

Sygn. akt II Ca 260/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak
Sędziowie:	SO Zbigniew Ciechanowicz del. SR Katarzyna Longa (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 06 listopada 2013 roku w S.

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

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 17 grudnia 2012r., sygn. akt I C 483/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. na rzecz pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 260/13

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w S. wniosła przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o zapłatę łącznie kwoty 8411,31 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa, na którą składały się kwota 7.847,33 zł tytułem odszkodowania za szkody związane z nienależytym wykonaniem umowy o zarządzanie nieruchomości oraz kwota 563,98 zł tytułem nienależnego świadczenia – zwrotu części wynagrodzenia za okres od 01 kwietnia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 23 lutego 2011 r. w sprawie I Nc 309/11 Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie nakazała pozwanej (...) sp. z o.o. w S., aby zapłaciła powódce

kwotę 8411,31 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 7 lutego 2011 r. do dnia zapłaty, albo wniosła sprzeciw.

Pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty, wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu zostało podniesione, że od 2001 r. do kwietnia 2005 r. wynagrodzenia z tytułu sprzątnięcia powierzchni zewnętrznej było wyliczane na podstawie metrażu tych powierzchni i ustalonej stawki za m⁽²⁾, natomiast od kwietnia 2005 r. wynagrodzenie to miało charakter ryczałtowy. Pozwana podniosła również w tej mierze zarzut przedawnienia, wskazując że kwoty których zwrotu domaga się powódka mają charakter okresowy. W odniesieniu do drugiego żądania pozwana wskazała, że zgodnie z uchwałą podjętą przez wspólnotę nr (...) stawka wynagrodzenia pozwanej za usługi opisane w § 9 a i b w roku 2008 wynosiła 0,61 zł i 0,05 zł, co daje 0,66 zł, stąd wynagrodzenie nie było pobierane w zawyżonej wysokości.

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie oddalił powództwo (punkt I.) oraz zasądził od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. na rzecz pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwotę 1200 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt II.).

Powyższe orzeczenie Sąd oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

W dniu 20 marca 2001 r. pomiędzy powódką Wspólnotą Mieszkaniową (...) położonej przy ulicy (...) pozwaną (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. została zawarta umowa o administrowanie nieruchomością wspólną, której przedmiotem było administrowanie nieruchomością wspólną położoną w S. przy ulicy (...). W umowie wskazano, że nieruchomość wspólna składa się z działki gruntu o powierzchni 327 m² oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego o powierzchni 1255,7 m². W § 3 umowy określono obowiązki pozwanej, w tym utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków, służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz jego otoczenia oraz zawieranie umów na usługi związane z realizacją tego zadania. Pracownica pozwanej J. J. dokonała pomiarów chodnika, który jest przy budynku i parawanu, czyli dojścia do budynku. Przed pozwaną powódką zarządzała Gmina M. S. poprzez swój zakład budżetowy Zarząd (...). Wówczas powierzchnia terenów zewnętrznych, za których sprzątnięcie koszty ponosiła powódka, była taka sama jak następnie po podpisaniu umowy o administrowanie z pozwaną. Powódka wówczas, jak i po przejęciu zarządzania przez pozwaną nie kwestionowała powierzchni terenów zewnętrznych, za których sprzątnięcie ponosiła koszty. W dniu 1 kwietnia 2003 r. została zawarta umowa pomiędzy pozwaną, działającą w imieniu wspólnot mieszkaniowych, w tym w imieniu powódki, którymi pozwana administrowała a Firmą Usługową (...) – R. S. – w przedmiocie utrzymania porządku i czystości w budynkach zarządzanych przez pozwaną oraz na terenach przyległych, których wykaz w formie załącznika numer 2 stanowił integralną część umowy. W § 2 umowy strony określiły wynagrodzenie zleceniobiorcy w stosunku miesięcznym: a) za sprzątnięcie 1 m² powierzchni wewnętrznej – 0,19 zł, b) za sprzątnięcie 1 m² powierzchni zewnętrznej – 0,22 zł. Jednocześnie strony umowy dopuściły możliwość zastosowania dla poszczególnych nieruchomości stawek ryczałtowych uzgodnionych przez strony. Wykaz nieruchomości objętych uzgodnionymi stawkami ryczałtowymi wraz z ich wysokością stanowi załącznik numer 3, który miał stanowić integralną część niniejszej umowy. W dniu 30 marca 2005 r. została zawarta umowa pomiędzy pozwaną, działającą w imieniu wspólnot mieszkaniowych, w tym w imieniu powódki, którymi pozwana administrowała a Firmą Usługową (...) – R. S. – w przedmiocie utrzymania porządku i czystości. W § 1 umowy strony określiły wynagrodzenie zleceniobiorcy w stosunku miesięcznym: a) za sprzątnięcie 1 m² powierzchni wewnętrznej – 0,19 zł netto plus podatek vat, b) za sprzątnięcie powierzchni zewnętrznej – miesięczna opłata ryczałtowa netto plus podatek vat. Szczegółowe kwoty jakie poszczególne wspólnoty mieszkaniowe zobowiązały się płacić wykonawcy za realizację umownych prac zostały określone w załączniku numer 1 do umowy.

W dniu 3 maja 2005 r. pomiędzy powódką Wspólnotą Mieszkaniową (...) położonej przy ulicy (...) pozwaną (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. została zawarta nowa umowa o administrowanie nieruchomością wspólną. Przedmiotem umowy było administrowanie nieruchomością wspólną położoną w S. przy ulicy (...). W umowie wskazano, że nieruchomość wspólna składa się z działki gruntu o powierzchni 327 m⁽²⁾ oraz budynku

