

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota J. Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 września 2015 roku w S.

sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości (...) Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) w upadłości likwidacyjnej w P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w P.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim z dnia 11 lutego 2015 roku, sygn. akt I C 1761/13

**1. zmienia zaskarżony wyrok w taki sposób, iż:**

**a. w pkt I. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. kwotę 23 447 (dwudziestu trzech tysięcy czterystu czterdziestu siedmiu) złotych i 32 (trzydziestu dwóch) groszy wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 24 947 (dwudziestu czterech tysięcy dziewięciuset czterdziestu siedmiu) złotych i 32 (trzydziestu dwóch) groszy od dnia 16 lutego 2013 r. do dnia 10 kwietnia 2013 r., zaś od kwoty 23 447 (dwudziestu trzech tysięcy czterystu czterdziestu siedmiu) złotych i 32 (trzydziestu dwóch) groszy od dnia 11 kwietnia 2013 r. na rzecz Syndyka Masy Upadłości (...) Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) w upadłości likwidacyjnej w P.,**

**b. w pkt II. oddala powództwo w pozostałym zakresie,**

**c. w pkt III. znosi wzajemnie koszty postępowania.**

**2. oddala apelację w pozostałym zakresie,**

**3. znosi wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego.**

### **Uzasadnienie wyroku z dnia 9 września 2015 r.:**

Wyrokiem z dnia 11 lutego 2015 roku Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim (sygn. akt I C 1761/13):

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od powoda Syndyka Masy Upadłości (...) Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) w upadłości likwidacyjnej w P. C. P. na rzecz pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w P. kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy wydał rozstrzygnięcie w oparciu o następujący stan faktyczny:

W dniu 28 lutego 2001 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. zawarła z (...) Przedsiębiorstwem Mieszkaniowym spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w P. umowę zlecenie administracji i zarządzania.

W dniu 28 lutego 2007 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. podjęła uchwałę nr 4/2007 o podjęciu prac dociepleniowych budynku, które miało zostać sfinansowane z pozyskanego kredytu preferencyjnego i komercyjnego. Uchwalono zakres zadań o których mowa wyżej, które miały być finansowane z funduszu remontowego którego wysokość uchwalono na 2,5 zł na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego miesięcznie.

W dniu 4 marca 2009 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. pozwana podjęła uchwałę nr 4/2009 o przyjęciu planu gospodarczego na 2009 r., zgodnie z którym postanowiono między innymi o realizacji uchwały nr 4/2007 w sprawie docieplenia budynku. Uchwalono, że zakres zadań o których mowa wyżej finansowany będzie z funduszu remontowego którego wysokość uchwalono na kwotę 2,50 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (miesięcznie).

W dniu 21 lutego 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. podjęła uchwałę nr 4/2010 o kontynuacji prac dociepleniowych budynku.

W dniu 20 września 2009 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. (zamawiający) reprezentowana przez K. S. i K. M. zawarła z W. Ł. (wykonawcą) umowę o wykonanie prac na budynku wspólnoty polegających na wykonaniu prac w postaci docieplenia ścian styropianem 12 cm oraz docieplenia fundamentów styropianem 8 cm, wymiany obróbek blacharskich pasa podrynnowego i opierzenia ogniomurków, wykonaniu odwodnienia, wykonanie opaski z polbruk, wymiany okien w piwnicy i przemurowaniu kominów, wymianę rynien i rur spustowych, wymianę parapetów na blaszane, postawienia wiatrolapu, naprawę instalacji odgromowej, naprawę ogrodzenia i wykonanie bramy.

Wynagrodzenie za wymienione roboty strony ustaliły na poziomie ceny ryczałtowej w wysokości 116.274,01 zł plus 7 % VAT. Wskazano w par. 2 ust. 2 umowy, że całkowity koszt robót zostanie określony po wykonaniu obmiary powykonawczego wykonanych robót. Ponadto w par. 2 ust. 3 umowy postanowiono, że wynagrodzenie zostanie wypłacone w terminie 30 dni od daty otrzymania faktury. W umowie wskazane zostało, że płatnikiem jest (...) Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Z par. 5 wynika, że wykonawca udziela gwarancji na wykonane roboty na okres 36 miesięcy. Odbiór wykonanych robót miał być dokonany po zakończeniu prac określonych w terminie 7 dni od daty zgłoszenia przez wykonawcę do odbioru.

Wskazano w § 6 umowy, że obowiązku inspektora nadzoru ze strony zamawiającego pełnił będzie C. M..

Na opisywanej umowie w imieniu płatnika naniósł również podpis H. G. w imieniu (...) Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P..

Przed zawarciem wyżej wskazanej umowy H. G. prowadził rozmowy z członkami zarządu, w których deklarował pomoc ww. spółki w spłacie wynagrodzenia należnego wykonawcy. Ustalenie były takie, że środki których Wspólnotcie Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. brakuje pokryje (...) Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P., a potem środki te będą zwracane z funduszu remontowego.

Za wykonane prace (...) Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. zapłaciła wykonawcy robót w sumie kwotę 127.865 zł.

Pieniądze przeznaczone na ten cel pochodziły częściowo z środków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P., a częściowo z funduszy remontowych kilkudziesięciu innych wspólnot, których upadła spółka była zarządcą. Spółka prowadziła jedno konto, na które wpływały środki z wszystkich zarządzanych przez nią wspólnot. (...) Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. nie przeznaczyła na ten cel żadnych własnych funduszy, K. S. zgłaszała do zarządu (...) Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. fakt nieprawidłowego wykonania umowy, tj. niewykonania wszystkich prac do których wykonawca się zobowiązał. Po zakończeniu prac przewodnicząca zarządu wspólnoty K. S. odmówiła podpisania faktur, uzasadniając to przekroczeniem kwoty wskazanej w umowie o 3.700 zł.

Pismem z dnia 23 maja 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. poinformowała (...) Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w P. w odpowiedzi na żądania natychmiastowej spłaty inwestycji oraz zawiadomienia o rozliczeniu kosztów remontu z daty 10 grudnia 2010 r. przedłożone wszystkim członkom wspólnoty w dniu 20 maja 2011 r., że w jej ocenie nie znajdują one ochrony prawnej.

