

*Sygn. akt II Ca 93/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Karina Marczak
Sędziowie:	SO Agnieszka Bednarek-Moraś SO Tomasz Szaj (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 października 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) II 5-10, (...) 45-46A w S.**

przeciwko **R. J.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 13 listopada 2013 r., sygn. akt I C 708/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) II 5-10, (...) 45-46A w S. na rzecz pozwanego R. J. kwotę 1 800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt *II Ca 93/14*

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 listopada 2013 roku, sygn. akt I C 708/13, Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie uchylił w całości wyrok zaoczny z dnia 27 lutego 2013 roku, I C 1749/11 i oddalił powództwo Wspólnoty (...) przy al. (...) II 5 – 10, (...) 45 – 46a w S. przeciwko R. J. o zapłatę 62 271,26 zł odszkodowania i zasądził kwotę 5 204,- zł kosztów procesu.

Powyższy wyrok Sąd Rejonowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

(...) położone w S. przy al. (...) II 5-10 i ul. (...) należą do powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej.

W dniu 14 września 1999 r. Wspólnota Mieszkaniowa powierzyła zarząd nieruchomością wspólną spółce (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, reprezentowaną przez pozwanego.

W dniu 18 czerwca 2004 r. ogół właścicieli powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej podjął uchwałę nr 2, którą wybrał Zarząd w osobie R. J. i powierzył zarządzanie nieruchomością firmie (...) sp. z o.o.

W 2005 r. pozwany zawarł w imieniu powódki umowę o korzystanie z usług bankowości elektronicznej.

W dniu 22 lutego 2007 r. ogół właścicieli powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej podjął uchwałę nr 3/07, którą ustalili odpis na fundusz remontowy w wysokości 1,50 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznie, z przeznaczeniem go na remont dachu budynku przy al. (...) II 5a-8 w S..

Ogół właścicieli powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przyjął Statut Wspólnoty Mieszkaniowej. W § 19 Statutu przyjęto, że właściciele lokalu podejmują decyzje we wszystkich sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu. Po myśli § 20 Statutu za sprawy przekraczające zakres zwykłego zarządu uznano decyzje wymienione w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali, a także zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną; wybór zarządu lub członków zarządu, a także ich zwieszenie lub odwołanie; ustalenie treści umowy o sprawowanie zarządu oraz zawarcie tej umowy; wybór Komisji (...); uchwały dotyczące wyodrębnionego funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej i innych funduszy celowych; uchwały dotyczące statutu i regulaminów Wspólnoty. Nadto zgodnie z § 40 Statutu Zarządowi Wspólnoty powierzono kierowanie sprawami Wspólnoty i reprezentowanie jej, zarówno na zewnątrz jak i wobec poszczególnych właścicieli lokali. Do zadań Zarządu należało m.in. zawieranie umów z wykonawcami, usługodawcami i świadczeniodawcami obsługującymi nieruchomością wspólną. Nadto Statut powódki przewidywał powołanie Komisji Właścicieli, do której zadań należało badanie i ocena działań podejmowanych przez Zarząd. Przyjęto, że w zakresie zadań wynikających z bieżącego funkcjonowania nieruchomości – odnośnie prac wymagających nakładów do 500 zł decydował Zarząd; - odnośnie prac o zakresie nakładów od 500-1.000 zł decydował Zarząd po akceptacji jednego z członków Komisji; - odnośnie prac o nakładach przewyższających 1.000 zł decydował zarząd po akceptacji większości członków, tzn. bezwzględnej większości głosów.

Powódka prowadziła remonty dachów należących do niej budynków. Jako pierwszy wyremontowany został dach na odcinku al. (...) II o numerach od 9 do 10a. Pozwany wybrał ofertę najtańszą – późniejszego wykonawcy remontu dachu dla nieruchomości przy al. (...) II 5a-8. Jako drugi prowadzony był remont dachu przy ul. (...). Wykonywał go ten sam wykonawca – J. S.. Oba remonty zostały wykonane prawidłowo, powódka nie miała zastrzeżeń do jakości prac. Było to decydujące dla wyboru wykonawcy trzeciego etapu remontu dachu. Właściciele wiedzieli o pracach remontowych. Nie interesowali się treścią umów łączących powódkę z wykonawcą oraz zasadami płatności. Właściciele lokali zgłaszali potrzebę remontu dachu, wskazywali na zalania budynku.

W dniu 17 lipca 2007 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy al.

Papieża J. P. II 5-10 i ul. (...), reprezentowanej przez Zarząd w osobie R. J. a Zakładem (...) została zwarta umowa o roboty budowlane nr 1/07, której przedmiotem było wykonanie remontu dachu w budynku przy al. (...) II 5a-8, zgodnie z kosztorysem stanowiącym integralną część umowy. Termin zakończenia robót ustalono na 10 stycznia 2008 r. Zgodnie z § 12 umowy wynagrodzenie wykonawcy ustalono na kwotę 549.213,56 zł brutto płatne w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT, po odbiorze końcowym. Jednocześnie w umowie zastrzeżono dopuszczalność płatności częściowych, po dokonanych odbiorach częściowych.