mieszkalnego wielorodzinnego o powierzchni 1255,98 m⁽²⁾. W § 3 umowy określono obowiązki administratora, w tym zlecenie, zawieranie i rozwiązywanie w imieniu, na rzecz i rachunek wspólnoty umów w sprawach utrzymania w należytym stanie i porządku oraz czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz terenu, którego obowiązek utrzymania w czystości i porządku wynika z odrębnych przepisów prawa. Zgodnie z § 9 umowy wspólnota zobowiązała się do zapłaty pozwanej wynagrodzenia: a) za usługi określone w § 3 pkt 1 – 17 za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokali w wysokości 0,56 zł miesięcznie, b) za usługi wymienione w § 3 pkt 18 w wysokości 0,04 zł miesięcznie za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokali. W dniu 5 marca 2008 r. powódka podjęła uchwałę numer (...) z mocą obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2008 r. w przedmiocie określenia między innymi stawki kosztów administracji na kwotę 0,61 zł za m⁽²⁾ i kosztów przeglądów na kwotę 0,05 zł za m⁽²⁾. W okresie od kwietnia 2008 r. do grudnia 2008 r. pozwana wystawiała na rzecz powódki faktury VAT z tytułu swojego wynagrodzenia za zarządzanie, przyjmując jako stawkę 0,66 zł za 1 m⁽²⁾. W dniu 28 marca 2008 r. R. S. przesłał za pośrednictwem faksu informację o powierzchni zewnętrznej sprzątanej przez niego na rzecz powódki: -powierzchnia chodnika – 67,50 m⁽²⁾, -powierzchnia obudowy śmietnika – 11,97 m⁽²⁾, -dojścia dojazdy, drogi wewnętrzne – 86,28 m⁽²⁾, razem 165,75 m⁽²⁾. W dniu 1 kwietnia 2008 r. zawarto aneks do umowy pomiędzy R. S. a powódką w przedmiocie określenia wysokości miesięcznej stawki za sprzątanie powierzchni zewnętrznych wspólnoty, która od dnia 1 kwietnia 2008 r. wynosić miała 2,83 zł netto (3,02 brutto). Jako powód zmiany wysokości stawki wskazano zmniejszenie obsługiwanej powierzchni zewnętrznej (aktualnie wynosi ona 8,6 m⁽²⁾). Pismem z dnia 23 września 2008 r. powódka wypowiedziała pozwanej umowę o administrowanie nieruchomością wspólną za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia, upływającym w dniu 31 grudnia 2008 r. Umowa więc na skutek jej wypowiedzenia została rozwiązana. Pismem z dnia 17 października 2008 r. powódka zwróciła się do pozwanej z prośbą o wyjaśnienie, kto i kiedy określił wielkość terenów wewnętrznych i zewnętrznych, stanowiących podstawę do naliczania opłat za sprzątanie. Pismem z dnia 12 listopada 2008 r. powódka wskazała pozwanej, że według jej stanowiska powinna ponosić koszty sprzątania terenów zewnętrznych wspólnoty mieszkaniowej o powierzchni 8,6 m⁽²⁾. Pismem z dnia 20 listopada 2008 r. powódka zwróciła się do R. S. o rozliczenie wynagrodzenia za sprzątanie terenów zewnętrznych wspólnoty mieszkaniowej za okres 2003 – 2008 roku. Pismem z dnia 11 maja 2009 r. powódka poinformowała między innymi pozwaną o zapłacie wyższego wynagrodzenia za sprzątanie terenów zewnętrznych niż według jej stanowiska sprowadzającego się do zasadności uiszczania wynagrodzenia za sprzątanie tylko terenu należącego do powódki, nadpłata z tego tytułu według powódki wynosiła około 7.321 zł 79 gr. Pismem z dnia 29 czerwca 2009 r. skierowanym do pozwanej powódka zażądała zapłaty kwoty odszkodowania 7.896,73 gr z tytułu sprzątania terenów zewnętrznych nie należących do powódki, wskazując, że powinna ponosić koszty sprzątania za powierzchnię terenów zewnętrznych o powierzchni 46,08 m⁽²⁾, albowiem pozostałe tereny stanowią własność Gminy (...).

Sąd ustalił również, że wyrokiem z dnia 17 grudnia 2009 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawie III Cupr 741/09 zasądził od powódki na rzecz R. S. kwotę 1480,73 gr wraz z ustawowymi odsetkami w sposób wskazany w wyroku z tytułu usług sprzątania świadczonych na rzecz powódki.

Pismem z dnia 26 stycznia 2010 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 564, 48 gr tytułem zwrotu nienależnie pobranego wynagrodzenia za okres od dnia 1 kwietnia 2008 r. do dnia 31 grudnia 2008 r. Wezwanie to powódka ponowiła pismem z dnia 12 maja 2010 r., z tym, że wskazała już kwotę 563,98 gr. Pozwana pismem z dnia 2 czerwca 2010 r. odmówiła powódce zapłaty w/w kwoty, powołując się na zapis § 9 umowy o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 3 stycznia 2005 r. Pismem z dnia 24 marca 2010 r. pełnomocnik pozwanej odmówił powódce zapłaty kwoty 8072,99 zł, kwestionując samą zasadę, jak i wysokość żądanej kwoty. Powódka pismem z dnia 11 sierpnia 2010 r. zaproponowała pozwanej zawarcie ugody w przedmiocie zapłaty przez pozwaną na rzecz powódki odszkodowania, jednakże ostatecznie do zawarcia ugody nie doszło. Pismem z dnia 19 sierpnia 2010 r. pozwana przekazała powódce kserokopie 9 umów zawartych na rzecz powódki, w tym dotyczących usług kominiarskich, prac konserwacyjnych. Pismem z dnia 18 października 2010 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 8.265,59 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy o administrowanie nieruchomością wspólną i nadpłaconego wynagrodzenia pozwanej.

W okresie od stycznia do maja 2001 r. M. F. wystawiła na rzecz powódki faktury VAT dotyczące wynagrodzenia za sprzątnięcie powierzchni wewnętrznej i zewnętrznej, wskazując jako podstawę obliczenia wynagrodzenia za sprzątnięcie powierzchni zewnętrznej powierzchnię 607,2 m². W okresie od maja 2001 r. do grudnia 2003 r. R. S. wystawił na rzecz powódki faktury VAT dotyczące wynagrodzenia za sprzątnięcie powierzchni wewnętrznej i zewnętrznej, wskazując jako podstawę obliczenia wynagrodzenia za sprzątnięcie powierzchni zewnętrznej powierzchnię 607,2 m². W okresie od stycznia 2004 r. do marca 2005 r. R. S. wystawił na rzecz powódki faktury VAT dotyczące wynagrodzenia za sprzątnięcie powierzchni wewnętrznej i zewnętrznej, wskazując jako podstawę obliczenia wynagrodzenia za sprzątnięcie powierzchni zewnętrznej powierzchnię 165,75 m². W okresie od kwietnia 2005 r. do marca 2008 r. R. S. wystawił na rzecz powódki faktury VAT dotyczące wynagrodzenia za sprzątnięcie powierzchni wewnętrznej i zewnętrznej, wskazując jako podstawę obliczenia wynagrodzenia za sprzątnięcie powierzchni zewnętrznej ryczałt. Do 2008 r. powódka nie kwestionowała należności za sprzątnięcie terenów zewnętrznych, jak też faktur wystawianych przez usługodawców z tego tytułu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy powództwo uznał za niezasadne. Sąd wskazał, iż powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. dochodziła w niniejszym postępowaniu od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwoty 8.411,31 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym kwoty 7.847,33 zł tytułem odszkodowania za szkody spowodowane nienależytym wykonaniem umowy o zarządzanie nieruchomością powódki, przekroczeniem granic udzielonego pełnomocnictwa oraz niedopełnieniem szczególnej staranności w wykonywaniu przyjętych umową czynności, oraz kwoty 563,98 zł z tytułu zwrotu części pobranego wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością powódki w okresie od dnia 1 kwietnia 2008 r. do dnia 31 grudnia 2008 r.