Pismem z dnia 2 czerwca 2011 r. Burmistrz P. zwrócił się do (...) Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o udzielenie wyczerpujących i merytorycznych informacji na zarzuty stawiane w piśmie z dnia 23 maja 2011 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w P., w związku z wezwaniem do zapłaty kosztów inwestycji realizowanej w ramach środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym, niezgodnie z uprzednio przyjętymi ustaleniami z Zarządem Wspólnoty.

W odpowiedzi na powyższe pismo (...) Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. w piśmie z dnia 10 czerwca 2011 r. wskazała, że to Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. zawierała umowę z wykonawcą, a ww. spółka jest tylko płatnikiem ze środków Wspólnoty. Na zakres prac wyszczególnionych w umowie Wspólnota nie miała wystarczających środków. Były prowadzone rozmowy o pomocy ale równocześnie zostało ustalone, że na koniec roku każdy ze współwłaścicieli otrzyma rozliczenie i indywidualne uzgodnienie w porozumieniu z zarządem spółki możliwość spłaty kosztów inwestycji. Zarząd Wspólnoty odmówił przyjęcia rozliczeń, dlatego po raz drugi dostarczono rozliczenia z zafakturowanych prac wraz z wezwaniami do zapłaty.

Pismem z dnia 5 kwietnia 2012 r. Syndyk Masy Upadłości (...) Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. wezwał Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w P. do zwrotu na rachunek masy upadłości kwoty 55.520,86 zł.

W piśmie z dnia 10 lipca 2012 r. skierowanym do powoda pozwana wspólnota wskazała między innymi, że pismo H. G. z daty 10.06.2011 r, znacznie mija się z prawdą. Nie było żadnych ustaleń co do wcześniejszej spłaty z tytułu wykonanego remontu, na które powołuje się Dyrektor G.. Pozwana wskazała, że nieprawdą jest, że zostało ustalone, że na koniec roku każdy z właścicieli otrzyma rozliczenie i indywidualnie uzgodni w porozumieniu z zarządem spółki możliwość spłaty kosztów inwestycji. Pozwana dodał, że działanie zarządcy było swoista formą samopomocy. Pozwana zaprzeczyła, jakoby zarządca był tylko płatnikiem, ponieważ dyktował on warunki gromadzenia funduszu remontowego, narzucał wykonawcę, treść umowy, wyznaczył własny nadzór.

Na zebraniu pozwanej wspólnoty w dniu 24 lipca 2012 r. członkowie pozwanej wspólnoty dokonali ustaleń w sprawie wyliczenia kosztów termomodernizacji na dzień 24 lipca 2012 r. i stwierdzili po pierwsze wykonanie wiatrołapu niezgodnie z kosztorysem i wkładem materiału. Stwierdzono wadliwe wykonanie połączenia daszku ze strukturą budynku powodujące przecieki podczas opadów atmosferycznych) wyceniono na 4.622,94zł brutto, nadpłata 4.280 zł z VAT. Po drugie stwierdzono wykonanie przemurowania kominów niezgodne z kosztorysem. Realny koszt materiału i robocizny przy trzech kominach wyceniono na 700,00 zł - nadpłata w wysokości 8.415,99 zł z VAT. Po trzecie wskazano na przekroczenie kwoty umownej bez uzasadnienia i aneksu do zawartej umowy na kwotę 3.451 zł z VAT. Po czwarte zwrócono uwagę na brak wykonania instalacji odgromowej uwzględnionej w kosztorysie. Na dzień uchwały wykonanie

od podstaw miało wynieść 6.794,50 zł z VAT, Koszt, ogrodzenia zgodnie z faktycznie wykonanymi pracami i zużytym materiałem wyceniono na kwotę 4654,50 zł z VAT. Wykonanie opaski z polbruku wg kosztorysu 66 m<sup>2</sup> po 90,70zł/m<sup>2</sup>. Wskazano, że zgodnie z dokonaniem przez Zarząd obmiarem wykonano 105 m<sup>2</sup>, tj. 39 m kwadratowych więcej niż w kosztorysie.

Podsumowując stwierdzono, że wspólnota zgłasza roszczenie na kwotę 22.941,49 zł. oraz jest winna z tytułu wykonanych prac na kwotę 8.439,41 zł. Wskazano, że po dokonaniu potrącenia kwoty 8.439,41 zł z kwotą 22.941, (...) do zapłaty pozostaje kwota 14502,08zł z VAT, którą płatnik wypłacił bez uzasadnienia wykonawcy. Wskazano też, że 14.502,08 zł należy pomniejszyć wykazane zadłużenie wspólnoty w wysokości 52.949,40zł, Zgodnie z przedstawionymi wyliczeniami kwota zadłużenia wspólnoty na dzień 24.07.2012 wynosi 38447,32 zł brutto i taką kwotę Wspólnota uznaje jako realny dług względem funduszu remontowego wspólnot zarządzanych przez (...) w upadłości likwidacyjnej do dnia 20 lutego 2012 r.

Na opisywanym zebraniu podjęto nadto uchwałę nr 9/2012 w sprawie wysokości funduszu remontowego i spłaty zadłużenia z tytułu termomodernizacji. Na podstawie powyższej uchwały nr 9/2012 z dnia 24 lipca 2012 r. pozwana Wspólnota postanowiła, iż w dniu 15.08.2012 r. Wspólnota wpłaci na konto masy upadłościowej (...) w upadłości likwidacyjnej kwotę 3.000 zł (trzy tysiące złotych) tytułem zapłaty pierwszej raty rozliczenia za termomodernizację budynku, oraz, że od 01.09.2012 r. będzie dokonywała miesięcznych wpłat na konto masy upadłościowej powoda w wysokości 1.500 zł miesięcznie w 24 miesięcznych ratach.

Do chwili obecnej w wykonaniu ww. uchwały nr 09/2012 jak dotąd zwróciła powodowi część nadpłaconej kwoty w łącznej wysokości 15.000 zł, z czego ostanía rata uiszczona została w dniu 10 kwietnia 2013 r.

Pismem z dnia 06 lutego 2013 r. zatytułowanym ostateczne przesądowe wezwanie do zapłaty pełnomocnik powoda wezwał pozwaną wspólnotę do zapłaty kwoty 43.919,61 zł wraz z należnymi odsetkami ustawowymi do dnia zapłaty tytułem rozliczenia kosztów remontu budynku przy ul (...) z 2010 r. wykonanego przez (...) Nadzory Usługi Budowlane (...) pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Pozwana nie ustosunkowała się w żaden sposób do powyższego wezwania.