Początkowo pozwany zamierzał dokonać wyboru wykonawcy trzeciego etapu robót w przetargu. Ostatecznie ta forma wyboru została porzucona, zaś pozwany wybrał ofertę ww. J. S..

W dacie zawierania umowy o roboty budowlane powodowa Wspólnota nie dysponowała środkami pozwalającymi jednorazowo pokryć należności wykonawcy.

W dniu 26 listopada 2007 r. w trakcie oceny wykonania remontu dachu stwierdzono konieczność wykonania robót dodatkowych, których wartość wyceniono na kwotę 67.009,40 zł.

Następnie w dniu 20 grudnia 2007 r. po zapoznaniu się ze stanem robót stwierdzono, że prace zostały wykonane prawidłowo, zgodnie ze sztuką budowlaną i ustalono termin usunięcia ostatnich usterek. Termin zakończenia prac przypadł na styczeń 2008 r.

Od początku 2009 r. relacje między pozwanym a Komisją właścicieli pogorszyły się. Doszło do sporu o zasady dostępu do dokumentacji wspólnoty oraz stanu rozliczeń remontu.

Wykonawca i pozwany porozumieli się co do zasad płatności za wykonany remont. Jeszcze w trakcie prac ustalili, że płatności będą odbywały się ratalnie. Z uwagi na powyższe ustalenia w dniu 16 maja 2009 r. pozwany zawarł w imieniu powódki z A. S. – reprezentującą J. S. – porozumienie, w którym A. S. wyraziła zgodę na spłatę należności z tytułu remontu dachu budynku przy al. (...) II 5a-8 na dotychczasowych zasadach ustalonych z J. S., czyli w kwocie nie mniejszej niż 12.500,00 zł miesięcznie. W przypadku braku wpłat przez dwa kolejne miesiące bądź wpłat niższych niż wynosi miesięczna rata porozumienie miało stracić moc i cała należna z tytułu wykonanego remontu kwota miała stać się wymagalna.

W dniu 22 maja 2009 r. J. S. wystawił na powódkę fakturę VAT nr (...) r. Pierwsza z nich opiewała na kwotę 262.213,56 zł brutto, druga na kwotę 67.009,40 zł brutto. Termin płatności obu faktur przypadł na 14 dni od ich wystawienia.

Do chwili wystawienia ww. faktur VAT pozwany dokonywał w imieniu powódki cząstkowych płatności na rzecz wykonawcy w następujących kwotach:

- w dniu 13 września 2007 r. 20.000,00 zł
- w dniu 27 września 2007 r. 10.000,00 zł
- w dniu 20 grudnia 2007 r. 30.000,00 zł
- w dniu 3 czerwca 2008 r. 60.000,00 zł
- w dniu 26 sierpnia 2008 r. 53.500,00 zł
- w dniu 13 listopada 2008 r. 53.500,00 zł
- w dniu 27 maja 2009 r. 45.000,00 zł.

Łącznie pozwany przelał na rzecz wykonawcy kwotę 272.000,00 zł. Zestawienie płatności wynikało ze sprawozdań finansowych, które były akceptowane przez Wspólnotę.

J. S. zmarł 1 czerwca 2009 r. Spadek po nim nabyła w całości córka A. S..

Spadkobierczyni wykonawcy chciała otrzymać zapewnienie, że płatności za pracę wykonawcy będą realizowane. Wówczas pozwany zaproponował zawarcie ugody, która potwierdzi warunki spłaty.

W dniu 18 czerwca 2009 r. pozwany zawarł w imieniu powódki z A. S. ugodę, w której przyjęto, że A. S. przysługuje po zmarłym ojcu J. S. wynagrodzenie za roboty budowlano-dekarskie wykonane przez J. S. w okresie od 20 lipca 2007 r. do 10 stycznia 2008 r. Strony ugody ustaliły, że zadłużenie wynikające z umowy nr (...) w wysokości 262.213,56 zł wraz z wynagrodzeniem za roboty dodatkowe w kwocie 67.009,40 zł powódka będzie spłacać w ratach po 12.500,00 zł. Każda z rat była płatna do 10-tego każdego miesiąca na rachunek bankowy wskazany przez spadkobierczynię. W razie zwłoki w płatności dwóch kolejnych rat wierzyciel mógł odstąpić od ugody i z całością roszczeń wystąpić do Sądu o zapłatę.

Pozwany kontynuował przelewy na rzecz córki wykonawcy uiszczając następujące kwoty:

- w dniu 23 czerwca 2009 r. 5.000,00 zł
- w dniu 4 sierpnia 2009 r. 15.000,00 zł
- w dniu 19 sierpnia 2009 r. 10.000,00 zł
- w dniu 31 sierpnia 2009 r. 12.213,56 zł
- w dniu 10 września 2009 r. 7.000,00 zł
- oraz 3.000,00 zł
- w dniu 24 września 2009 r. 15.000,00 zł
- w dniu 19 października 2009 r. 3.500,00 zł
- oraz 6.500,00 zł
- w dniu 14 grudnia 2009 r. 10.000,00 zł
- oraz 5.000,00 zł
- w dniu 31 grudnia 2009 r. 25.000,00 zł
- w dniu 16 lutego 2010 r. 7.500,00 zł
- oraz 5.000,00 zł
- w dniu 18 marca 2010 r. 3.000,00 zł
- w dniu 29 kwietnia 2010 r. 3.000,00 zł
- oraz 2.000,00 zł
- w dniu 10 maja 2010 r. 5.000,00 zł.