Sąd przyjął, że podstawą pierwszego z żądań zapłaty odszkodowania, była treść przepisów art. 471 k.c., art. 472 k.c., 354 k.c., 355 k.c. w zw. z treścią art. 185 i art. 186 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przy uwzględnieniu umów łączących strony z dnia 20 marca 2001 r. i z dnia 30 marca 2005 r. o administrowanie nieruchomością wspólną. Odnośnie powołanych przepisów art. 185 i 186 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd zaznaczył, że cytowana ich treść obowiązuje aktualnie. Z uwagi jednakże na to, że pierwsza z umów łączących strony została zawarta w dniu 20 marca 2001 r., a następna w dniu 20 marca 2005 r., to do oceny prawnej roszczenia powódki w powyższym zakresie Sąd uwzględnił treść wskazanych przepisów obowiązującą w okresie obowiązywania umów łączących strony, do dnia, z którym powódka łączyła powstanie szkody. Sąd stwierdził, iż umowy z dnia 20 marca 2001 r. i z dnia 30 marca 2005 r. łączące strony to umowy o zarządzanie nieruchomością w rozumieniu powołanych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powódka wywodziła swoje roszczenie odszkodowawcze z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania łączącego strony. Pozwana natomiast zakwestionowała samą zasadę swojej odpowiedzialności odszkodowawczej, jak i wysokość roszczenia odszkodowawczego. W tym stanie rzeczy Sąd wskazał, że na stronie powodowej spoczywał ciężar wykazania przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, jak i obowiązek wykazania wysokości szkody (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. z powołanymi powyżej podstawami prawnymi w zw. z art. 361 k.c., art. 363 k.c.). Sąd zaznaczył, że ogólnie strona powodowa upatrywała fakt poniesienia szkody po swojej stronie z tytułu obowiązku ponoszenia od 2001 roku do 2008 roku nieuzasadnionych kosztów sprzątnięcia terenów zewnętrznych, do których według jej oceny nie była zobowiązana, a pozwana miała ponosić odpowiedzialność za taki stan rzeczy. Zdaniem powódki była ona zobowiązana do ponoszenia kosztów sprzątnięcia terenów o mniejszej powierzchni niż to wynikało ze stanu faktycznego, to jest zarzucała pozwanej, że nie ponosiła kosztów sprzątnięcia powierzchni zewnętrznej tylko terenu należącego do powódki (odpowiednio członków powodowej wspólnoty mieszkaniowej), przy uwzględnieniu ponadto obowiązujących przepisów o utrzymaniu porządku i czystości w gminach. Sąd wskazał, że dla uwzględnienia powództwa odszkodowawczego w niniejszym postępowaniu niezbędnym było wykazanie przez powódkę niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwaną, powstania szkody i jej wysokości oraz związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą. Uwzględniając całokształt postępowania dowodowego przeprowadzonego w niniejszym postępowaniu, zdaniem Sądu Rejonowego powódka nie wykazała ani niewykonania lub nienależytego wykonania

zobowiązania przez pozwaną, ani szkody i jej wysokości. Sąd wskazał, że treść obowiązków pozwanej wynikała z umów łączących strony i przepisów powołanych art. 185 i 186 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd zaznaczył, że z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pozwana zobowiązując się do wykonania określonych usług na rzecz powódki na mocy umowy z dnia 20 marca 2001 r. w zakresie ustalenia powierzchni terenów zewnętrznych, za których sprzątnięcie koszty ponosiła powódka, zastała stan, który został ukształtowany (ustalony) wcześniej, albo poprzez samą powódkę, albo jej poprzedniego zarządcę – Gminę (...) w S., albowiem z faktur wystawianych przez M. F. wynika, że powódka ponosiła koszty sprzątnięcia terenu o powierzchni 607,2 m⁽²⁾, zarówno przed datą zawarcia umowy z pozwaną, jak i w okresie, gdy umowa ta już obowiązywała. Sąd zaznaczył też, iż z ustalonego stanu faktycznego nie wynika, aby w tym okresie powódka w jakikolwiek sposób kwestionowała powierzchnię terenu, za który ponosiła koszty jego sprzątnięcia. Sąd wskazał przy tym, że za okres sprzed daty obowiązywania umowy zawartej w dniu 20 marca 2001 r. (a więc przed dniem 20 marca 2001 r.) pozwana nie może w ogóle ponosić odpowiedzialności, albowiem wówczas strony nie łączyła żadna więź obligacyjna. Następnie Sąd zaznaczył, iż z przedłożonych faktur VAT (wystawianych przez R. S.) wynika, że powódka ponosiła koszty sprzątnięcia nadal powierzchni 607,2 m⁽²⁾ do grudnia 2003 r., a od stycznia 2004 r. do marca 2005 r. za powierzchnię 165,75 m⁽²⁾, a następnie od kwietnia 2005 r. do marca 2008 r. wysokość wynagrodzenia za sprzątnięcie określono ryczałtowo, przy czym z protokołu odbioru robót wynika, że powierzchnia ta nadal wynosiła 165,75 m⁽²⁾. Sąd stwierdził, że niewątpliwym jest, że powódka powinna ponosić koszty sprzątnięcia terenu należącego do niej, a w pozostałym zakresie terenu, który ewentualnie sama zdecydowała sprzątnąć z jakichś względów, a także terenu, który zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami jest obowiązany sprzątnąć właściciel nieruchomości. Sąd zaznaczył, iż z ustalonego stanu faktycznego sprawy nie wynika, kto podjął pierwszą decyzję, że powódka będzie odpowiadać za sprzątnięcie terenu o powierzchni 607,2 m⁽²⁾, czy sama powódka, czy poprzedni zarządca – (...). Pozwana po zawarciu umowy kontynuowała w tym zakresie wcześniejsze ustalenia, to jest zawierała w imieniu powódki i płaciła za sprzątnięcie terenu o powierzchni 607,2 m⁽²⁾, a powódka do 2008 r. nie kwestionowała takiego stanu rzeczy. Następnie powierzchnię tę zmniejszono do 165,75 m⁽²⁾. Umocowanie pozwanej do zawierania umów na sprzątnięcie terenów zewnętrznych w imieniu powódki wynikało z treści dwóch umów łączących strony – z dnia 20 marca 2001 r. i z dnia 30 marca 2005 r. Zatem zdaniem Sądu brak jest podstaw do ewentualnego przyjęcia, że pozwana przekroczyła pełnomocnictwo, co podnosiła powódka. Sąd stwierdził, że z treści umów łączących strony, ani z przepisów przez Sąd powołanych nie wynika zobowiązanie pozwanej do tego, aby miała podjąć czynności po zawarciu umowy z dnia 20 marca 2001 r. i w dalszym okresie zmierzające do tego, aby zawrzeć tylko umowę na sprzątnięcie określonej powierzchni terenów zewnętrznych (to jest określonej odpowiednim obszarem jak chciała tego powódka). Sąd wskazał, że określony stan rzeczy odnośnie tego za jaki obszar sprzątnięcia terenów zewnętrznych koszty będzie ponosić powódka, wynikał z decyzji podjętych przed 20 marca 2001 r., a więc bądź przez samą powódkę, bądź przez poprzedniego zarządcę – Gminę (...) – (...), a pozwana kontynuowała zastany stan rzeczy w tym zakresie. Wobec takich powyższych ustaleń, brak w ocenie Sądu Rejonowego podstaw do przypisania pozwanej niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, za które powinna ona ponieść odpowiedzialność. Sąd wskazał przy tym, że powódka na pewno powinna ponosić koszty sprzątnięcia terenu do niej należącego – nieruchomości wspólnej i terenu określonego przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach. Sąd zaznaczył, że zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 4 tej ustawy powódka powinna ponosić koszty sprzątnięcia następującego terenu - chodnika położonego wzdłuż nieruchomości. Sąd wskazał, że z ustalonego stanu faktycznego sprawy treść umów łączących strony i przesłuchanie I. Z. – wynika, że powierzchnia terenu, na którym posadowiony jest budynek, wynosi 327 m⁽²⁾, jednakże już w sposób niewątpliwym nie ustalono czy powierzchnia ta liczona jest po obrysie budynku, czy obejmuje również teren poza obrysem budynku, za którego sprzątnięcie powinna ponosić koszty powódka. Również nie ustalono jaka jest powierzchnia chodników położonych wzdłuż nieruchomości. Z wyliczeń strony powodowej – karty 56 – 151 (odpowiednie zestawienia sporządzone przez powódkę wraz z fakturami VAT) – wynika, że jej zdaniem powinna ona ponosić koszty sprzątnięcia 8,6 m⁽²⁾ terenu zewnętrznego, jednakże powódka nie udowodniła tej okoliczności. Niezależnie od powyższego Sąd wskazał, że powódka nie wykazała niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwaną oraz wysokości poniesionej szkody. Sąd zaznaczył, iż powódka wyliczyła szkodę według wskazań jak na karcie 56–151 (odpowiednie zestawienia sporządzone przez powódkę wraz