Postanowieniem z dnia 20 lutego 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie w sprawie o sygn. akt XII GU 5/12 ogłosił upadłość (...) Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. w likwidacji obejmującą likwidację majątku dłużnika. Wyzaczył syndyka masy upadłości w osobie C. P..

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy zważył, że legitymacja powoda wynika z treści art. 144 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze. Sąd zwrócił uwagę, że z treści umowy z dnia 20 września 2009 r. wynika, że z przedmiotową sprawą powiązanych jest kilka stosunków prawnych, przy czym są to stosunki prawne niezależne od siebie. Z ww. umowy wynika, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. zawarła z W. Ł. umowę o dzieło (art. 627 k.c.). Sąd zważył, że kwalifikacja tej umowy jako umowy o roboty budowlane (art. 647 k.c.) nie zmienia rozstrzygnięcia w sprawie.

Kolejno sąd wskazał, że w umowie wskazano, że płatnikiem będzie (...) Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P.. W ocenie Sądu pomiędzy (...) Przedsiębiorstwem Mieszkaniowym spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w P. a wykonawcą nie ma żadnego stosunku prawnego, a jedynie wskazano w umowie o dzieło, że ww. podmiot wypłaci wykonawcy wynagrodzenie. Wynagrodzenie to zostało określone w umowie na kwotę: "116.274,01 zł plus 7%VAT", przy czym zgodnie z umową mogło być podwyższone po wykonaniu obmiaru powykonawczego (§ 2 pkt 2 umowy z dnia 20 września 2009 r.).

Sąd podkreślił, że dodatkowym stosunkiem prawnym o którym można mówić w oparciu o zapis § 6 tej umowy jest umowa o nadzór inwestycyjny zawarta pomiędzy zamawiającym Wspólnotą Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. a C. M.. Przy czym pod umową brak podpisu tego ostatniego. C. M. w zeznaniach potwierdził, że wykonywał nadzór inwestycyjny. Stwierdzić należy, że C. M. z punktu widzenia umowy z dnia 20 września 2009 r. łączy stosunek

prawny wyłączenie ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w P.. Umowa o nadzór inwestycyjny jest bowiem umową pomiędzy zamawiającym o sprawującym nadzór. Z punktu widzenia umowy z dnia 20 września 2009 r. wskazanie C. M. ma charakter jedynie informacyjny.

W ocenie sądu Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w P. z (...) Przedsiębiorstwem Mieszkaniowym spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w P. łączyła umowa pożyczki. Strony zawarły wskazaną umowę pożyczki ustnie. Na ustny charakter umowy wskazują zeznania K. S., która zeznała, że reszta potrzebnych na remont środków miała pochodzić "ze wspólnego worka" i miała zostać zapłacona w ciągu 4-5 lat. K. S. zeznała, że takich uzgodnień dokonała z zarządcą, tj. z H. G.. Ten ostatni w zeznaniach wskazał również, że "spółka pomoże" w dociepleniu budynku. Potwierdziły powyższe, zeznania świadka C. M., który wskazał, że ustalenia były takie, że to czego brakowało pokryje spółka a potem będzie zwracane z funduszu remontowego. Przy czym ciężar dowodu essentialia negotii tej umowy spoczywał na powodzie. Powód temu ciężarowi nie sprostał. Sąd uznał, że powód nie wykazał wysokości kwot jaką Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. otrzymała tytułem pożyczki i jaką zobowiązała się zwrócić.

W szczególności kwota ta nie wynika z umowy z dnia 20 września 2009 r. W umowie tej została bowiem wskazana kwota wynagrodzenia wykonawcy a nie kwota pożyczki. Ponadto kwota w umowie mogła być podwyższona po dokonaniu obmiary prac wykończeniowych, którego powód nie dołączył, stąd nie wykazał czy kwota ostatecznie wypłacona tytułem wykonania docieplenia, wynikała z umowy. Z zeznania świadków wskazują na to, że taki obmiar prac wykończeniowych nie został przeprowadzony. Wskazać należy w tym miejscu, że świadek H. G. wskazał, że za jego kadencji taki protokół w ogóle nie został sporządzony. Potwierdził, to świadek C. M. który wskazał że nie było protokołu końcowego przy tej inwestycji ani kosztorysu końcowego. Stąd w istocie nie było podstaw do wypłaty wynagrodzenia ponad kwotę wyraźnie wskazaną w umowie, tj. kwotę : "116.274,01 zł plus 7% VAT.

Zdaniem sądu nie był zasadny zarzut pozwanej dotyczący zgłaszania do (...) faktu nienależytego wykonania zobowiązania przez wykonawcę. Pozwana mogła zwolnić się z odpowiedzialności wykazując, że zakazała (...) wypłaty poszczególnych kwot na rzecz wykonawcy, przez odstąpienie od umowy pożyczki. Przy czym K. S. w zeznaniach wskazała, że w dniu 17 grudnia 2010 r. kiedy otrzymała faktury i stwierdziła, że ich nie podpisała skontaktowała się z H. G.. W tym samym dniu dowiedziała się, że środki wykonawcy zostały wypłacone. Z powyższego wynika, że pozwana nie zgłosiła na czas do (...) odstąpienia od umowy pożyczki, co się z tym wiąże (...) zgodnie z umową po przedstawieniu faktury wypłacił na rzecz wykonawcy kwoty wynikające z faktur. Przy czym w ocenie sądu kwotę przewyższającą wskazaną w umowie kwotę : " 116.274,01 zł plus 7%VAT" wypłacił na własne niebezpieczeństwo, bez umownego upoważnienia ze strony pozwanej Wspólnoty.