Zestawienie płatności wynikało ze sprawozdań finansowych.

W dniu 20 sierpnia 2009 r. ogół właścicieli powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej podjął uchwałę nr 1/2009, którą odwołał Zarząd w osobie R. J..

Na początku 2010 r. A. S. otrzymała wezwanie do nieruchomości powódki w związku z zalaniem jednego z mieszkań. Wówczas – w trakcie rozmów z mieszkańcami – dowiedziała się, że planują oni wstrzymanie płatności. Następnie zwróciła się do pozwanego z pytaniem w tym zakresie, zaś ten potwierdził, że właściciele nieruchomości rzeczywiście noszą się z zamiarem wstrzymania realizacji ugody. W tym celu w dniu 29 marca 2010 r. przeprowadzono głosowanie właścicieli nad projektem uchwały nr 7 w sprawie wstrzymania płatności za remont dachów do czasu przeprowadzenia kontroli poprawności ich wykonania i wydania opinii przez biegłego w tym zakresie. Uchwała nie została ostatecznie przyjęta.

Mimo rezultatu ww. głosowania, A. S. obawiając się o zaprzestanie płatności przez wspólnotę udała się do prawnika, który poradził jej wystąpienie przeciwko powódce na drogę postępowania sądowego o zapłatę pozostałej należności za remont. Gdyby nie głosy właścicieli o zaprzestaniu płatności, A. S. nadal realizowałaby ugodę zawartą z pozwanym.

Pismem z dnia 7 kwietnia 2010 r. A. S. wezwała powódkę do zapłaty kwoty 191.509,96 zł wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę tytułem wynagrodzenia za roboty budowlane i roboty dodatkowe.

Następnie A. S. wystąpiła przeciwko powódce z pozwem o zapłatę kwoty 181.509,40 zł. Na tej podstawie Sąd Okręgowy w Szczecinie wydał w dniu 23 czerwca 2010 r. nakaz zapłaty w sprawie I Nc 118/10, nakazując powódce zapłatę na rzecz A. S. kwoty 181.509,40 zł, w tym 114.500,00 zł wraz z odsetkami od dnia 6 czerwca 2009 r. oraz 67.009,40 zł wraz z odsetkami od dnia 6 czerwca 2009 r., a także kwotę 5.886 zł tytułem zawrotu kosztów postępowania. Powyższy nakaz nie został zaskarżony przez powódkę i w jego oparciu A. S. wszczęła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej postępowanie egzekucyjne.

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 13 lipca 2010 r. pozwany poinformował właścicieli o wydanym nakazie zapłaty i wskazał na konieczność jego zaskarżenia. Nie zapadły żadne wiążące decyzje. Wśród członków Wspólnoty Mieszkaniowej nasilił się konflikt o rozliczenia i finanse Wspólnoty. Część właścicieli utraciła zaufanie do pozwanego.

Postanowieniem z dnia 10 grudnia 2010 r., wydanym w sprawie KM 2237/10, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie ustalił koszty przeprowadzenia egzekucji na kwotę 12.848,44 zł.

A. S. wyegzekwowała zasądzoną na jej rzecz kwotę.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za nieuzasadnione. Wskazał, że powódka swoje roszczenie wywiodła z art. 415 k.c. Wskazał, że pozwany od 2004 roku pełnił funkcję Zarządu powodowej wspólnoty. Niesporne było też, że w dniu 17 lipca 2007 roku zawarł w imieniu powódki z J. S. umowę o roboty budowlane. Natomiast rzeczą powódki, zgodnie z art. 6 k.c. było wykazanie, że zachowanie pozwanego doprowadziło do powstania w jej majątku szkody w kwocie 62 271,26 zł. Obowiązkiem powódki było wykazanie spełnienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, tj. zdarzenia wywołującego szkodę, bezprawności działania, winy sprawcy, szkody (wysokości) oraz związku przyczynowego między zdarzeniem a szkodą. Sąd Rejonowy wskazał też, że przesłanką odpowiedzialności na zasadzie winy konieczne jest ustalenie, że do wyrządzenia szkody doszło z winy osoby odpowiedzialnej. Pojęcie winy zawiera element obiektywny (niezgodność zachowania z obowiązującymi normami postępowania, tj. szeroko rozumiana bezprawność) oraz subiektywny (dotyczący stosunku woli i świadomości działającego do swojego czynu).

Sąd Rejonowy uznał, że pozwany nie był uprawniony do samodzielnego (bez zgody właścicieli) zawarcia umowy o roboty budowlane jak i późniejszych porozumień i ugody, dotyczących sposobu realizacji zaciągniętego zobowiązania – spłaty zadłużenia powódki. Nie było wystarczające powołanie się na zgodę Komisji (...) i uprawnienia zarządu określone w Statucie Wspólnoty. Tym samym Sąd Rejonowy uznał, że działania pozwanego cechowała ogólna bezprawność, zaś same akty zdziałane przez pozwanego były dotknięte bezskutecznością.