z fakturami VAT), jednakże nie ustalono, co w rzeczywistości obejmuje powierzchnia 8,6 m⁽²⁾. Sąd stwierdził, że również powódka nie wykazała chociażby minimalnej powierzchni, za sprzątanie której powinna ponosić koszty, a więc powierzchni terenu zewnętrznego wspólnoty mieszkaniowej z powierzchnią chodnika w rozumieniu powołanej ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach. Ponadto Sąd zaznaczył, że jak wynika z przesłuchania I. Z., powódka poczuwa się do ponoszenia kosztów sprzątanego chodnika służącego do wywozu odpadów i w odpowiednim stosunku za sprzątanie placu przeznaczonego do składania śmieci. Sąd Rejonowy wskazał, iż pominał zgłoszony przez stronę powodową dowód z opinii biegłego sądowego. Na rozprawie w dniu 3 sierpnia 2011 r. (karta 574) strona powodowa (członek zarządu powódki I. Z.) oświadczyła, że jednak nie zgłasza wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego (który uprzednio został złożony w treści pisma procesowego strony powodowej). Na rozprawie tej przewodniczący zobowiązał uprzedniego pełnomocnika powódki do złożenia w terminie 7 dni pisma procesowego w trybie art. 207 § 3 k.p.c. (karta 575). Odpowiednie pismo procesowe z wnioskiem o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego zostało złożone w dniu 11 sierpnia 2011 r. (karta 579), a więc po upływie terminu 7 dni, co spowodowało na podstawie art. 207 § 3 k.p.c. pominięcie w konsekwencji tego wniosku dowodowego. Ponadto wniosek ten pominięto z tego powodu, że powódka nie wykazała zaistnienia pierwszej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej w postaci niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwaną. W konsekwencji Sąd uznał, że powództwo w zakresie żądania odszkodowania podlegało oddaleniu. Na marginesie Sąd I instancji wskazał, że zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwaną w zakresie żądania zapłaty odszkodowania nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy z uwagi na uprzednie przyjęcie przez Sąd, że nie ziszczyły się przesłanki materialnoprawne odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej.

Ponadto Sąd stwierdził również, że roszczenie o zwrot nadpłaconego pozwanej wynagrodzenia w kwocie 563,98 zł za zarządzanie nieruchomością powódki w okresie od dnia 1 kwietnia 2008 r. do dnia 31 grudnia 2008 r. podlegało oddaleniu. Sąd zaznaczył, że powódka jako podstawę faktyczną roszczenia w tym zakresie wskazała nienależność tego świadczenia w świetle stosunku zobowiązaniowego łączącego strony, podnosząc, że powódka w dniu 5 marca 2008 r. na corocznym zebraniu podjęła uchwałę o podwyższeniu pozwanej wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością wspólnoty, ustalając stawkę na 0,61 zł za m² nieruchomości wspólnej, a jak wynika z faktur pozwana pobierała swoje wynagrodzenie według stawki 0,66 zł za m² nieruchomości wspólnej. Wynagrodzenie w tej wysokości pobierane było od dnia 1 kwietnia 2008 r. do dnia 31 grudnia 2008 r. Łączna nadpłata za 9 miesięcy stanowi kwotę 563,98 zł. Sąd zaznaczył, że podstawę prawną roszczenia w przedmiocie nadpłaconego wynagrodzenia na rzecz pozwanej stanowiły przepisy kodeksu cywilnego o nienależnym świadczeniu jako szczególnego rodzaju przypadku bezpodstawnego wzbogacenia. Sąd mając na uwadze przepis art. 410 k.c. stwierdził, że nie sposób uznać, że pozwana w okresie przytoczonym w pozwie pobierała zawyżone wynagrodzenie, jak podnosiła powódka, to jest o 5 gr za 1 m². Sąd w oparciu o § 9 łączącej strony umowy, uznał że wspólnota zobowiązała się do zapłaty pozwanej wynagrodzenia: c) za usługi określone w § 3 pkt 1 – 17 za 1 m² powierzchni użytkowej lokali w wysokości 0,56 zł miesięcznie, d) za usługi wymienione w § 3 pkt 18 w wysokości 0,04 zł miesięcznie za 1 m² powierzchni użytkowej lokali. Zatem w samej umowie określono wynagrodzenie pozwanej składające się z dwóch elementów. Następnie w dniu 5 marca 2008 r. powódka podjęła uchwałę numer (...) z mocą obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2008 r. w przedmiocie określenia między innymi stawki kosztów administracji na kwotę 0,61 zł za m² i kosztów przeglądów na kwotę 0,05 zł za m². W okresie od kwietnia 2008 r. do grudnia 2008 r. pozwana wystawiała na rzecz powódki faktury VAT z tytułu swojego wynagrodzenia za zarządzanie, przyjmując jako stawkę 0,66 zł za 1 m². Wskazana uchwała koresponduje z zapisami umowy łączącej strony odnośnie określenia dwóch składników wynagrodzenia pozwanej – zgodnie z umową i uchwałą odpowiednio kwoty 61 gr i 5 gr, razem 66 gr za 1 m². Wobec powyższych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy nie podzielił argumentów powódki odnośnie zawyżenia wynagrodzenia przez pozwaną i ostatecznie nie stwierdził zaistnienia przesłanek nienależnego świadczenia po stronie pozwanej z art. 410 k.c. w zw. z art. 405 – 409 k.c. Sąd zaznaczył, że spowodowało to oddalenie powództwa w zakresie żądania nadpłaconego wynagrodzenia.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Rejonowy oparł na zasadzie odpowiedzialności za wynik postępowania określonej w art. 98 k.p.c. Sąd wskazał, że powódka jako strona przegrywająca sprawę w całości powinna

zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty procesu. Na koszty procesu poniesione przez pozwaną składało się wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego w wysokości 1200 zł (stawka minimalna określona rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości przy uwzględnieniu wartości przedmiotu sporu). Sąd zaznaczył, że strona pozwana nie wykazała, aby ewentualnie poniosła opłatę skarbową od udzielonego pełnomocnictwa, zatem nie uwzględnił jej przy zasądzeniu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w całości. Strona skarżąca orzeczeniu temu zarzuciła:

- naruszenie prawa materialnego, polegające na braku normy prawnej zobowiązującej wspólnoty mieszkaniowe do utrzymania w czystości i porządku chodników nie przylegających bezpośrednio do granicy jej nieruchomości;
- pominięcie zgłoszonych przez powódkę wniosków dowodowych, zawartych w dokumentach załączonych do pozwu i w pismach procesowych;
- pominięcie dowodu z przesłuchania stron, w sprawie faktów mających dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie;
- przeprowadzenie dowodu z umowy o usługi porządkowe zawartej z firmą (...) z dnia 01 kwietnia 2003 roku, paragraf 1, ust. 3 i z umowy zawartej 30 marca 2005 roku, paragraf 2 w zakresie „Akcja zima”;
- pominięcie przeprowadzenia dowodu z uchwały numer (...) wspólnoty mieszkaniowej w sprawie ustalenia zaliczek na poczet kosztów zarządu oraz 9 faktur pobranego przez pozwaną wynagrodzenia;
- błędne przytoczenie sentencji wyroku z 17 grudnia 2009 roku Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie sygn. akt III C-upr 741/09;
- pominięcie dowodu z wypisów Krajowego Rejestru Sądowego;
- wydanie wyroku nie w powołaniu się na dowody z dokumentu, lecz na nieudowodnionych wskazaniach pełnomocnika pozwanej.