Powód nie wykazał jaką kwotę na funduszu remontowym posiadała pozwana wspólnota a jaką kwotę niejako „dopłaciło” (...) Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P.. Przeprowadzone dowody z zeznań świadków oraz przesłuchania stron nie dały jednoznacznej odpowiedzi jaką kwotę wykonawcy wypłaciło (...) Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P., ze środków nie pochodzących od pozwanej Wspólnoty. Z zeznań świadków wynika, że rzeczywiście pozwana miała pewne środki. Świadek H. G. wskazał, że pozwana Wspólnota miała zgromadzone środki opiewające na kwotę umożliwiającą ocieplenie około 50% tego co Wspólnota chciała ocieplić. W tym czasie wstępna kalkulacja mówiła, że może to kosztować około 100-120 tysięcy złotych. Na pytanie pełnomocnika powoda świadek nie był w stanie dokładnie doprecyzować kwoty, którą dysponowała pozwana Wspólnota na remont związany z dociepleniem. Świadek wskazał że istniało jedynie jedno konto, na które wpływały zaliczki na fundusz remontowy wszystkich wspólnot. Świadek C. M. również zeznał, że (...) wypłaciło wykonawcy środki z konta na którym zgromadzone były środki z funduszy remontowych wspólnot, tylko w takim zakresie w jakim pozwanej wspólnocie brakowało środków. Świadek T. K. zeznała, że nie można się było zorientować skąd dokładnie pochodziły pieniądze przelane następnie firmie prowadzącej prace w pozwanej wspólnocie. Wskazała że z jej wyliczeń wynikało że pozwana na dzień podpisania umowy miała zgromadzonych z zaliczek na fundusz remontowy około 39.000 zł. Do tej kwoty doszły zaliczki uiszczana w trakcie realizacji inwestycji. Świadek nie pamiętał ile doszło z tych zaliczek środków. Świadek wskazał, że w (...) nie prowadzono księgowości, więc nie jest pewny tych rozliczeń. Podobnie świadek B. K. zeznała, że co najmniej połowa

środków na remont musiała być przez pozwaną zgromadzona. K. S. zeznała, że pozwana miała zgromadzona połowę, kwoty która była konieczna żeby przeprowadzić remont na który Wspólnota się zdecydowała.

Sąd dodał, że powód powinien precyzyjnie wykazać jaką część środków posiadała pozwana wspólnota a jaką część środków została niejako dopłacona przez (...), w przeciwnym razie stwierdzić należało, że powód nie wykazała wysokości roszczenia. Wobec zaprzeczenia wszelkim nieprzyznanym twierdzeniom dowód w tym zakresie obciążał powoda, który temu dowodowi nie sprostął. Sąd podkreślił, że dowód ten wymagał wiadomości specjalnych w zakresie księgowości, a wcześniej naprowadzenia dowodów z dokumentów na okoliczność dokonywanych przez (...) rozliczeń na koncie na którym gromadzono środki finansowe około 70 wspólnot mieszkaniowych pochodzące z funduszy remontowych. Powód na pytanie Przewodniczącego na rozprawie w dniu 4 lutego 2015 r., wskazał, że nie wnosi o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego.

Dodatkowo w tym zakresie sąd zwrócił uwagę, że pozwana nie uznała co do wysokości żądania ani w toku procesu, ani w piśmie procesowym adresowanym do powoda, czy też do (...) poza rozprawą. Powódka powołała się na treść protokołu zebrania z dnia 24 lipca 2012 r. w którym członkowie pozwanej wspólnoty oświadczyli, że zadłużenie Wspólnoty z tytułu kosztów termomodernizacji wynosi 52.949,40 zł. Wskazała że pozwana podawała wysokość zadłużenia wobec (...) w sporządzanych przez siebie dokumentach. Powódka podniosła, że zarzut polegający jedynie na negacji zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie może się ostać w świetle dołączonych do pozwu faktur VAT i rachunków bankowych. Sąd wskazał, że to nie pozwana, ale powódka powinna udowodnić wysokość dochodzonego roszczenia. To powódka powinna przeprowadzić dowód z opinii biegłego, a nie pozwana, która ostatecznie dowód w tym zakresie cofnęła. W protokole z dnia rzeczywiście wskazano kwotę 52.949,40 zł niemniej w kolejnym zdaniu wskazano, że kwota zadłużenia Wspólnoty wynosi na dzień 24 lipca 2012 r. 38.447,32 zł brutto i taką kwotę Wspólnota uznaje jako realny dług względem funduszu remontowego wspólnot zarządzanych przez (...) w upadłości likwidacyjnej do dnia 20 lutego 2012 r. Sąd podał, że z protokołem związana jest uchwała nr 9/2012 r, z której wynika, że pozwana postanowiła zapłacić na rzecz powoda kwotę 3000 zł w dniu 15 sierpnia 2012 r., a od 1 września 2012 r. będzie dokonywała miesięcznych wpłat na konto masy upadłościowej (...) w upadłości likwidacyjnej w wysokości 1.500 zł/m-c w 24 miesięcznych ratach. Po przeliczenia kwota łączna wynikająca z uchwały nr 9/2012 nie odpowiada kwocie 38.447,32 zł. W ocenie sądu czynności wspólnoty mieszkaniowej - należy podzielić na czynność wewnętrzną, tj. związane z prowadzeniem spraw wspólnoty oraz czynności zewnętrzne, tj. związane z reprezentowaniem wspólnoty. Uchwała nr 9/2012, czy też protokół z dnia 24 lipca 2012 r. należy zaliczyć do czynności wewnętrznych i nie może zastępować dowodu wysokości dochodzonej należności, który to dowód obciążał powoda, a nie pozwanego.

Niezasadnym był, zdaniem sądu, zarzut Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P., odnośnie nienależytego wykonania zobowiązania z tytułu umowy o dzieło. Jak wskazano wyżej (...) Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. nie była związana z wykonawcą żadną umową. Jednocześnie Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P., nie wykazała, że treść umowy pożyczki obejmowała możliwość podnoszenia zarzutów z tytułu umowy o dzieło z wykonawcą. Na taką możliwość nie wskazuje również par. 6 umowy, z którego można wyprowadzić wniosek, co również zostało wyżej wskazane, że zawarto umowę o nadzór inwestycyjny. C. M. jest odrębnym podmiotem prawa od (...) Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.. Jeżeli nienależycie wykonywał swoje zobowiązanie w ocenie sądu roszczenia wobec ww. osoby z tego tytułu nie są bezpośrednio związane z umową pożyczki. Z tych względów sąd oddalił wniosek o biegłego z zakresu budownictwa oraz o przesłuchanie świadka złożony na jednej z ostatnich rozpraw, albowiem okoliczność nienależytego wykonania umowy o dzieło, nie stanowi jednego z roszczeń z umowy pożyczki, a więc z niezależnego stosunku prawnego od samej umowy pożyczki.