W ocenie Sądu Rejonowego nie może oprzeć się krytyce zachowanie zarządu wspólnoty prowadzące do znacznego obciążenia majątku właścicieli nieruchomości bez ich wiedzy, a przede wszystkim jasno i precyzyjnie wyrażonej zgody.

Sąd Rejonowy wskazał, że prace będące przedmiotem umowy z dnia 17 lipca 2007 roku zostały wykonane i były one elementem trzyetapowego procesu inwestycyjnego powódki, polegającego na sukcesywnym remontowaniu poszyc dachowych. Inwestycja ta była uzasadniona złym stanem dachu i wynikającymi z tego problemami, jak np. zalaniem budynku. Nie budziło również wątpliwości, że wykonawcą wszystkich prac był ten sam przedsiębiorca, a jego wybór do ostatniego etapu ujętego w umowie z dnia 17 lipca 2007 roku był podyktowany ogólnym zadowoleniem właścicieli z jakości dotychczasowych prac remontowych. Tak szerokie prace były dostrzegane przez właścicieli, przy czym mając świadomość kosztów tych prac, nie interesowali się oni ani treścią umów ani wielkością zaciągniętego zobowiązania. Oczywistym było, że powódka nie dysponowała środkami pozwalającymi na jednorazowe uiszczenie zapłaty, stąd w ocenie Sądu Rejonowego wynegocjowane przez pozwanego porozumienie regulujące ratalną spłatę kosztów remontu było korzystne dla wspólnoty. Powódka akceptując milcząco sytuację, w której wykonywano remont, miała możliwość sukcesywnego gromadzenia środków na pokrycie wynagrodzenia wykonawcy bez konieczności popadnięcia w zwłokę

z zapłatą, co niechybnie rodziłoby obowiązek uiszczenia odsetek. Sąd Rejonowy wskazał, że niekwestionowane przez właścicieli (akceptacja sprawozdań finansowych pozwanego) jak i przez J. S. wpłaty do dnia 27 maja 2009 roku (łącznie 272 000,- zł) były uzasadnioną interesami powódki formą regulowania zobowiązania. Nie wykazano przy tym, aby taka forma płatności uniemożliwiała powódce kwestionowane jakości robót. W ocenie Sądu Rejonowego powódka nie wykazała także, że bez ww. procesu inwestycyjnego i związanego z nim poboru zaliczek, była w stanie wygenerować jakiegokolwiek środki, w tym ich nadwyżki i gromadzić je na rachunku bankowym, co pozwoliłoby uzyskać przychód w kwocie 7 641,84 zł z samego oprocentowania. Nie ujawniono, aby kiedykolwiek powódka obracała środkami czy korzystała z produktów bankowych z nastawieniem na zysk.

Odnosząc się do kwestii żądania kwoty 35 895,01 zł tytułem odsetek uiszczonych na rzecz A. S., Sąd Rejonowy wskazał, że obowiązek ich zapłaty został ustalony w nakazie zapłaty Sądu Okręgowego z dnia 23 czerwca 2010 roku. Jednak wszystkie porozumienia i ugody zawierane przez pozwanego pozwalały powódce uniknąć obowiązku zapłaty odsetek poprzez realizację ratalnej spłaty zobowiązania głównego. Dla wierzycielki bez znaczenia było, że przelewy których dokonywał pozwany były nieregularne i różniły się kwotami. Po stronie spadkobierczyni J. S. była bowiem wola kontynuowania ugody i przyjmowania zapłaty w ratach. Z tych względów Sąd Rejonowy uznał, że pomiędzy przyjętym przez pozwanego sposobem realizacji ugody a skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego i wydaniem nakazu zapłaty przez Sąd Okręgowy w Szczecinie nie istnieje adekwatny związek przyczynowy.

Sąd Rejonowy uznał również, że nie istniała przyczyna uzasadniająca odstąpienie od ugody przez A. S., a tym samym cała pozostająca do zapłaty należność nie mogła być postawiona w stan wymagalności. W konsekwencji również A. S. nie mogła żądać odsetek za zwłokę w płatności należności głównej. Ta okoliczność dodatkowo uniemożliwia przypisanie pozwanemu odpowiedzialności za powstanie szkody po stronie powódki w postaci obowiązku zapłaty odsetek ustawowych.

Te same okoliczności w ocenie Sądu Rejonowego prowadziły do uznania za nieuzasadnione żądań zasądzenia kwot 5 886,- zł oraz 12 848,- zł tytułem poniesionych przez wspólnotę kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego. Skoro bowiem pozwany nie odpowiada za podjęcie przez A. S. decyzji o wytoczeniu powództwa, tym bardziej nie może ponosić odpowiedzialności za wynikię stąd koszty. Powstanie tych kosztów było prostą konsekwencją zachowań członków wspólnoty, które wywołały u wierzyciela obawy o los ugody a także zlekceważenia informacji i ostrzeżeń kierowanych przez pozwanego do właścicieli po otrzymaniu nakazu zapłaty. Sąd Rejonowy uznał, że pozwany podejmował próby wyjaśnienia członkom wspólnoty konieczności wniesienia zarzutów od nakazu zapłaty. Zatem zaniechanie zaskarżenia nakazu zapłaty doprowadziło do powstania kosztów, przy czym przyczyną tego stanu rzeczy nie były zaniechania po stronie pozwanego, lecz suma zachowań samych członków wspólnoty.