Wskazując powyższe zarzuty skarżąca wniosła o: zmianę zaskarżonego wyroku w całości, poprzez uwzględnienie w całości powództwa; ewentualnie o jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy do Sądu I instancji, do ponownego rozpatrzenia. Ponadto skarżąca wniosła o przeprowadzenie dowodu: z przepisów artykułu 5, ust. 1, pkt. 4, ustawy z dnia 23.09.1996r oraz przepisów artykułu 5, ust. 1, pkt. 4 ustawy z dnia 01.10.2001 r., które nie zobowiązują powódki do utrzymania czystości i porządku chodnika nie przylegającego bezpośrednio do granicy nieruchomości powódki; ze wszystkich dokumentów załączonych do pozwu i do pism procesowych; z uchwały Wspólnoty nr (...) z dnia 05.03.2008 roku w sprawie uchwalenia zaliczki na wynagrodzenie pozwanej i na konserwację, z uwzględnieniem zaliczki na przeglądy techniczne; z całości sentencji wyroku z dnia 17 grudnia 2009 roku, wydanego przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, sygnatura akt III C-upr 741/09; z wypisów Krajowego Rejestru Sądowego w sprawie powołania Z. G. do pełnienia funkcji zastępcy prezesa pozwanej. Nadto skarżąca wniosła o ponowne przeprowadzenie dowodu: z przesłuchania stron w sprawie faktów mających dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie; z faktur świadczących o płaceniu wynagrodzenia za czynności ujęte w umowach o usługi porządkowe - „Akcja zima”. Skarżąca wniosła też o powołanie na świadka G. Z., byłego prezesa pozwanej dotyczących okoliczności podejmowania przez Z. G. czynności prawnych w imieniu powódki, nie mającego w tym zakresie uprawnień.

Skarżąca podniosła, iż ustawa z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, która weszła w życie 01 stycznia 1997 roku w artykule 5 ust. 1 pkt. 4 nie zobowiązuje właścicieli nieruchomości do sprzątnięcia błota, śniegu i lodu oraz innych zanieczyszczeń z chodników nie położonych bezpośrednio przy granicy nieruchomości, a ustawa ta została zmieniona 01 października 2001r., jednakże artykuł 5 ust. 1 pkt. 4 nie został znowelizowany. Skarżąca wskazała, że pozwana w dniu 01 stycznia 2001 roku na mocy umowy, zawartej z (...) w S. przyjęła obowiązki zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi, a umowa ta została zawarta na mocy przepisów o zamówieniach publicznych w trybie przetargu z wolnej ręki. Skarżąca zaznaczyła, że sposób przekazywania mienia i dokumentacji

był szczegółowo sformalizowany. Powódka podkreśliła, że jako dowód przedkłada Sądowi wzór umowy i wskazała, że każdy licencjonowany zarządca, wygrywający przetarg był zobowiązany zawrzeć taką umowę. Skarżąca zaznaczyła, że na mocy zawartej umowy pozwana przejęła mienie i dokumenty powódki i sprawowała zarządzanie nieruchomością powódki od 01.01.2001 do 19.03.2001r. Skarżąca podkreśliła, że w dniu 20.03.2001r. nowo wybrany zarząd wspólnoty winien był otrzymać wszystkie dokumenty dotyczące powódki oraz rozliczenie się pozwanej z prawie trzy miesięcznego zarządzania nieruchomością powódki, a pozwana zaniechała wykonania tego obowiązku. Wobec powyższego w ocenie skarżącej pozwana nie może zasłaniać się niewiedzą w zakresie sposobu i warunków zarządzania nieruchomością ani brakiem wiedzy jak poprzedni zarządca zarządzał nieruchomością, jakiej treści były zawierane umowy z firmą wykonującą usługi porządkowe i na jakiej podstawie przekazywano tereny do sprzątnięcia. Skarżąca zwróciła uwagę, że powódkę i pozwaną łączyła umowa o zarządzanie częścią wspólną nieruchomości powódki i pozwana jako licencjonowany zarządca nieruchomości przyjęła pewne określone czynności do wykonania i zobowiązała się na podstawie artykułu 186 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o zarządzaniu nieruchomościami i zobowiązała się do wykonywania tych czynności z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, standardami zawodowymi ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności, oraz pozwana jest również zobowiązana do kierowania się zasadą interesów na których rzecz je wykonuje. Skarżąca stwierdziła, że Sąd I instancji błędnie przyjął, że przejście przez pozwaną określonego stanu prawnego i faktycznego zwalnia go od obowiązku weryfikacji zastanego stanu oraz zarzuciła, że nie dołożył szczególnej staranności w ukształtowanie stosunków prawnych łączących powódkę z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującym prawem i uwzględnieniem interesów powódki. W ocenie skarżącej dowiodła ona, że pozwana nienależycie wykonywała swoje obowiązki przez co naraziła ją na szkody majątkowe i winna te szkody naprawić.

W uzupełnieniu apelacji powódka podała, że do żadnej z umów o zarządzanie nie sporządzano aneksów, zaś pozwana wynagrodzenie pobierała zgodnie z uchwałą. Uchwała 3/2008 i jej realizacja nie odbiegała od stosowanego przez lata sposobu zmiany wynagrodzenia. Przeglądy techniczne zostały włączone do części wykonywanych czynności konserwacyjnych obciążając kosztami przeglądów technicznych zaliczkę na konserwację. Zaliczkę na wynagrodzenie ustalono na 0,61 zł za m², natomiast pozwana do faktur przyjęła 0,66 zł za m². Pozwana prowadziła ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną, która polegała na rocznych rozliczeniach zaliczek, polegających na ustaleniu wysokości kosztów oraz pobranych zaliczek na te koszty. W przypadku większych kosztów od pobranych zaliczek właściciele obowiązani byli dopłacić różnicę, w przypadku nadwyżki – właścicielom różnicę zwracano. Zostało podkreślone, że podstawą roszczenia powódki nie jest art. 410 k.c., lecz nienależyte wykonanie umowy.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz pominięcie dowodów do niej załączonych, a także zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zaskarżone orzeczenie należało uznać za trafne, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i trafnej wykładni prawa materialnego. Ustalenia faktyczne, które zostały dokonane przez Sąd Rejonowy w oparciu o przeprowadzone dowody należy uznać za prawidłowe i ustalenia te, jako takie Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie w tym miejscu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40).