Za niezasadny sąd uznał też zarzut Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P., że (...) Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. nie dysponowała własnymi środkami wobec czego nie ona jest stroną umowy. Sąd zważył, że (...) Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. nie dysponowało własnymi środkami, ale środkami wspólnot którymi zarządzało zgromadzonymi na jednym rachunku bankowym, tym niemniej już z umowy z dnia 20 września 2009 r. wynika pośrednio, że wszelkie oświadczenia woli

w zakresie pozyskiwania środków, którymi dysponował (...) Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. były składane pomiędzy ww. spółką a pozwaną wspólnotą. Jeżeli ww. spółka dysponowała nie swoimi środkami a środkami innych wspólnot, być może, czego sąd nie przesądził w tym postępowaniu, bo nie stanowiło to przedmiotu sprawy, inne wspólnoty mają w tym zakresie roszczenia do ww. spółki. Niemniej w zakresie wypłaconych wykonawcy kwot to (...) ma roszczenie wobec pozwanej wspólnoty. Pomiędzy wspólnotą i (...) doszło do zawarcia ustnej umowy pożyczki. Z punktu widzenia odpowiedzialności z umowy pożyczki istotne jest to czyimi środkami dysponuje pożyczkodawca, lecz kto składa oświadczenia woli składające się na umowę pożyczki.

Zasadnym był zarzut braku wymagalności roszczenia z umowy pożyczki. W ocenie sądu ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, termin zwrotu pożyczki. Świadkowie ogólnie zeznawali, że pożyczka miała być spłacona z fundusze remontowego. Powyższe prowadzi do wniosku, że znajduje w sprawie zastosowanie art. 723 k.c., z którego wynika, że jeżeli termin zwrotu pożyczki nie jest oznaczony, dłużnik obowiązany jest zwrócić pożyczkę w ciągu sześciu tygodni po wypowiedzeniu przez dającego pożyczkę. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, aby Upadły przed ogłoszeniem upadłości, czy też Syndyk Masy Upadłości wypowiedział umowę pożyczki. W ocenie Sądu wypowiedzenie umowy zarządu i administracji przez Wspólnotę w 2012 r. nie mogło wpłynąć na stan wymagalności pożyczki. Sąd to bowiem dwie różne i niezależne od siebie umowy.

Przechodząc do kwestii bezpodstawnego sąd wskazał, że powód nie sprostował ciężarowi dowodu. Odnośnie przesłanki wzbogacenia sąd podkreślił, że te same argumenty, które przemawiały za przyjęciem że powód nie wykazał wysokości kwoty pożyczki. Wzbogaceniem pozwanego była bowiem w takiej wysokości w jakie powód wypłacił niejako za pozwaną wspólnotę wynagrodzenie wykonawcy ze środków nie będących środkami wspólnoty. Powód nie wykazał, jaka część z tych środków które wypłacono tytułem wynagrodzenia była wypłacona ze środków wspólnoty a jaka część, ze środków którymi dysponował (...) Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P.. Nie wykazano również wzbogacenia gdyby przyjąć, że przez wzbogacenie rozumieć należy wartość wykonanego ocieplenia (materiałów i robocizny). Powyższe wynika, z faktu, że pozwana kwestionowała jakość wykonanych robót. Wobec czego to powód powinien wykazać, że rzeczywiście wartość tych prac odpowiada kwocie, którą wypłaciło tytułem wynagrodzenia (...) Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P.. Powód w tym zakresie nie wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Sąd oddalił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa złożony przez pozwaną, ale w istocie dowód zgłoszony przez pozwaną nie był na tą samą okoliczność. Pozwana podnosiła zarzut z umowy o dzieło "w ramach umowy pożyczki", a nie udowodniła, że taki zarzut stanowił element podmiotowo istotny tej umowy, wobec czego dowód co do jakości wykonanych prac był w tym zakresie zbędny. Natomiast powód powinien przeprowadzić dowód na okoliczność wysokości wzbogacenia którego nie przeprowadził. Sąd dodał, że nawet dowód z opinii biegłego nie zmieniliby rozstrzygnięcia w sprawie, albowiem powód nie wykazał, jaka część pochodząca ze środków wypłaconych pochodziła ze środków pozwanej wspólnoty. O tą część należałoby w takiej sytuacji pomniejszyć wartość wykonanego docieplenia.

Z tych samych przyczyn powód nie wykazał wysokości zubożenia, rozumianego jak kwotowe określenie środków wypłaconych wykonawcy, które nie zostały zgromadzone przez pozwaną wspólnotę, a które zostały wypłacone ze środków stanowiących fundusz remontowy innych wspólnot. W tym zakresie wskazać należy, że z zeznań świadków wynika iż (...) nie miała własnych środków. Powyższe prowadzić by mogło do wniosku, że to nie (...) została zubożona, ale że zubożenie zostały wspólnoty których środki wypłacono. W ocenie Sądu tak nie jest. Jeżeli (...) dysponowała środkami innych Wspólnot, to z momentem w których część z tych środków pożyczyla pozwanej, w to miejsce powstało roszczenie tych innych wspólnot wobec (...) o zwrot środków, które pozwanej zostało wypłacone. W tym sensie (...) zostało zubożone poprzez zwiększenie pasywów, o wierzytelność przysługującą innym wspólnotą o zwrot środków z funduszy remontowych.

Mając na uwadze powyższe sąd orzekł jak w pkt I sentencji.

O kosztach sąd orzekł w pkt II wyroku na podstawie art. 98 par. 1 i 3 zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty składało się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego podwyższone o kwotę 17 zł tytułem opłaty

skarbowej od pełnomocnictwa (§ 8 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej.

Apelację od wyroku sądu złożył powód i zaskarżając go w całości wniósł o zmianę i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 39.363,13 zł tytułem należności głównej wraz z należnymi odsetkami od dnia 16.02.2013 r. do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanego na rzecz strony powodowej kosztów postępowania zarówno w I jak i II instancji z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozstrzygnięcia, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie co do kosztów za obie instancje.

