaną a (...)S.A. była pisemna zmiana umowy o zarząd nieruchomości, co doprowadziło do wydania zaskarżonego wyroku;
5. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c., wobec przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów, wyrażającej się w przyjęciu przez Sąd I instancji, iż ustna zgoda ze strony Zarządu Wspólnoty na masową wysyłkę korespondencji była niewystarczająca, co doprowadziło do wydania zaskarżonego wyroku;
6. naruszenie prawa materialnego, a to przepisu art. 185 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że zawarcie przez pozwaną jako zarządcę umowy o masową wysyłkę korespondencji wykracza poza podstawowe obowiązki zarządcy nieruchomości, co stoi w sprzeczności przede wszystkim z obowiązkiem zarządcy zapewniania właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zarządzanej nieruchomości.

Formułując zarzuty wyżej wskazane, pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości. Na wypadek nieuwzględnienia powyższego wniosku, skarżąca domagała się uchylecia zaskarżonego wyroku

w całości oraz przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Ponadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz od strony powodowej kosztów postępowania za obie instancje według norm prawem przepisanych.

Strona powodowa, Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w T. wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja pozwanej okazała się zasadna, prowadząc do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Na wstępie należy wskazać, że kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy ma umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 30 czerwca 2011 r., zawarta pomiędzy Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) sp. z o.o. a pozwaną J. L.. Na mocy tej umowy pozwana J. L. zobowiązała się do wykonywania w imieniu ówczesnego Zarządu czynności zarządzania nieruchomością położoną w T. przy ul. (...) (§ 3 ust.1 umowy).

W § 4 w/w umowy szczegółowo wymieniono w liczbie ponad 20 punktów czynności zarządzania, których wykonywania podjęła się pozwana. Zgodnie z treścią tego zapisu za czynności zarządzania uznano m.in.: przygotowanie i obsługę zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej, przygotowanie informacji, rozliczenia, prowadzenie korespondencji, prowadzenie biura, prowadzenie obsługi administracyjno-prawnej.

W kontekście prowadzonego przez strony procesu sporu kluczowe znaczenie ma treść § 5 ust.1 umowy. Wskazano tam bowiem – jako regułę ogólną – że koszty zarządzania nieruchomością wspólną, a więc związane z wykonywaniem czynności opisanych w § 4 umowy, pokrywane będą z zaliczek i opłat wnoszonych przez właścicieli mieszkań. W przepisie tym zawarto również, ale jedynie jako katalog przykładowy (świadczy o tym użycie formuły: „w szczególności”), wyliczenie wydatków, jakie strony umowy postanowiły uznać za wydatki, które wchodziły w skład kosztów zarządzania nieruchomością. Podkreślić więc należy, że już z treści umowy (powołany § 4 i 5 umowy) wynika generalna zasada, że koszty zarządzania nieruchomością wspólną – *lege non distinguente* wszystkie koszty, skoro, jak wyżej już zaznaczono, katalog z § 5 ust.1 umowy ma jedynie charakter przykładowy – obciążają Wspólnotę. Wobec powyższego, skoro zarówno prowadzenie korespondencji w imieniu Zarządu, jak i obsługa administracyjno-prawna, a także prowadzenie biura niezbędnego do realizacji celów Wspólnoty i przygotowywanie oraz obsługa zebrań Wspólnoty zastały wymienione w umowie jako czynności zarządzania (§ 4 pkt 11, 17, 18 i 22), to należy uznać, że zgodnie z treścią § 5 ust.1 umowy koszty tych czynności obciążają Wspólnotę, nie zaś pozwaną.

Oczywiście poza treścią umowy dla właściwej interpretacji zawartych w niej oświadczeń woli znaczenie ma również to, jaki był zgodny cel i zamiar stron składających te oświadczenia. Wynika to wprost z brzmienia art. 65 § 2 k.c. Na gruncie tego przepisu w doktrynie i judykaturze przyjęto, że jeżeli wykładnia tekstu umowy budzi wątpliwości, zachodzi potrzeba ustalenia rzeczywistej jej treści m.in. na podstawie analizy zachowania się stron już po zawarciu umowy i w trakcie jej realizacji (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2008 r., V CSK 474/07, OSNC-ZD 2008, nr 4, poz. 109; Z. Radwański, Wykładnia oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom, wyd. Ossolineum 1992, s.83).