Apelacja pozwanego, nie podważając dokonanych w sprawie ustaleń, zarzuca jedynie naruszenie przepisów prawa materialnego i procesowego, które to zarzuty Sąd Odwoławczy uznał za chybione.

Na wstępie rozważań podkreślić należy, że kontrola instancyjna zarzucanych w apelacji naruszeń przepisów prawa materialnego może być dokonywana jedynie w kontekście prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych, w niewadliwie przeprowadzonym postępowaniu, stąd w pierwszej kolejności ocenie podlegają zarzuty dotyczące

naruszenia przepisów proceduralnych, które determinują rozważania w zakresie prawa materialnego i ostatecznie przesądzają, czy Sąd Rejonowy rozpoznał istotę sprawy.

Powódka zarzuciła Sądowi przede wszystkim pominięcie zgłoszonych przez powódkę wniosków dowodowych, zawartych w dokumentach załączonych do pozwu i do pism procesowych (pkt 2. i 3. apelacji). Zarzut ten z powodu swojej ogólnikowości wymyka się spod kontroli Sądu Odwoławczego. Zauważenia wymaga, że jedynym dowodem który został pominięty przez Sąd Rejonowy był dowód z opinii biegłego, którego celem miało być ustalenia powierzchni zewnętrznej, jaką powódka obowiązana jest porządkować.

Sąd Odwoławczy zauważa, że wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego został oddalony postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 23 listopada 2012 r., zaś powódka zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. do protokołu nie wniosła, co w konsekwencji pozbawia ją prawa powoływania się na odmowę przeprowadzenia dowodu z opinii w postępowaniu apelacyjnym. Zresztą trafnie Sąd Rejonowy w pisemnym uzasadnieniu podniósł, że dowód ten mógłby ewentualnie posłużyć ustaleniu wysokości szkody, natomiast nie pozwoliłby na ustalenie dwóch pozostałych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej.

W uchwale z dnia 27 października 2005 r. (III CZP 55/05, OSNC 2006, nr 9, poz. 144) Sąd Najwyższy wskazał, że istotna zmiana kontekstu normatywnego przepisu wywiedzionego z art. 162 k.p.c., do której doszło w wyniku zastąpienia rewizji apelacją pełną oraz wzmocnienia zasady kontradiktoryjności procesu cywilnego, spowodowała wzrost znaczenia omawianego przepisu i roli przewidzianej w nim prekluzji zarzutów procesowych. W tej samej uchwale Sąd Najwyższy stwierdził, że hipotezą art. 162 k.p.c. objęte są także uchybienia popełnione w związku z wydawaniem postanowień, bowiem przepis nie czyni w tym zakresie żadnego rozróżnienia, a właśnie postanowienia stanowią formę przeważającej części podejmowanych przez sąd czynności procesowych (podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy także w wyroku z dnia 5 czerwca 2007 r., II CSK 96/07, LEX nr 347245). Przepis ten ma zastosowanie do uchybień przy wydawaniu postanowień niezaskarżalnych i niewiążących sądu, który je wydał, a więc takich, które mogą być zmienione lub uchylone stosownie do okoliczności i w razie zgłoszenia zastrzeżenia sąd może je w każdej chwili zmienić. Odnosi się to w szczególności do postanowień dowodowych, które, w razie zgłoszenia przez stronę zastrzeżenia, sąd może bezzwłocznie uchylić lub zmienić. W konsekwencji takich rozważań Sąd Najwyższy stwierdził, że strona nie może skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez sąd pierwszej instancji przepisom postępowania, polegającego na wydaniu postanowienia, które może być zmienione lub uchylone stosownie do okoliczności, jeżeli nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie w toku posiedzenia, a w razie nieobecności – na najbliższym posiedzeniu, chyba że niezgłoszenie zastrzeżenia nastąpiło bez jej winy.

W apelacji od wyroku wydanego przez Sąd Rejonowy jej autor nie podjął nawet próby uprawdopodobnienia, iż strona powodowa nie wniosła o wpisanie zastrzeżenia do protokołu bez swej winy. Z drugiej zaś strony oddalenie przez Sąd pierwszej instancji – postanowieniem wydanym na rozprawie tego dowodu, w braku wskazanego zastrzeżenia uniemożliwia skuteczne powoływanie się w apelacji na zarzuty związane z uchybieniem przepisom postępowania (tak też Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 20 grudnia 2012 r., VI ACA 1188/11, LEX nr 1293070), przeto zarzut w tym zakresie nie mógł przynieść oczekiwanego przez powódkę rezultatu.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd dopuścił dowód z przesłuchania stron. Dowód taki został przeprowadzony na rozprawie w dniu 30 listopada 2011 r. (przesłuchana została Pani I. Z. w imieniu powódki i Pan Z. G. w imieniu pozwanej). Z zapisów protokołu wynika, że w rozprawie aktywnie uczestniczyli członkowie zarządu powódki, zadając pytania, stąd zarzut pominięcia dowodu z przesłuchania stron, w sprawie faktów mających dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie, wyartykułowany w apelacji uznać należy za niezrozumiały. Z zapisu protokołu nie wynika by jakiegokolwiek pytania powódki zostały uchylone, stąd należy przyjąć, że miała ona możliwość zadawania pytań i tym samym wyjaśnienia istotnych faktów mających znaczenie w przedmiotowej sprawie.

Jednym z dokumentów przedłożonych przez powódkę była umowa zawarta w dniu 30 marca 2005 r. z (...) R. S. o świadczenie usług na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych w zakresie utrzymania porządku i czystości. Umowa została dołączona do pozwu (k. 24 – 26 akt sprawy) i stanowiła podstawę ustaleń faktycznych Sądu I instancji, dlatego

niezrozumiałym jest zarzut przeprowadzenia dowodu z tej umowy wyartykułowany w punkcie 5. apelacji. Zauważenia także wymaga że od kwietnia 2005 r. w umowie nie wskazano powierzchni zewnętrznej podlegającej sprzątnięciu, a jedynie posłużono się stawką ryczałtową.

Sąd nie pominął również dowodu z uchwały nr 3/2008, która przecież była kluczowa dla oceny żądania zasądzenia kwoty 563,98 zł. Podobnie faktury wystawione przez pozwaną za okres kwiecień – grudzień 2008 r. stanowiły podstawę ustaleń faktycznych Sądu I instancji, o czym świadczy postanowienie Sądu wydane na rozprawie w dniu 23 listopada 2012 r.

Za zupełnie niezasadny należało uznać zarzut błędnego przytoczenia treści wyroku wydane przeciwko powódce w sprawie z powództwa R. S.. Pominięcie zasądzonych odsetek od poszczególnych kwot i dat nie zmienia ustaleń Sądu I instancji. Podobnie, jak i częściowe oddalenie powództwa, czy zasądzenie kosztów procesu jako należności ubocznej.

Powódka nie wyjaśniła również jakie znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy miał odpis z Krajowego Rejestru Sądowego dot. pozwanej spółki. Fakt, że przesłuchany w sprawie członek zarządu w osobie Z. G. wskazał na istnienie jakiegoś porozumienia zawartego sprzed 2002 r. nie miało znaczenia w sprawie. Sąd nie uznał tej okoliczności za mającej znaczenie dla rozstrzygnięcia.