Sąd Rejonowy nie podzielił zarzutu przedawnienia roszczenia, gdyż powódka dokumentację remontu otrzymała w 2011 roku, zaś o szkodzie w zakresie kosztów procesu, odsetek i kosztów egzekucji nie mogła wiedzieć przed czerwcem 2010 roku.

Z tych względów Sąd Rejonowy na podstawie art. 347 k.p.c. uchylił wyrok zaoczny z dnia 27 lutego 2012 roku i oddalił powództwo. Orzeczenie o kosztach procesu zapadło zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik z art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła powódka, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego:

a) art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 i 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie, a w konsekwencji:

- brak ustalenia, że z uwagi na nieważność umowy oraz ugody i porozumienia wykonawca miał możliwość dochodzenia całości wynagrodzenia za wykonane prace,

- błędne ustalenie, iż pozwany działał na korzyść powódki, w sytuacji gdy jakiegokolwiek uzgodnienia dokonywane na gruncie nieważnej umowy o roboty budowlane były bezskuteczne i na podstawie tych błędnych ustaleń błędne przyjęcie, iż cała pozostająca do zapłaty należność nie mogła zostać postawiona w stan wymagalności, a więc złożenie zarzutów od nakazu zapłaty przez powódkę skutkowało uchyleniem nakazu zapłaty i brakiem poniesienia szkody, w sytuacji gdy sam fakt wyrażenia zgody przez pozwanego na wykonanie robót na podstawie nieważnej umowy i ugody umożliwił wykonawcy wystąpienie o zapłatę całości wynagrodzenia, które to zachowanie pozwanego doprowadziło do powstania szkody po stronie powódki,

b) art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, że w dniu 14 września 1999 roku powierzyła zarząd nieruchomością wspólną spółce (...) Sp. z o.o., w sytuacji, gdy powierzenie zarządu osobie prawnej nastąpić mogło jedynie w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego;

2. naruszenie prawa procesowego, tj.

a) art. 217 § 2 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M. Z., w sytuacji gdy wniosek ten powinien zostać złożony w sprzeczności od wyroku zaocznego, a najpóźniej w piśmie z dnia 21 czerwca 2013 roku, w którym pozwany cofnął wniosek o przesłuchanie świadka A. S., strona zaś nie uprawdopodobniła, aby zgłosiła wniosek po terminie bez swojej winy a w sprawie nie wystąpiły wyjątkowe okoliczności, które to uchybienie doprowadziło do dokonania ustaleń faktycznych w sprawie na podstawie dowodu, który winien być pominięty;

b) art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego poprzez:

1) przyjęcie za wiarygodne zeznań świadka M. Z. w zakresie, w którym oświadczył, że jedyną przyczyną skierowania sprawy przeciwko powódce na drogę postępowania sądowego były rzekome oświadczenia członków wspólnoty, iż zamierzają zaprzestać płatności;

- z samych zeznań świadka wynika, że w kwestiach związanych z ustalaniem płatności i ich harmonogramu świadek kontaktował się jedynie z pozwanym, a więc jedynie pozwany mógł udzielać wiążących informacji na temat ewentualnego planowanego zaprzestania płatności, a nadto nawet w przypadku gdyby informacja o planowanym zaprzestaniu płatności przekazana została świadkowi przez członków wspólnoty, to w sytuacji, gdyby pozwany (działając w imieniu powódki) zawarł ważną umowę o roboty budowlane wraz z ewentualnymi dalszymi porozumieniami, które by następnie realizował, wykonawca i tka nie miały prawa wystąpić na drogę postępowania sądowego, nawet gdyby zachowanie członków powodowej wspólnoty wzbudziło jakiegokolwiek obawy wykonawcy;

- z treści skierowanego do powódki wezwania do zapłaty z dnia 7 kwietnia 2010 roku jak i pozwu wynika, że wyłączną przyczyną skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego było niewykonanie przez pozwanego (działającego w imieniu powódki) ugody z dnia 18 czerwca 2009 roku,

2) przyjęcie za wiarygodne zeznań pozwanego R. J.

- w zakresie, w którym twierdził on, iż wszystkie działania, które podejmował skierowane były na ochronę interesów powódki, przy jednoczesnym ustaleniu, że pozwany w sposób bezprawny dokonał zawarcia umowy o roboty budowlane, co skutkowało nieważnością umowy i możliwością dochodzenia przez wykonawcę zapłaty całości wynagrodzenia, co było oczywiście sprzeczne z interesem powódki i doprowadziło do powstania po jej stronie szkody,

- w zakresie, w którym twierdził on, iż zawarcie umowy, w której płatność została określona jednorazowo, było korzystniejsze dla powódki, w sytuacji gdy powódka nigdy nie dysponowała środkami, które pozwoliłyby na jednorazową zapłatę kwoty wynagrodzenia o czym pozwany wiedział i co ustalił Sąd merita, a nadto gdy z zeznań pozwanego wynika, iż korzyść taką związaną z rozliczeniami z Urzędem Skarbowym odnieść miał tylko wykonawca robót, a powódka zmuszona została do przestrzegania „gentlemeńskiej umowy”, która zresztą została zerwana przez

następcę prawnego wykonawcy a sprawa zapłaty za wykonanie robót budowlanych na skutek zaniedbań pozwanego skierowana do sądu;