Orzeczeniu zarzucił naruszenie:

1. art. 233 k.p.c. - poprzez dowolną, ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę stanu faktycznego, stającej w sprzeczności z zebranymi i przeprowadzonymi dowodami;
2. art. 232 k.p.c. - poprzez przyjęcie, że powód nie udowodnił faktów mających wpływ na wysokość dochodzonego przez nią roszczenia, podczas gdy już w pozwie szczegółowo przedstawił wysokość dochodzonego roszczenia dalej popierając swoje żądanie licznymi dowodami;
3. art. 231 k.p.c.- poprzez nieprzyjęcie za udowodnione roszczenie powoda co do zasady jak i wysokości, podczas gdy jego wysokość wynika nie dość, że z twierdzeń powoda to także z pozostałego materiału dowodowego w tym przedstawieniowego przez stronę pozwaną;
4. art. 230 k.p.c. poprzez nieuznanie za udowodniony fakt wykazania zasady i wysokości roszczenia dochodzonego przez powoda, podczas gdy okoliczność ta, co do której strona pozwana w żaden sposób się nie wypowiedziała powinna zostać uznana za udowodnioną;
5. art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 321 k.p.c. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, iż Sąd jest związany podstawą prawną wskazaną przez powoda.

Zdaniem apelującego ocena okoliczności sprawy przez Sąd I Instancji na gruncie zebranego materiału dowodowego ma charakter wysoce dowolny. Sąd I instancji nie miał żadnych podstaw by w oparciu o zebrany materiał dowodowy uznać, że powód nie wykazał zasadności jak i wysokości swojego roszczenia. Tym bardziej, że strona powodowa na poparcie swoich twierdzeń przedstawiła liczne dowody, w przeciwieństwie do strony pozwanej, która w dużej mierze pozostała bierna i nie kwestionowała dochodzonej przez powoda kwoty.

W treści pozwu powód szczegółowo opisał kwoty przekazane przez upadłą na rzecz W. Ł. wieża z tytułu umowy z dnia 20.09.2009 r. zawartej pomiędzy Wspólnotą jako zamawiającym, a W. Ł., jako (...) sp. z o.o. jako płatnikiem. Upadła spółka w ramach umowy administracji i zarządzania z dnia 28.02.2001 r., z tytułu należności wobec W. Ł. wynikającej z umowy o dzieło z dnia 20.09.2009 r., na podstawie wystawionych przez niego faktur VAT dokonała zapłaty na rachunek bankowy W. Ł. w łącznej kwocie 127.865,00 zł, z czego część środków to środki zgromadzone przez pozwaną. Natomiast w dniu 24.07.2012 r. na zebraniu Wspólnoty nr (...) w sprawie wysokości funduszu remontowego i spłaty zadłużenia z tytułu termomodernizacji pozwana postanowiła, iż w dniu 15.08.2012.r. Wspólnota wpłaci na konto masy upadłości (...) sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej kwotę 3.000,00 zł tytułem zapłaty pierwszej raty rozliczenia za termomodernizację budynku oraz, że od dnia 01.09.2012 r. będzie dokonywała miesięcznych wpłat na konto masy upadłości (...) sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w wysokości 1.500,00 zł miesięcznie w 24 ratach. Pozwana w wykonaniu ww. uchwały nr 09/2012 jak dotąd zwróciła powódce część nadpłaconej kwoty w łącznej wysokości 13.500,00 zł w ratach. Do zapłaty całości należności pozostała kwota 39.363,13 zł. Wskazał, że strona pozwana nie zakwestionowała nawet wysokości istniejącego wobec strony powodowej zadłużenia. Na marginesie dodał, że również na treść protokołu z zebrania Wspólnoty z dnia 24.07.2013 r., w którym członkowie Wspólnoty reprezentujący 735 udziałów zgodnie oświadczyli, że zadłużenie Wspólnoty z tytułu kosztów termomodernizacji wynosi 52.949,40

zł. Wspomniana uchwała nie została jednak zrealizowana przez pozwaną. Tym bardziej za nieuzasadnione uznać należy twierdzenia Sądu I instancji co do nieudowodnienia przez stronę powodową wysokości roszczenia, skoro sama pozwana podała jego wysokość w sporządzonych przez siebie dokumentach. Co więcej, wysokość roszczenia powoda wynika z dokumentów sporządzonych przez osoby trzecie - faktur VAT i wyciągów z rachunków bankowych dołączonych do pozwu. Mając na uwadze powyższe stwierdził, że wynagrodzenie zostało wypłacone zgodnie z umową i we właściwym trybie. Należy również zauważyć, że wypłata wynagrodzenia nie została w żaden sposób uzależniona od dokonania odbioru wykonywanych prac czy spisania jakiegokolwiek protokołu.

Podkreślił dalej, że Sąd I instancji wielokrotnie wskazywał, iż strona pozwana przyznając uchwały, iż wiedziała o nieuregulowanych zobowiązaniach wobec powoda. Wobec powyższego należy uznać, iż na podstawie uchwały nr 9/2012 z dnia 24 lipca 2012 r. pozwana wspólnota postanowiła, iż w dniu 15.08.2012 r. wpłaci na konto masy upadłości (...) w upadłości likwidacyjnej kwotę 3.000 zł tytułem zapłaty pierwszej raty rozliczenia za termomodernizację budynku, oraz, że od 01.09.2012 r. będzie dokonywała miesięcznych wpłaty na konto masy upadłości powoda w wysokości 1.500 zł miesięcznie w 24 miesięcznych ratach uznając roszczenie upadłej spółki. Stąd całokształt materiału dowodowego nie pozwala na przyjęcie, że roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Zdaniem apelującego niezrozumiałym zatem pozostaje twierdzenie Sądu I instancji, że powód nie wykazał czy kwota ostatecznie wypłacona tytułem docieplenia, wynikała z umowy. Wskazał, że faktem jest, iż (...) sp. z o.o. wypłaciła wykonawcy umówioną kwotę. Wyjaśnił, że świadek T. K. na rozprawie, w dniu 13 grudnia 2013 roku wskazała, że w umowie, która została zawarta pomiędzy zarządem wspólnoty, a firmą budowlaną (...) - usługi nadzoru budowlanego W. Ł., jako płatnik widniał (...) sp. z o.o.. Ponadto świadek K. S. zeznała, że została zgromadzona połowa kwoty, która była konieczna, żeby przeprowadzić remont przez pozwaną, natomiast resztę należnej kwoty wpłacił powód. W ocenie skarżącego świadkowie w swoich zeznaniach konsekwentnie przyznają, iż pozwana nie dysponowała całą kwotą potwierdzającą fakt podjęcia uchwały wskazanych przez powoda oraz, że pozwana zobowiązała się do spłaty zobowiązania wobec powoda. Strona i świadkowie mają świadomość ww. zobowiązania i konsekwentnie wskazali na słuszność roszczeń strony powodowej.