Wszystkie wnioski dowodowe, które powódka zawarła w apelacji należało uznać za spóźnione. Stosownie bowiem do przepisu art. 381 k.p.c. sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Wszystkie wnioski dowodowe zgłoszone przez powódkę albo zostały przeprowadzone przed Sądem I instancji, albo należy je uznać za spóźnione.

Sąd Rejonowy przeprowadził dowód z zeznań świadka G. Z., byłego prezesa pozwanej (rozprawa w dniu 30 listopada 2011 r.). Na rozprawie byli obecni członkowie zarządu powódki i mieli możliwość zadawania pytań świadkowi, stąd wniosek o przeprowadzenie dowodu z tych zeznań należy uznać za spóźniony.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, który to zarzut jest niezmiernie ogólnikowy, Sąd Okręgowy podtrzymuje twierdzenia Sądu I instancji odnoszące się do rozkładu ciężaru dowodowego w przedmiotowej sprawie, jak również w odniesieniu do ustalenia, że żądanie zasądzenia kwoty 563,98 zł opierało się na przepisie art. 410 k.c. Prawidłowo Sąd Rejonowy, w oparciu o twierdzenia strony powodowej i poczynione ustalenia, sklasyfikował te żądanie uznając, że obejmuje ono nienależne świadczenie. Stąd twierdzenia powódki zawarte w uzasadnieniu apelacji, że podstawą jej roszczenia jest nienależyte wykonanie umowy o zarządzanie jest błędne.

W odniesieniu do żądania odszkodowania w kwocie 7847,33 zł, Sąd Odwoławczy podnosi, że zasadą prawa cywilnego, wyrażoną w art. 471 k.c. jest obowiązek dłużnika do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania, chyba, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Za okoliczności takie, w myśl art. 474 k.c. nie jest uważana, co do zasady, sytuacja, w której szkoda wyrządzona została na skutek działania bądź zaniechania osób, z których pomocą dłużnik zobowiązanie wykonywa, bądź którym wykonanie zobowiązania powierza. Oznacza to, że powierzenie czynności sprzątnięcia firmom zewnętrznym, nie ekskulpowałoby odpowiedzialności pozwanej, o ile zostałaby ona udowodniona przez powódkę.

Niewątpliwie podstawa odpowiedzialności zarządcy osadzona jest w prawie materialnym (art. 471 k.c.), które określa również uprawnionego do dochodzenia roszczenia i zobowiązanego do jego spełnienia, przy czym zarządca profesjonalny odpowiada za niezachowanie należytej staranności właściwej dla zawodowego charakteru jego działalności (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r. III CZP 96/11).

Odpowiedzialność z art. 471 k.c. powstaje jedynie w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania i to z winy dłużnika. Powódka winna zatem wykazać istnienie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, czyli powstania szkody, jej rozmiar, fakt nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego

z jego winy oraz normalny związek przyczynowy pomiędzy tymi zdarzeniami. Ciężar dowodu istnienia wyżej wymienionych przesłanek, faktu aktualizującego odpowiedzialność z art. 471 k.c., istnienia związku przyczynowego oraz powstania szkody, w świetle art. 6 k.c. spoczywa na powodzie, który z tychże faktów wywodzi skutki prawne. Nieudowodnienie przez wierzyciela którejkolwiek z trzech wymienionych wyżej przesłanek skutkować musi oddaleniem powództwa (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 19 lutego 2013 r., I ACa 717/12 – sip. Lex).

Fakt sprawowania zarządu nieruchomością przez pozwaną w okolicznościach sprawy nie budzi wątpliwości, zaś do podstawowych obowiązków takiego podmiotu, wynikających z brzmienia samych przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., poz. 651), a tym samym należących do zobowiązaniowego stosunku, na podstawie, którego powierzono pozwanej zarząd nieruchomością wspólną, należy podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności: zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości i bieżące administrowanie nieruchomością (art. 185 powołanej ustawy). W zakresie tych czynności mieści się utrzymanie porządku i czystości, w tym w warunkach zimowych, gdy mamy do czynienia z opadami śniegu i oblodzeniem ciągów pieszych i jezdnych. W ramach swoich powinności, pozwana, co również jest niesporne, zawierała umowy z firmami zawodowo trudniącymi się takimi usługami, co również jest bezsporne.

Sąd Odwoławczy dodatkowo wskazuje, że obydwie umowy stron o zarządzanie - administrowanie nieruchomością wspólną z 2001 r. i 2005 r. w § 3 formułowały zakres obowiązków administratora tj. pozwanej - przewidując m.in.

- w pierwszej umowie - utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz jego otoczenia

- w drugiej umowie - utrzymanie w należyтым stanie i porządku oraz czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz terenu, którego obowiązek utrzymania w czystości i porządku wynika z przepisów odrębnych.

W tym zakresie niewątpliwie trafnie Sąd I instancji zauważył, że taki obowiązek wynika m.in. z art. 5 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (Dz. U. z 2012, poz. 391), który nakłada obowiązek sprzątnięcia chodnika położonego wzdłuż nieruchomości. Wskazany przepis ulegał modyfikacjom, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy i nie ma konieczność ponownego przytaczania tej regulacji. Wniosek z tego taki, że powódka obciążona była nie tylko dbałością o nieruchomość gruntową obejmującą 327 m², lecz spoczywał na niej obowiązek oczyszczania ze śniegu i lodu oraz usuwanie błota i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości.

Znana była powierzchnia działki gruntu, na którym posadowiony jest budynek z lokalami Wspólnoty - 327 m². Powódka w swoich wyliczeniach wskazywała, że ciążył na niej obowiązek sprzątnięcia wyłącznie 8,6 m², bez jakiegokolwiek wyjaśnienia sposobu obliczenia tej powierzchni.

Sąd Odwoławczy zauważa, że powódka na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, do którego w dniu 03 sierpnia 2011 r. na rozprawie Sąd skierował zobowiązanie wydane w oparciu o art. 207 § 3 k.p.c. o złożenie pisma procesowego, w którym strona powodowa powoła wszystkie twierdzenia, zarzuty, wnioski dowodowe, pod rygorem utraty prawa ich powoływania w toku dalszego postępowania, zakreślając jednocześnie termin 7 dniowy na jego wykonanie. Zobowiązanie to zostało wykonane z uchybieniem terminu i tym samym Sąd uprawniony był do uznania, że wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego mającego ustalić teren, który winna sprzątać powódka, jest spóźniony.

Zgodnie z przepisem art. 207 § 3 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 3 maja 2012 r. przewodniczący mógł zobowiązać stronę reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika do złożenia w wyznaczonym terminie pisma przygotowawczego, w którym powoła wszystkie twierdzenia, zarzuty i dowody pod rygorem utraty prawa powoływania ich w toku dalszego postępowania. Przepis ten jako norma prekluzyjna powoduje wygaśnięcie prawa

zgłaszania twierdzeń, zarzutów i dowodów po upływie wyznaczonego terminu, jednak powszechnie przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie, że możliwość taka istnieje także w dalszym toku postępowania, jeśli taka potrzeba wynika później.