- w zakresie, w którym twierdził on, iż zawarcie porozumienia z dnia 16 maja 2009 roku i ugody z 18 czerwca 2009 roku było jedynie potwierdzeniem wcześniejszej ustnej umowy z J. S., w sytuacji gdy z samych zeznań pozwanego wynika, iż pierwotnie ustalona z wykonawcą wysokość miesięcznej raty wynosić miała 10 700,- zł, natomiast w treści zawartej ugody i porozumienia występuje kwota 12 500,- zł;

3) przyjęcie, że członkowie wspólnoty nie interesowali się treścią umów ani wielkością zaciągniętego zobowiązania i akceptowali działania pozwanego, w sytuacji gdy do pozwanego zarówno w trakcie, jak i po wykonaniu robót budowlanych kierowane były pisma z wezwaniami do udostępnienia dokumentacji związanej z remontem oraz wyjaśnień co do stanu finansowego powodowej wspólnoty;

4) przyjęcie, że powódka nie mogłaby generować jakichkolwiek środków, w tym ich nadwyżki, które pozwoliłyby jej uzyskać przychód w kwocie 7 641,84 zł samego oprocentowania, w sytuacji gdy przecież powódka faktycznie zgromadziła takie środki, których nie ulokowała na przynoszących zysk lokatach właśnie z tej przyczyny, iż pozwany bezpodstawnie wypłacił je z konta powódki;

Jednocześnie w sytuacji uznania, że możliwość dochodzenia przez wykonawcę jednorazowo całości wynagrodzenia za wykonanie robót była jednak uzależniona od sposobu realizowania przez pozwanego zawartej ugody (co Sąd meriti wbrew wcześniejszym ustaleniom o nieważności umowy o roboty budowlane i związanych z nią porozumień wywodzi na stronie 19 uzasadnienia), podniosła zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału i błędne przyjęcie, przy ustalaniu czy powódka znajduje się w zwłoce, iż zawarta w dniu 18 czerwca 2009 roku ugoda pomiędzy pozwanym a wykonawcą nakazywała uwzględnienie wcześniej dokonanych przez powódkę wpłat na konto wykonawcy przy ocenie, w sytuacji gdy z literalnego brzmienia ugody takie uzgodnienie stron nie wynika, pozwany zobowiązany był do regularnych wpłat wynikających z ugody a zaniechanie w tym zakresie z jego strony doprowadziło do możliwości odstąpienia od zawartej ugody i skierowania sprawy do sądu przez wykonawcę.

W przypadku natomiast przyjęcia za sądem merita, iż pozostała do zapłaty na rzecz wykonawcy kwota nie mogła zostać postawiona w stan wymagalności, a złożenie zarzutów od nakazu zapłaty spowodowałoby uchylenie obowiązku zapłaty na rzecz wykonawcy, powódka podniosła zarzut:

1) błędu w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że pozwany nie był zobowiązany do złożenia w imieniu powódki zarzutów od wydanego nakazu zapłaty, bowiem nie pełnił w tym czasie funkcji zarządu, podczas gdy z zeznań samego pozwanego wynika, iż w chwili otrzymania nakazu zapłaty pełnił on funkcję zarządu powódki i z tej też przyczyny nadal prowadził zebrania powodowej wspólnoty i wykonywał wszystkie inne czynności zarządcze, co wynika wprost ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a nadto z akta I C 1093/09 i postanowienia o umorzeniu postępowania z dnia 28 września 2010 roku,

2) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i danie wiary pozwanemu w zakresie, w którym twierdził on, iż nakaz zapłaty nie został zaskarżony z uwagi na brak porozumienia się z członkami powódki i ich lekceważącym stosunkiem do konieczności złożenia zarzutów, w sytuacji gdy z przedłożonych pism, m.in. protokołu zebrania z 13 lipca 2001 roku, pisma W. E. z 9 lipca 2010 roku, notatki z kontroli sporządzonej przez A. C. (1) z 8 czerwca 2010 roku wynika, iż członkowie wspólnoty wskazywali na brak podstaw do wydania nakazu zapłaty i brak przekazywania im informacji o stanie finansowym powodowej wspólnoty oraz działaniach, które należy podjąć w celu poprawy tego stanu.

Ponadto powódka podniosła zarzut naruszenia art. 348 k.p.c. poprzez obciążenie powódki kosztami rozprawy zaocznej i sprzeciwu w sytuacji, gdy niestawiennictwo pozwanego na rozprawie zaocznej było zawinione.



Powódka wniosła o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, dopuszczenie dowodu z dokumentów w sprawie I C 1093/09 i zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniosł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu.

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

Apelacja powódki okazała się bezzasadna.