Podkreślił w dalszej części, że twierdzenia Sąd w zakresie, że ewentualne roszczenie powoda z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia stałoby się wymagalne, na skutek wezwania do zapłaty z dnia 6 lutego 2013 r." - pozostają bez znaczenia, bowiem to sąd powinien sklasyfikować podstawę roszczenia. Należy zatem uznać, iż Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy rozpoznając ją, na podstawie prawnej innej niż należało.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja okazała się częściowo zasadna.

Zgromadzony materiał dowodowy, doprowadził Sąd Okręgowy do przekonania, że co do zasady stan faktyczny ustalony został przez Sąd Rejonowy w sposób niewadliwy. Sąd Okręgowy nie zgadza się już jednak z wnioskami tegoż sądu i podstawowymi elementami oceny prawnej stanu zaistniałego między stronami. Dotyczy się to zwłaszcza kwestii oceny relacji pomiędzy upadłym przedsiębiorstwem a pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową w aspekcie umowy zawartej w dniu 20 września 2009 r. o wykonanie na budynku wspólnoty prac dociepleniowych.

Analiza treści umowy wskazuje, że upadłe przedsiębiorstwo miało obowiązek zapłacić za usługi termomodernizacji. Podstawą zapłaty jest regulacja opisana w § 2 umowy. Jego punkt pierwszy stanowi, że wynagrodzenie ustalone zostało na poziomie ceny ryczałtowej w wysokości 116.274,01 zł plus podatek Vat. Punktu drugi głosi natomiast, że całkowity koszt robót zostanie określony po wykonaniu obmiaru powykonawczego wykonanych robót. Wprawdzie zachodzi pewna sprzeczność pomiędzy brzmieniem punktu 1 i 2 tym niemniej dla oceny stanu faktycznego zaistniałego na gruncie tej sprawy nie ma to zasadniczego znaczenia. Najistotniejszy zapis zawarty został w punkcie 3 § 2. Stanowi on, że wynagrodzenie zostanie wypłacone w terminie 30 dni od daty otrzymania faktury. Upadłe przedsiębiorstwo, które

na mocy postanowień umowy było płatnikiem, obowiązek zapłaty zrealizować miało po przedstawieniu faktur. Zatem upadły uiszczając częściowe faktury wykonał ten obowiązek. Kwestia braku odbioru czy ewentualnego nienależytego wykonania umowy przez wykonującego prace, to kwestia relacji między stronami umowy. Wszelkie roszczenia z tego tytułu winny być więc realizowane pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a wykonawcą, nie zaś administratorem. Rola upadłego kończyła się bowiem z chwilą zapłaty w ramach rzecz jasna kwoty określonej umową. Wskazać należy na ustanowienie przez pozwaną inspektora nadzoru w osobie C. M.. Pozwana nie zaprezentowała dowodów wskazujących na to, iż osoba ta miała by obowiązku nadzoru wykonywać w imieniu upadłego będącego administratorem nieruchomości pozwanej. Przyjąć zatem należało, iż C. M. obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego wykonywał we własnym imieniu i odpowiadały one zakresem obowiązkom opisanym w art. 25 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Jednocześnie Sąd Okręgowy nie podziela wniosku Sądu I instancji, iż podstawą wzajemnych relacji stron związanych z kosztami termomodernizacji była umowa pożyczki. Odnotować bowiem należy, że zawarta w tych warunkach umowa pożyczki byłaby czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Jej zawarcie wymagałoby więc uprzedniego podjęcia stosowanej uchwały przez Wspólnotę Mieszkaniową wyrażającej zgodę dla zarządu.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80. Poz., 903) czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Ustęp 2 głosi zaś, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymywaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia, wszystko zaś, co się w tych granicach nie mieści, należy do spraw przekraczających zwykły zarząd. W tej sprawie brak podstaw by twierdzić, że zawarcie umowy pożyczki było czynnością nieprzekraczającą zakres zwykłego zarządu. Kwestia ta zasadniczo wpływa na prawa i obowiązki członków wspólnoty. Jasnym jest także, że nie jest to czynność związana ze zwykłą eksploatacją nieruchomości i utrzymywaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia.

Z zebranego materiału dowodowego nie wynika natomiast, kto reprezentował stronę pozwaną podczas zawierania tej umowy. Mało tego nie wykazano jednocześnie, aby Wspólnota Mieszkaniowa zgodę na zawarcie takiej umowy udzieliła. Stosowana uchwała na tę okoliczność nie została przedstawiona. Tym samym nie można wnioskować, iż umową łączącą strony była umowa pożyczki. Nawet jeśli doszłoby do zawarcia umowy pożyczki w taki sposób, to była by ona nieważna. Skoro jednak strony, w toku tego postępowania, zgodnie wskazywały na istnienie pewnych uzgodnień a kwota stanowiąca koszt prac termomodernizacyjnych faktycznie została przez upadłego uiszczona, to w niniejszej sprawie wystąpił przypadek bezpodstawnego wzbogacenia.

Bezpodstawne wzbogacenie jest szczególnym zdarzeniem prawnym, w wyniku którego bez podstawy prawnej powstaje nowa sytuacja, polegająca na wzroście majątku po stronie podmiotu wzbogaconego, kosztem jednoczesnego pogorszenia sytuacji majątkowej osoby zubożonej. Zarówno zubożenie, jak i wzbogacenie wywołane są tą samą przyczyną. Jeśli doszło do przesunięcia majątkowego bez podstawy prawnej - osoba, która utraciła wartość majątkową, może żądać jej zwrotu od tego, na kogo ona bezpodstawnie przeszła. Gdy wzbogacenie polega na uzyskaniu sumy pieniężnej, wzbogacony, który korzystając z tych pieniędzy uzyskał określoną korzyść, powinien zwrócić świadczenie pieniężne przeliczone zgodnie z zasadą ekwiwalentności. Stąd w doktrynie wyraża się pogląd, że bezpodstawne wzbogacenie służy nie tylko ochronie majątku przed jego bezpodstawnym uszczupleniem, ale również umożliwia kontrolę poprawności wszelkich przesunięć majątkowych (Z. Radwański, Zobowiązania - część ogólna, Warszawa 1997, s. 217). Celem roszczenia o wydanie bezpodstawnego wzbogacenia jest przywrócenie równowagi zachwianej nieuzasadnionym przejściem jakiejś wartości z jednego majątku do drugiego. Odpowiedzialność z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia obciąża wzbogaconego niezależnie od tego, w wyniku jakiego zdarzenia uzyskał korzyść majątkową. Może ona powstać w wyniku działania wzbogaconego, jak i nawet wbrew jego woli z jego dobrą lub złą

wiarą. Może być także rezultatem czynności zubożonego, osób trzecich, a nawet sił przyrody (wyrok Sądu Najwyższego z 6 grudnia 2005 r. I CK 220/05).