Dodatkowo trafnie Sąd zauważył, że w toku sprawy nie ustalono kto podjął w 2001 r., jeszcze przed zawarciem pierwszej umowy o zarządzenie pomiędzy powódką a pozwaną, że powódka będzie obciążana obowiązkiem sprzątnięcia powierzchni 607,20 m². Stąd prawidłowo Sąd przyjął, że pozwana nie może ponosić odpowiedzialności za te ustalenia, zwłaszcza że umowa z nią została zawarta dopiero w dniu 01 marca 2003 r., zaś umowa o sprzątnięcie już obowiązywała. Znamienne jest również to, że powódka aż do 2008 r. nie zgłaszała jakichkolwiek uwag dotyczących powierzchni sprzątniętej.

Okoliczności podnoszone przez powódkę wcale nie dowodzą, że umowa stron była nienależycie wykonywana. Konieczność zapewniania dbałości o teren przyległy do nieruchomości Wspólnoty służyła wszystkim jej mieszkańcom. Również istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy szkodą powódki a zaniechaniem pozwanej nie zostało w toku postępowania wykazane. Podobnie wysokość szkody, która została wyliczona przez powódkę, przy niezrozumiałym założeniu, że jej obowiązkiem jest sprzątnięcie wyłącznie powierzchni 8,6 m² i ustaleniem, że szkoda jest równoważna wysokości nadpłaconych należności z tytułu zawieranych umów o sprzątnięcie.

Jeżeli natomiast chodzi o drugie ze zgłoszonych żądań - trafnie w ocenie Sądu Odwoławczego Sąd I instancji zakwalifikował je jako żądanie zwrotu z tytułu nienależnego świadczenia.

Nie mogło być to odszkodowanie za nienależyte wykonywanie zobowiązania, skoro powódka wyraźnie formułując to żądanie wskazała, że domaga się zwrotu części nadpłaconego wynagrodzenia za okres kwiecień – grudzień 2008 r.

Stosownie do art. 410 k.c. nienależne świadczenie jest szczególnym przypadkiem bezpodstawnego wzbogacenia. Nienależne świadczenie odróżnia się od pozostałych przypadków bezpodstawnego wzbogacenia źródłem powstania, bowiem do zaistnienia tego zobowiązania dochodzi w wyniku spełnienia świadczenia przez zubożonego, a nie poprzez jakiegokolwiek inne przesunięcia majątkowe, niebędące świadczeniem (jak w pozostałych wypadkach bezpodstawnego wzbogacenia). Jednocześnie zachodzi brak podstawy prawnej do świadczenia. Z uwagi na fakt, iż nienależne świadczenie jest postacią bezpodstawnego wzbogacenia, ogólne przesłanki z art. 405 k.c. muszą być spełnione również w wypadku nienależnego świadczenia. Jednakże przesłanka wzbogacenia musi być tutaj rozumiana w sposób szczególny. Nienależne świadczenie i kondycja mogą obejmować wszystko, co może być przedmiotem świadczenia. Nie ma potrzeby analizować, czy dane zachowanie wzbogaciło, jeśli doszło do świadczenia, które może być zwrócone. Tak więc roszczenie kondycyjne uzasadnia sam fakt spełnienia nienależytego świadczenia, a więc nie zachodzi konieczność badania, czy i w jakim zakresie spełnione świadczenie wzbogaciło osobę, na rzecz której świadczenie zostało spełnione, jak również, czy spełniający świadczenie został „zubożony”. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 1 grudnia 1999 r.: "Zwrotu nienależnego świadczenia może żądać każdy, kto spełnił świadczenie, nie wiedząc, że do świadczenia nie był zobowiązany" (I CKN 203/98, LEX nr 50687).

Trafnie Sąd Rejonowy podkreślił, że roszczenie to powstaje w sytuacji gdy ten kto je spełnił nie był w ogóle zobowiązany. Okoliczności sprawy przeczą twierdzeniom powódki, według której stawka wynagrodzenia pozwanej w okresie od marca do grudnia 2008 r. została ustalona na pułapie 0,61 zł za m²; natomiast strona pozwana obciążała ją stawką 0,66 zł za m² tj. o 5 groszy większą niż należało.

Strony wiązała umowa, z której wynikało, że wynagrodzenie obejmuje dwie należności: 0,56 zł za m² za usługi administrowania, zaś za usługi związane z wykonywaniem technicznych przeglądów nieruchomości wspólnej ustalono wynagrodzenie 0,04 zł za m². Uchwała nr 3/2008, jak również poprzednie uchwały podejmowane przez Wspólnotę miały charakter pisemny, ustalały to wynagrodzenie zarządcy nieruchomości. Nie doszło do anektowania umowy i nie zmieniono zapisów, w myśl których wynagrodzenie obejmowało dwa elementy – wynagrodzenie za administrowanie

i wynagrodzenie ryczałtowe za świadczone na rzecz powódki usługi polegające na obowiązkowych przeglądach nieruchomości.

Sąd Odwoławczy zauważa, że umowa o zarządzenie została zawarta 03 stycznia 2005 r., z której wynikały dwa składniki wynagrodzenia w łącznej wysokości 0,60 zł za m². Pierwsza uchwała, która podjęta została przez powódkę w sprawie zaliczki na poczet kosztów zarządu w 2005 r. (uchwała nr 4/2005 z dnia 14 marca 2005 r.) przewidywała, że koszty administracji wynosić będą 0,57 zł za m². Nielogicznym byłoby obniżenie łącznego wynagrodzenia o 0,03 zł, przy przyjęciu twierdzeń powódki. Również kolejna uchwała przewiduje niższe stawki aniżeli umowa (uchwała nr 3/2006 – 0,57 zł za m², uchwała nr 3/2007 – 0,59 zł za m²). Istotnie w tych uchwałach brak jest wyodrębnienia pozycji wynagrodzenia ryczałtowego za dokonywanie obowiązkowych przeglądów, stąd przyjąć należało, że jest ono określane w wysokości wskazanej w umowie 0,04 zł za m². W tych okolicznościach twierdzenia powódki nie sposób uznać za logiczne. W 2008 r. wspólnota zdecydowała, że wynagrodzenie Zarządcy wyniesie 0,61 zł za m² za usługi administrowania i 0,05 zł za m² w miejsce dotychczasowej stawki 0,04 zł za m² wynikającej umowy za obowiązkowe przeglądy na nieruchomości wspólnej. Skoro Wspólnota aprobowała zmianę stawki za administrowanie w formie uchwały, to tym samym nie sposób uznać, że w odniesieniu do drugiego składnika wynagrodzenia miała odmienne stanowisko.

Dodatkowo słusznie Sąd Rejonowy zauważył, że podjęta w 2008 r. uchwała przez powódkę koresponduje z umową zawartą z pozwaną. W konsekwencji prawidłowo Sąd ustalił, że nie zostały spełnione przesłanki materialnoprawne żądania o zwrot nienależnego świadczenia.

Mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności Sąd Okręgowy uznał zarzuty skarżącego za bezzasadne i na podstawie art. 385 k.p.c. apelację jako niezasadną oddalił, o czym orzeczono w punkcie 1. wyroku.

O kosztach postępowania za drugą instancję orzeczono zgodnie z treścią przepisów art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. – w punkcie 2. wyroku. Na koszty te składają się koszty zastępstwa procesowego, należne od powódki pozwanej. Wysokość opłaty za czynności radcy prawnego z tytułu zastępstwa prawnego została ustalona w oparciu o przepis z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. Nr 490).