Na wstępie wskazać należy, że Sąd Okręgowy podziela ustalenia i wnioski Sądu Rejonowego, przyjmując je za własne. Ustalenia te poparte wnikliwą oceną materiału dowodowego pozostają pod ochroną art. 233 § 1 k.p.c., albowiem są wynikiem wnikliwej, kompleksowej i przekonującej oceny całości zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Przede wszystkim chybiony jest zarzut naruszenia art. 217 § 2 k.p.c., co do czynienia ustaleń na podstawie zeznań świadka M. Z.. Podkreślić należy, że pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 31 października 2011 roku. W dacie wniesienia pozwu nie istniał wynikający z art. 207 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym po dniu 3 maja 2012 roku obowiązek wskazania w pozwie wszelkich wniosków i twierdzeń. W niniejszej sprawie zarządzeniem z dnia 24 maja 2013 roku (k – 250) nałożono na powódkę reprezentowaną przez zawodowego pełnomocnika obowiązek złożenia pisma procesowego zawierającego wszelkie twierdzenia, wnioski i dowody w trybie art. 207 § 3 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 3 maja 2012 roku – pod rygorem utraty prawa ich powoływania w toku dalszego postępowania. Powódka w reakcji na powyższe zobowiązanie złożyła pismo procesowe z dnia 10 czerwca 2013 roku. Przy czym Sąd Rejonowy nie nałożył identycznego zobowiązania na stronę pozwaną, w związku z tym wniosek o przesłuchanie świadka M. Z. nie mógł być uznany za spóźniony.

Również za chybione należy uznać zarzuty naruszenia art. 233 k.p.c. Stosownie do art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis ten daje wyraz obowiązywaniu w polskim prawie procesowym zasady swobodnej oceny dowodów. Swobodna ocena dowodów nie jest całkowicie dowolna. Jak wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 10 czerwca 1999 roku, II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655; normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według którego sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonując wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Skuteczne postawienie Sądowi zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonania strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (orzeczenie SN z dnia 6 listopada 1998 roku, II CKN 4/98). W istocie apelacja, w swej bardzo rozbudowanej treści przeciwstawia ustaleniom Sądu Rejonowego, własne postulowane ustalenia.

Sąd Rejonowy w pisemnym uzasadnieniu swego orzeczenia szeroko i wyczerpująco przedstawił motywy, którymi kierował się ustalając brak odpowiedzialności pozwanego za szkodę powódki oraz brak szkody powódki w zakresie utraconych korzyści (odsetek). Powtórne przytaczanie tych argumentów jest zbędne. Stanowisko zajęte przez Sąd Rejonowy należy zaś uznać za prawidłowe. Przede wszystkim podzielić należy przedstawioną przez Sąd Rejonowy wykładnię porozumienia z dnia 16 maja 2009 roku oraz z dnia 18 czerwca 2009 roku (k – 74, 75). O ile istotnie z porozumienia z dnia 16 maja 2009 roku wynika, że każdorazowa wpłata miesięczna nie mogła być niższa niż 12 500,- zł, o tyle uznać należy, że ugoda z dnia 18 czerwca 2009 roku (k – 75) w sposób odmienny regulowała tę kwestię, gdyż spłata miała następować w ratach po 12 500,- zł. Wbrew stanowisku powódki z zapisów powyższej ugody nie wynika, aby w każdym miesiącu wpłaty miały wynosić minimum 12 500,- zł (jak w porozumieniu z dnia 16 maja 2009 roku), zaś ewentualne nadpłaty w poszczególnych miesiącach nie mogły być zaliczane na poczet przyszłych rat. Brak jest jakichkolwiek argumentów za takim rozumieniem zapisów ugody przez strony. Co więcej taki sposób rozumienia

zapisów ugody nie wynika także z zeznań pozwanego i M. Z.. Również analiza zapisów pozwu A. S. przeciwko wspólnocie (k – 82 – 86) wskazuje, że w ten właśnie sposób A. S. rozumiała zapisy ugody. A. S. bowiem nie wskazała, że w dwóch kolejnych miesiącach wpłaty były niższe niż wymagane 12 500,- zł, lecz przedstawiła całe zestawienie wpłat twierdząc, że na dzień wniesienia pozwu wspólnota zalegała z płatnością więcej niż 2 rat miesięcznych. Sam fakt, iż A. S. wystąpiła do Sądu z powództwem przeciwko powódce nie oznacza odmiennego rozumienia treści ugody, skoro nie zostało to zaznaczone w pozwie.

Podzielić przy tym należy stanowisko Sądu Rejonowego, że wystąpienie przez A. S. do Sądu z powództwem było efektem projektu uchwały z dnia 29 marca 2010 roku o wstrzymaniu płatności za remont dachów do czasu przeprowadzenia kontroli poprawności ich wykonania i wydania opinii przez biegłego w tym zakresie (k – 223 – 226). Nawet gdyby przyjąć stanowisko powódki, że to pozwany poinformował A. S. o tej inicjatywie, nie zmieniloby to oceny tej okoliczności. Pozwany mimo, że pełnił funkcję zarządu powódki nie mógł i nie powinien zatajać takiego faktu wobec kontrahenta. Obowiązek poinformowania kontrahenta o możliwym zagrożeniu wykonania ugody wynika bowiem z zasady lojalnego działania przy wykonywaniu umowy wyrażonej w art. 354 § 1 i 2 k.c.