Wbrew jednak pogładowi Sądu Rejonowego, nie wymagała szczególnych ustaleń kwestia wzbogacenia Wspólnoty oraz odpowiadające temu zjawisku kwestia zubożenia upadłego. Ten ostatni bowiem uiszczył wykonawcy robót dociepleniowych konkretną kwotę, której nie musiała uiszczać Wspólnota. Okoliczność ta pozostawała poza sporem. Zdaniem Sądu Okręgowego kwota, o którą bezpodstawnie wzbogaciła się Wspólnota Mieszkaniowa jest to kwota, którą płatnik uregulował za pozwaną. Kwestią postępowania dowodowego pozostaje już natomiast wysokość kwoty jaka została zapłacona. Postępowanie dowodowe przeprowadzone w oparciu o dowody bezpośrednie nie doprowadziło do odpowiedzi na pytanie ile upadłe przedsiębiorstwo przeznaczyło na spłatę należności opisanej fakturami Vat za koszty termomodernizacji do dnia 13 grudnia 2010 r., tj. do uiszczenia ostatniej części należności na rzecz wykonującego roboty ze środków funduszu remontowego pozwanej. Świadek T. K. podała, że była to kwota około 39.000 zł (k. 189), świadek H. G. podał, iż mogła to być kwota wystarczająca na przeprowadzenie około 50% prac. Również nie wykazano w sposób bezpośredni jaką kwotę członkowie pozwanej Wspólnoty uiszcili w ramach funduszu remontowego na rachunek upadłej w okresie od 14 grudnia 2010 r. do 14 sierpnia 2012 r., tj. do momentu rozpoczęcia spłat ratalnych opisanych uchwałą nr 9/2012 r. z dnia 24 lipca 2012 r.

Sąd Okręgowy zwraca tym niemniej uwagę, że na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej dnia 24 lipca 2012 r. pozwana złożyła pewne oświadczenie. Nie było to wprawdzie oświadczenie woli, lecz oświadczenie wiedzy pozwanej Wspólnoty, a dotyczące jej długu związanego z ociepleniem budynku. Z treści protokołu tego zebrania wynika, iż to jest „realny dług wobec funduszu remontowego Wspólnot zarządzanych przez (...) (k. 152). Kwota długu z tytułu nieuiszczonych kosztów termomodernizacji określona została w wysokości 38.477,32 zł brutto (k.152). Z takim twierdzeniem pozwanej Wspólnoty były związane również dalsze czynności w postaci choćby sankcjonowania uchwałami sposobu spłaty zadłużenia (k. 65). Dodatkowo na wiedzę Wspólnoty Mieszkaniowej wskazują zeznania świadków, w tym również T. K., która podała kwotę zadłużenia zbliżoną do tej opisanej w protokole z dnia 24 lipca 2012 r. W efekcie stwierdzić należy, że zadłużenie z tytułu modernizacji wynosiło 38.477,32 zł brutto. Taką też kwotę Sąd Okręgowy przyjął jako podstawę miarkowania odszkodowania z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Kwotę tę należało pomniejszyć o 15.000 zł. Nie było bowiem przedmiotem sporu, że Wspólnota Mieszkaniowa od dnia 14 sierpnia 2012 r. w ratach uregulowała zadłużenie do takiej właśnie wysokości. Zatem, Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż nieuiszczona przez Wspólnotę kwota to ostatecznie 23.447,32 zł. O taką kwotę zubożone zostało upadłe przedsiębiorstwo a wzbogacona pozwana Wspólnota. Nie można przy tym podzielić argumentacji pozwanej jakoby środki zgromadzone z tytułu funduszu remontowego znajdujące się pod zarządem upadłego były należnościami innych wspólnot. Odnotować wypada, że świadczenie pieniężne charakteryzuje się tym, że zwrotowi podlega rzecz opisana co do gatunku. Trudno zatem skutecznie twierdzić, by środki te były należnością wobec innych wspólnot. Z chwilą objęcia zarządu tymi środkami przez upadłego zgromadzone środki stały się jego własnością. Zasygnalizowania przy tym wymaga, że czym innym są relacje upadłego z pozwaną a czym innym relacje upadłego z innymi wspólnotami.

Mając to na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. dokonał zmiany zaskarżonego orzeczenia w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 23.477,32 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 24.947,32 zł od dnia 16 lutego 2013 r. do dnia 10 kwietnia 2013 r., zaś od kwoty 23.477,32 zł od dnia 11 kwietnia 2013 r. oddalając powództwo w pozostałej części. Rozstrzygnięcie w przedmiocie odsetek oparte zostało o treść art. 481 k.c. Orzeczenie zawarto w punkcie 1a i 1b sentencji.

Zmiana wyroku co do istoty pociągała za sobą potrzebę rozliczenia kosztów postępowania przed sądem I instancji. Rozstrzygnięcie zawarto w punkcie 1c wyroku. Jego podstawę stanowi art. 100 k.p.c. Pomimo częściowego uwzględnienia apelacji i zasądzenia kwoty 23.477,32 zł skutek procesowy strony powodowej był połowiczny. Częściowe tylko uwzględnienie żądań pozwu aktualizowało natomiast wzajemne zniesienie kosztów niniejszego postępowania. Z tożsamą argumentacją Sąd Okręgowy rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego.

W pozostałym zakresie apelacja będąc bezzasadną podlegała oddaleniu. Rozstrzygnięcie wydane w oparciu o art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy zawarł w punkcie 2 wyroku.

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Dorota Gamrat – Kubeczak SSO Sławomir Krajewski