Zatem przy wykładni treści umowy z dnia 30.06.2011 r., służącej ustaleniu rzeczywistej woli stron ją zawierających oprócz jej literalnych zapisów należy mieć również na uwadze pewien kontekst sytuacyjny, obejmujący w szczególności dotychczasową praktykę w realizacji przedmiotowej umowy. Realizacja umowy – jeżeli jest akceptowana przez jej strony – stwarza stan pewności pomiędzy zainteresowanymi stronami co do prawidłowego zrozumienia wzajemnych intencji przy jej zawieraniu. Rodzi też określony poziom zaufania, który w relacjach dwustronnych czy wielostronnych jest niezwykle ważny. W związku z powyższym należy zauważyć, że przeprowadzone przez Sąd I instancji dowody, a przede wszystkim zeznania świadka A. S., świadczą o tym, iż pozwana miała akceptację Zarządu Wspólnoty co do sposobu rozliczania i pokrywania kosztów obsługi biura i wydatków związanych z wysyłką korespondencji. Akceptacja ta pochodziła zarówno wprost z ust Prezesa Zarządu (...) sp. z o.o., jak i pośrednio od całego Zarządu, który koszty te zatwierdzał, a w każdym razie na pewno ich nie kwestionował. Wszak koszty zakupu znaczków czy wydatki związane z obsługą biurową były przez pozwaną szczegółowo ewidencjonowane w sprawozdaniach finansowych, a

sprawozdania te były omawiane na Zebraniach Wspólnoty, a następnie zatwierdzane przez Zarząd Wspólnoty. W ocenie Sądu Odwoławczego, gdyby ówczesny Zarząd nie zgadzał się na pokrycie tych kosztów ze środków Wspólnoty, to nie akceptowałby składanych przez pozwaną sprawozdań. W szczególności umowa z (...)S.A. została zawarta 5 czerwca 2012 r., natomiast zarówno sprawozdanie z 2012 r., jak i z 2013 r. nie było przez Zarząd Wspólnoty w żaden sposób podważane. Dopiero w wyniku zmiany Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z deweloperskiego na właścicielski w kwietniu 2014 r. nowy Zarząd zaczął kwestionować sposób pokrywania przez pozwaną wydatków związanych z podejmowaniem niektórych czynności w ramach zarządzania nieruchomością wspólną. Takie podejście, oznaczające w gruncie rzeczy jednostronną próbę narzucenia innej interpretacji umowy z 2011 r., i to z mocą wsteczną, nie może zasługiwać na akceptację.

Wobec powyższego za nieuzasadnione należało uznać stanowisko Sądu I instancji, że środki wypłacane przez pozwaną na wysyłkę korespondencji czy obsługę biurową (papier, tonery, pieczątki) były wydatkowane bez podstawy prawnej. Upoważnienie pozwanej do pokrywania tych kosztów wynikało z omówionych wyżej postanowień umownych, wyłożonych nie tylko w świetle ich treści, ale także przez pryzmat akceptowalnego przez obie strony sposobu wykonywania umowy.

Bezpodstawne wzbogacenie jest zdarzeniem prawnym, w wyniku którego bez podstawy prawnej powstaje sytuacja, polegająca na wzroście majątku po stronie podmiotu wzbogaconego kosztem jednoczesnego pogorszenia sytuacji majątkowej osoby zubożonej. Przesłanką zaistnienia takiej sytuacji jest "bezpodstawność", czyli brak dostatecznej causae, jako najszerszej rozumianej podstawy prawnej lub społecznej wzbogacenia. Bezpodstawne wzbogacenie oznacza zatem wzbogacenie z pominięciem jakiegokolwiek podstawy prawnej, tj. gdy przesunięcie majątkowe pomiędzy wzbogaconym a zubożonym nie miało oparcia w określonej czynności prawnej, przepisie ustawy czy też orzeczeniu sądu lub decyzji administracyjnej właściwego organu. W rozpoznawanej sprawie nie zachodzi sytuacja bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej kosztem strony powodowej. Działanie pozwanej miało bowiem oparcie w łączącej strony umowie o zarządzanie nieruchomością wspólną.

Wskazane wyżej powody zadecydowały zatem o tym, że Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., obciążając stronę powodową – jako przegrywającą spór w II instancji – poniesioną przez pozwaną opłatą sądową od apelacji.