Prawidłowo także Sąd Rejonowy uznał brak winy pozwanego w niezaskarżeniu przez powódkę nakazu zapłaty z dnia 23 czerwca 2010 roku. Powódka nie podważyła zeznań pozwanego dotyczących się przebiegu zebrań wspólnoty i składanych oświadczeń, zaś przede wszystkim wersja pozwanego o braku woli członków wspólnoty współdziałania z nim w obronie wspólnoty została potwierdzona zapisami protokołu zebrania członków wspólnoty z dnia 13 lipca 2010 roku. Niewątpliwie brak wyraźnej woli po stronie wspólnoty wyrażonej przez ogół właścicieli przesądza o braku winy pozwanego w zaskarżeniu nakazu zapłaty. Powódka nie może bowiem domagać się podejmowania przez pozwanego działań na jej rzecz w sytuacji, gdy sama nie podejmuje decyzji w tym przedmiocie i nie wyraża w sposób jasny swych oczekiwań adresowanych do zarządu. Nie zmieniają teże oceny przywołane przez powódkę protokół z zebrania z dnia 13 lipca 2010 roku, który zawiera wypowiedzi trzech osób oraz pisma W. E. z dnia 9 lipca 2010 roku (k – 286 – 287). Stanowisko jednego z członków wspólnoty nie przesądza o woli całej wspólnoty, zaś z zapisów protokołu zebrania nie wynika, aby takowa wola (zaskarżenia nakazu zapłaty) została wyrażona przez większość. Chybione zaś jest powołanie się na notatkę z przeprowadzonej kontroli sporządzoną przez A. C. (2) w dniu 8 czerwca 2010 roku (k – 280), skoro nakaz zapłaty został wydany dopiero 23 czerwca 2010 roku.

Wskazać przy tym należy, że zarówno projekt uchwały z dnia 29 marca 2010 roku jak i powołane przez powódkę pismo W. E. z dnia 9 lipca 2010 roku jednoznacznie wskazują, że członkowie wspólnoty mieli wiedzę o prowadzonym remoncie dachu, zaś powódka nie naprowadziła dowodów na kwestionowanie prowadzonego remontu w okresie gdy był on przeprowadzany. W szczególności z pisma W. E. wynika, że miał on pełną wiedzę o okresie kiedy remont był wykonywany, gdyż w piśmie przywołuje lata 2004 do 2007.

W konsekwencji prawidłowo Sąd Rejonowy przyjął, że pomiędzy działaniami pozwanego, a szkodą poniesioną przez powódkę brak jest adekwatnego związku przyczynowego w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. W szczególności Sąd Okręgowy podziela wywody Sądu Rejonowego zawarte na stronie 13 i 14 uzasadnienia wyroku (k – 425 – 426 akt). Sąd Okręgowy podziela również stanowisko, że porozumienie i ugoda wynegocjowane przez pozwanego w imieniu wspólnoty, było dla powódki korzystne, zaś sam fakt remontu był milcząco akceptowany przez członków wspólnoty. Również dokonywanie wpłat na konto J. S. było akceptowane. Brak jest również podstaw do obciążenia pozwanego skutkami niezaskarżenia nakazu zapłaty z dnia 23 czerwca 2010 roku, w postaci obowiązku zapłaty odsetek i kosztów komorniczych.

Prawidłowo Sąd Rejonowy przyjął także, że powódka nie wykazała, aby utraciła jakiegokolwiek korzyści z odsetek z lokat bankowych. Powódka nie wykazała, aby wcześniej takowe środki lokowała. Nie wykazała również konkretnie jakie odsetki mogłaby uzyskać. Z samego faktu, że powódka miała środki na spłatę w ratach zobowiązań związanych z wykonanym już remontem dachu, nie oznacza, że powódka miałaby te środki, gdyby remont nie został przeprowadzony. Nie wiadomo bowiem, czy wpłaty na fundusz remontowy dokonywane byłyby w tej samej wysokości, jak również nie wiadomo czy powódka nie musiałaby pokrywać odszkodowań za szkody spowodowane złym stanem dachu.

W konsekwencji uznać należy, że powódka nie wykazała, aby ziściły się przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej określone w art. 415 k.c. (art. 6 k.c.).

Bezasadny jest także zarzut naruszenia art. 348 k.p.c. poprzez obciążenie powódki kosztami rozprawy zaocznej i sprzeciwu poniesionymi przez pozwanego. Niewątpliwie powódka w pozwie wskazała nieaktualny adres pozwanego, a zatem niestawiennictwo pozwanego miało charakter niezawiniony. Przywołany przez powódkę zapis w Centralnym Rejestrze (...) na stronie Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej nie zmienia powyższej oceny. Stosownie bowiem do art. 135 § 1 k.p.c. doręczenia dokonuje się w mieszkaniu, miejscu pracy lub tam gdzie się adresata zastanie. Natomiast w myśl art. 133 § 1 k.p.c. osobie fizycznej doręczeń dokonuje się osobiście. Brak jest podstaw do stosowania w sprawie art. 133 § 2a w zakresie doręczania na adres wskazany w rejestrze.

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. apelację powódki należało oddalić, o czym orzeczono w sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnia zasada odpowiedzialności za wynik procesu wyrażona w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Pozwany był reprezentowany przez pełnomocnika, którego wynagrodzenie wynosiło 1 800,- zł (ustalone w oparciu o § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu).