

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny - III Wydział Pracy i Ubezpieczeń Społecznych w Gdańsku

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Lucyna Ramlo
Sędziowie:	SSA Iwona Krzeczowska - Lasoń (spr.) SSA Jerzy Andrzejewski
Protokolant:	sekr.sądowy Agnieszka Makowska

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2016 r. w Gdańsku

sprawy Fundacji (...) z siedzibą w S.

z udziałem zainteresowanej Z. R.

przeciwko Zakładowi Ubezpieczeń Społecznych Oddział w S.

o objęcie ubezpieczeniem społecznym

na skutek apelacji Fundacja (...) z siedzibą w S.

od wyroku Sądu Okręgowego w Słupsku V Wydziału Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z dnia 22 września 2015 r., sygn. akt V U 281/15

1. oddala apelację;
2. zasądza od Fundacji (...) z siedzibą w S. na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w S. kwotę 120,00 (sto dwadzieścia 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Iwona Krzeczowska - Lasoń SSA Lucyna Ramlo SSA Jerzy Andrzejewski

Sygn. akt III AUa 72/16

UZASADNIENIE

Płatnik składek Fundacja (...) z siedzibą w S. wniosła odwołanie od decyzji Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w S. z dnia 6 lutego 2015 r., mocą której organ rentowy stwierdził, iż Z. R. jako osoba zatrudniona na podstawie umowy cywilnoprawnej, do której mają zastosowanie odpowiednio przepisy o zleceniu, podlega u płatnika obowiązkowo ubezpieczeniom: emerytalnemu i rentowemu i wypadkowemu w okresach od dnia 1 lipca 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. oraz od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.

Płatnik składek zaskarżył decyzję w całości i domagał się jej zmiany poprzez stwierdzenie, że Z. R. jako wykonawca dzieła nie podlega obowiązkowym ubezpieczeniom: emerytalnemu i rentowemu, wypadkowemu za okresy wskazane w zaskarżonej decyzji.

Pozwany wniósł o oddalenie odwołania w całości oraz zasądzenia na jego rzecz kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Zainteresowana Z. R. popierała odwołanie wniesione przez płatnika składek.

Sąd Okręgowy w Słupsku - V Wydział Pracy i Ubezpieczeń Społecznych wyrokiem z dnia 22 września 2015 r. w sprawie V U 281/15 oddalił odwołanie (punkt pierwszy) oraz zasądził od Fundacji (...) z siedzibą w S. na rzecz organu rentowego kwotę 60 zł tytułem kosztów procesu (punkt drugi).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania Sądu pierwszej instancji.

Płatnik składek Fundacja (...) z siedzibą w S. ma za przedmiot prowadzonej działalności, między innymi, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami oraz zarządzanie nieruchomościami. Z. R. ma uprawnienia zarządcy nieruchomości. Od 2010 r. zainteresowana miała prawo do emerytury, wypłata świadczenia była zawieszona z uwagi na kontynuowanie zatrudnienia. Od dnia 1 lipca 2011 r. rozwiązała umowę o pracę

z pracodawcą i podjęta została wypłata jej emerytury. Fundacja zawierała z zainteresowaną umowy w okresie: od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2011 r. umowę zlecenia o (...) w S., od dnia 1 lipca do dnia 31 grudnia 2011 r. i od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2012 r. umowy o dzieło. Z treści przedmiotowych umów wynikało, że wykonawca zobowiązał się do zarządzania nieruchomościami co obejmowało: realizację planów gospodarczych wspólnot i podejmowanych przez nie uchwał co do zarządu nieruchomościami, pośredniczenie w rozliczeniach z dostawcami mediów i usług, prowadzenie ewidencji finansowo- księgowej wspólnot a także ewidencji dotyczących: bieżącej eksploatacji nieruchomości w tym eksploatacji nieruchomości wspólnej, kosztów utrzymania porządku i czystości, ubezpieczenia nieruchomości, prac konserwacyjnych, rachunków bankowych, kosztów sądowych, remontów nieruchomości, kosztów mediów. Za wykonywane czynności Z. R. otrzymywała wynagrodzenie: za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 30 czerwca 2011 r. - 362,35 zł, za okres od dnia 1 lipca 2011 r. w wysokości 0,20 zł/m². Od 1 stycznia 2013 r. zainteresowana w ramach własnej działalności gospodarczej wykonuje te same czynności na rzecz wspólnot, z pominięciem Fundacji. Z tytułu zawartej umowy cywilnoprawnej, nazwanej umową o dzieło płatnik składek nie zgłosił zainteresowanej

do obowiązkowych ubezpieczeń emerytalnego, rentowego, wypadkowego oraz ubezpieczenia zdrowotnego, a także nie naliczył składek na powyższe ubezpieczenia. Pozwany w dniu 6 lutego 2015 r. wydał zaskarżoną decyzję.

Sąd Okręgowy wskazując, że spór sprowadza się do rozstrzygnięcia czy umowy łączące Z. R. z płatnikiem składek były umowami o dzieło czy też umowami o świadczenie usług, do których stosuje się przepisy o zleceniu, dokonał analizy regulacji prawnych zawartych w art. 734 k.c., art. 750 k.c. oraz art. 627 k.c. wyjaśniając, że zarządzanie nieruchomościami to zawodowa działalność polegająca na zawodowym (odpłatnym) wykonywaniu czynności z zakresu administrowania i zarządzania nieruchomością zleconych przez właściciela nieruchomości w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r., poz. 782). Zarządca nieruchomości świadczy usługi, do których stosuje się przepisy kodeksu cywilnego - umów o świadczenie usług art. 750 k.c., przepisy o zleceniu. (...) ma pojęciowo szerszy zakres niż administrowanie, które się w nim zawiera. Administrowanie obejmuje wykonywanie czynności związanych z bieżącą kontrolą i przeglądami technicznymi, naprawy, bieżąca konserwacja, sprzątnięciem, wywozem odpadów. Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że umowy łączące Z. R. i płatnika Fundacje (...) były umowami o świadczenie usług, do których stosuje się przepisy o zleceniu. Sąd I instancji podzielając stanowisko pozwanego wskazał, że nie można przyjąć, że bieżące administrowanie nieruchomościami, niezależnie od ich ilości, rodziło skutek w postaci powstania dzieła o charakterze materialnym bądź niematerialnym. W odróżnieniu od umowy zlecenia - umowa o dzieło wymaga, by starania przyjmującego zamówienie doprowadziły do konkretnego, w przyszłości indywidualnie oznaczonego rezultatu. Umowa zlecenia nie akcentuje tego

rezultatu, jako koniecznego do osiągnięcia, lecz starania w celu osiągnięcia wyniku są one elementem wyróżniającym dla umowy zlecenia, tj. przedmiotowo istotnym.

O tym, czy umowa została zrealizowana, decyduje w tym przypadku nie konkretny jej rezultat, ale odpowiednie wykonywanie działań. W tak skonstruowanej umowie brak jest określenia rezultatu w rozumieniu umowy o dzieło - jaki ma zostać osiągnięty. Sąd I instancji nie podzielił stanowiska płatnika składek, iż rezultatem tym było zadowolenie wspólnot dla których czynności wykonywała Z. R.. Nie bez znaczenia dla takiej oceny pozostawała też kwestia korelacji zawieranych z zainteresowaną umów do jej sytuacji na gruncie przepisów o systemie ubezpieczeń społecznych. W chwili, gdy pozostawała w zatrudnieniu - miała tytuł do ubezpieczeń, płatnik zawierał z nią umowę zlecenia. Z chwilą nabycia prawa do emerytury, kiedy prawo to było zwieszane z uwagi na kontynuowanie zatrudnienia - także była to umowa zlecenia. Z momentem przejścia na emeryturę, po uprzednim ustaniu zatrudnienia zawarto umowę o dzieło. Zeznania prezesa Fundacji, słuchanego w charakterze strony, że wyłącznym powodem zawarcia umowy o dzieło była większa liczba wspólnot, tzw. nowych nie zasługują na uwzględnienie. Czynności związane z administrowaniem nieruchomościami będące przedmiotem zawieranych umów były za każdym razem takie same. Podnieść należy, iż strony umowy nie wskazują w umowie na jakiegokolwiek dzieło, które ma być efektem wykonania umowy. Administrowanie poszczególnymi nieruchomościami nie miało charakteru czynności przynoszących konkretny indywidualny rezultat materialny bądź intelektualny i były realizowane w ramach starannego działania. Z tych względów Sąd I instancji uznał w punkcie pierwszym sentencji, że decyzja organu rentowego odpowiada prawu, a odwołanie płatnika składek jako bezzasadne z mocy art. 477¹⁴ § 1 k.p.c. należało oddalić. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł w punkcie drugim wyroku w oparciu o art. 98 § 1 i 3, art. 99 i 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 11 ust.

2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od wyroku wywiodła Fundacja (...) z siedzibą w S. zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1) mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 627 k.c. - poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy: całokształt sprawy, jak i sposób wykonania umowy przez zainteresowaną wskazuje na wykonanie umowy o dzieło, a nie umowy o świadczenie usług; zainteresowana była zobowiązana do osiągnięcia określonego rezultatu w ramach łączącej ją umowy z odwołującym, a nie do dokonywania działań z zachowaniem należytej staranności; czynności zainteresowanej były skupione wokół osiągnięcia wymiernego celu, który miał samoistny byt, był obiektywnie osiągalny i pewny, a mianowicie doprowadzenia zarządzanej przez odwołującego nieruchomości do prawidłowego stanu prawnego, organizacyjnego i funkcjonalnego; dzieło jakie miała osiągnąć zainteresowana było oznaczone, oparte na pewnym abstrakcyjnym modelu (pierwowzorze), stąd też samo zachowanie należytej staranności nie powodowało ziszczenia się celu umowy; należyta staranność była czynnikiem niewystarczającym i nie pozwalała na osiągnięcie celu umowy, stąd też jej strony ukształtowały treść stosunku zobowiązaniowego w oparciu o przesłankę rezultatu,

- art. 750 k.c. w związku z art. 734 § 1 k.c. - poprzez jego zastosowanie, podczas gdy właściwą podstawą prawną określającą stosunek prawny między odwołującym a zainteresowaną jest art. 627 k.c., który określa podstawowe prawa i obowiązki stron umowy o dzieło; zarówno treść umowy, jak i sposób jej wykonania wskazuje na zobowiązanie się zainteresowanej do osiągnięcia określonego rezultatu - tj. doprowadzenia zarządzanej przez odwołującego nieruchomości do określonego stanu prawnego, organizacyjnego i funkcjonalnego; wolą stron było przyjęcie odpowiedzialności zainteresowanej za rezultat poczynionych czynności, a nie wyłącznie za czynione starania,

- art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy) - poprzez jego niewłaściwą wykładnię, podczas gdy w ramach czynności wymienionych w naruszonej podstawie prawnej

mieszczą się te, które są ukierunkowane na osiągnięcie konkretnego i zindywidualizowanego rezultatu (dzieła); Sąd I instancji niezasadnie przyjął, że rzeczona podstawa prawna może odnosić się do stosunków zobowiązaniowych, w których wykonawca ponosi odpowiedzialność w oparciu o kryterium należytej staranności, a nie w oparciu o faktycznie osiągnięty rezultat,

2) mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku naruszenie przepisów prawa procesowego -art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów prowadzącą do przyjęcia, że odwołującego i zainteresowaną łączyły umowy o świadczenie usług, podczas gdy zgromadzony materiał dowodowy (w tym umowy) świadczy o zawarciu i wykonaniu umów o dzieło, które nie podlegały obowiązkowemu ubezpieczeniu emerytalnemu, rentowemu i wypadkowemu; zainteresowana była zobowiązana do osiągnięcia wymiernego celu w postaci doprowadzenia zarządzanej przez odwołującego nieruchomości do określonego stanu prawnego, organizacyjnego i funkcjonalnego.

W konsekwencji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie odwołania w całości i uchylenie decyzji w całości oraz zasądzenie na rzecz odwołującego od organu rentowego kosztów postępowania przed Sądem I instancji oraz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu przedstawił szczegółową argumentację swojego stanowiska.

Organ rentowy w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu za drugą instancję według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja Fundacji (...) z siedzibą w S. jest niezasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

Przedmiotem sporu w niniejszej sprawie jest kwestia, czy umowy zawarte w dniach 1 lipca 2011 r. i 31 grudnia 2011 r. przez skarżącą (...) z siedzibą w S. z zainteresowaną Z. R. miały charakter umowy o dzieło, czy też umowy o świadczenie usług, do której na podstawie art. 750 k.c. stosuje się odpowiednio przepisy o umowie zlecenia. W konsekwencji sporne między stronami było, czy zainteresowana podlega ubezpieczeniom społecznym – emerytalnemu, rentowym i wypadkowemu – z tytułu czynności wykonywanych na rzecz skarżącej.

We wskazanym powyżej zakresie Sąd Okręgowy przeprowadził stosowne postępowanie dowodowe, a w swych ustaleniach i wnioskach nie wykroczył poza ramy swobodnej oceny wiarygodności i mocy dowodów wynikające z przepisu art. 233 k.p.c., nie popełnił też uchybień w zakresie zarówno ustalonych faktów, jak też ich kwalifikacji prawnej, które mogłyby uzasadnić ingerencję w treść zaskarżonego orzeczenia.

W szczególności, Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska skarżącej, iż Sąd pierwszej instancji dokonał oceny materiału dowodowego w sposób dowolny, wykraczający poza granice logiki i doświadczenia życiowego, nie zbadał materiału dowodowego wszechstronnie i dokonał sprzecznych ustaleń z treścią materiału dowodowego. Sąd Okręgowy uwzględnił dowody w postaci dokumentów zawarte w aktach ubezpieczeniowych oraz aktach sprawy – w tym umowy z dnia 1 lipca 2011 r. i 31 grudnia 2011 r. oraz treść wyjaśnień zainteresowanej. Apelujący dokonuje błędnej oceny materialnoprawnej przedmiotowych umów. Sąd Odwoławczy ocenia jako prawidłowe ustalenia faktyczne i rozważania prawne dokonane przez Sąd pierwszej instancji i uznaje je za własne, co oznacza, iż zbędnym jest ich szczegółowe powtarzanie w uzasadnieniu wyroku Sądu Odwoławczego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 1998 r., sygn. I PKN 339/98, OSNAPiUS z 1999 r., z. 24, poz. 776).

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia przez Sąd pierwszej instancji prawa materialnego, Sąd Apelacyjny na wstępie wskazuje, że podziela stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym przedmiotowe umowy są umowami o świadczenie usług.

Rozważania dotyczące zakwalifikowania przedmiotowych umów jako umów o dzieło lub jako umów o świadczenie usług, do których stosuje się odpowiednio przepisy o umowie zlecenia, należy rozpocząć od art. 734 § 1 k.c., który stanowi, że przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. Jest to wąskie ujęcie przedmiotu zlecenia. Za sprawą art. 750 k.c. przepisy o zleceniu stosuje się do świadczenia usług, a więc czynności o charakterze faktycznym, które nie muszą prowadzić do osiągnięcia indywidualnie oznaczonego rezultatu. W odróżnieniu od umowy o dzieło, umowa zlecenia oraz umowy o świadczenie usług

są umowami starannego działania. Choć zakładają one dążenie do osiągnięcia pewnego rezultatu, to jednak działający z zachowaniem należytej staranności zleceniobiorca - w razie niezrealizowania celu umowy - nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania. Umowa zlecenia nie akcentuje konkretnego rezultatu jako koniecznego do osiągnięcia - nie wynik zatem, lecz starania w celu osiągnięcia tego wyniku, są elementem wyróżniającym dla umowy zlecenia tj. elementem przedmiotowo istotnym.

Natomiast przez umowę o dzieło, zgodnie z art. 627 k.c., przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do wykonania oznaczonego dzieła, a zamawiający do zapłaty wynagrodzenia. Co prawda kodeks cywilny nie podaje definicji „dzieła”, jednak w doktrynie i orzecznictwie jednomyślnie przyjmuje się, iż wykonanie dzieła oznacza określony proces pracy lub twórczości o możliwym do wskazania momencie początkowym i końcowym, którego celem jest doprowadzenie do efektu ustalonego przez strony w momencie zawierania umowy. Jako że umowa o dzieło jest umową o „rezultat usługi” - co jest podstawową cechą odróżniającą ją od umowy o pracę oraz od umowy zlecenia - konieczne jest, aby działania przyjmującego zamówienie doprowadziły w przyszłości do konkretnego, indywidualnie oznaczonego rezultatu - w postaci materialnej bądź niematerialnej (tak np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 21 grudnia 1993 r., III AUr 357/93, OSA 1994/6/49). Dzieło jest przy tym wytworem, który w momencie zawierania umowy nie istnieje, jednak jest w niej z góry przewidziany i określony w sposób umożliwiający jego późniejszą weryfikację (w szczególności przy użyciu jednostek metrycznych, przez porównanie

z istniejącym wzorem, z wykorzystaniem planów, rysunków lub też przez opis). Przedmiot umowy o dzieło może zatem zostać określony w różny sposób, jednakże określenie to musi być na tyle precyzyjne, aby nie było wątpliwości, o jakie dzieło chodzi. Cechą konstytutywną dzieła jest samoistność rezultatu, przez co rozumie się jego niezależność od dalszego działania twórcy. Innymi słowy - z chwilą ukończenia dzieła staje się ono odrębne od twórcy. W przypadku rezultatu materialnego, samoistną wartością, dla której osiągnięcia strony zawarły umowę o dzieło jest konkretna rzecz (np. wykonany na zamówienie mebel, wyremontowany lokal). Wskazuje się również, iż jednym z kryteriów umożliwiających odróżnienie umowy o dzieło od umowy zlecenia lub umowy o świadczenie usług jest możliwość poddania dzieła sprawdzianowi na istnienie wad fizycznych. Istotą umowy o dzieło jest więc zawsze osiągnięcie umówionego przez strony konkretnego i sprawdzalnego rezultatu, a nie - jak w przypadku umowy zlecenia - staranne działanie. Zgodnie z powyższym przyjmujący zamówienie odpowiada, więc za nieosiągnięcie określonego efektu pracy, a rodzaj i intensywność pracy świadczonej w celu wykonania dzieła pozostają bez znaczenia dla jego odpowiedzialności umownej (Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna, Z. Gawlik, A. Janiak, A. Kidyba, K. Kopaczyńska-Pieczniak, G. Koziół, E. Niezbecka, T. Sokołowski, LEX, 2010).

Umowa o świadczenie usług nie może być umową, której celem byłoby osiągnięcie rezultatu, pozwalającego na jej zakwalifikowanie jako umowy o dzieło. Innymi słowy, umowy o osiągnięcie rezultatu, stanowiącego dzieło w rozumieniu przepisów art. 627 i n. k.c., nie mogą zostać zakwalifikowane jako umowy o świadczenie usług. Oznacza to, że z zakresu art. 750 k.c. wyłączone są nie tylko umowy o dzieło, ale także inne umowy nazwane, których celem jest osiągnięcie określonego rezultatu, zarówno takie, do których przepisy o umowie

o dzieło znajdują odpowiednie zastosowanie, jak i takie, które mają regulację ustawową niezawierającą takiego odesłania. Cechą charakterystyczną takich umów jest również to, że zazwyczaj są to umowy oparte na zaufaniu między stronami i z uwagi na to wymagają osobistego wykonania przez usługodawcę (M. Nesterowicz (w:) J. Winiarz, Komentarz, t. II, 1989, s. 692; por. również wyrok SA w Warszawie z 15 września 2008 r., I ACa 84/08, Apel. W-wa 2009, nr 2, poz. 14). Zlecający usługę powierza jej wykonanie danej osobie w zaufaniu do jej umiejętności, kwalifikacji, wiedzy i innych walorów. Świadczeniem usług może być zarówno wykonywanie czynności faktycznych,

jak i prawnych. Jednakże spod dyspozycji art. 750 k.c. wyłączone są umowy o świadczenie usług polegających na dokonywaniu czynności prawnych. W związku z tym należy przyjąć, że przepis art. 750 k.c. ma zastosowanie do umów o świadczenie usług, polegających na dokonywaniu czynności faktycznych.

Mając na względzie przedmiot umów (zarządzenie nieruchomościami) należy odwołać się do szczegółowej regulacji prawnej zawartej w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej ustawa) w brzmieniu obowiązującym w spornym okresie, która w art. 185 ust. 1 stanowi, że zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności: 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości; 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości; 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego; 4) bieżące administrowanie nieruchomością; 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem; 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Apelujący powołuje się na powyższą regulację prawną błędnie upatrując w niej podstawy do przyjęcia, że przedmiotowe umowy były umowami o dzieło, gdyż w jego ocenie były ukierunkowane na osiągnięcie konkretnego i zindywidualizowanego rezultatu. Skarżący nie dostrzega jednak, że ustawa w art. 186 ust. 1 stanowi, że zarządca nieruchomości jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 185 ust. 1 i ust. 1a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności.

Obowiązki i uprawnienia zarządcy zawsze wynikają z konkretnej podstawy prawnej. Podstawę ustawową zarządu można określić jako gwarancję pełnej regulacji w tym zakresie. Natomiast w przypadku podstawy umownej, należy stwierdzić, że powinna ona regulować w sposób zupełny kwestie zarządu, uwzględniając zasady ustawowe, a ponadto czas trwania umowy, przesłanki jej rozwiązania i odpowiedzialność zarządcy. Ponadto należy określić rodzaj umowy o zarządzanie, czyli np. umowa o dzieło, umowa zlecenia, czy też inna umowa. W tym zakresie trzeba zwrócić uwagę, że zarząd nieruchomością polega na pełnieniu zadań o charakterze prawnym i o charakterze faktycznym. Czynnościami prawnymi mogą być np. czynności dokonywane w imieniu i na rzecz właściciela nieruchomości, a czynnościami faktycznymi mogą być np. utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości, ściąganie czynszów, rejestrowanie awarii i ich usuwanie oraz prowadzenie korespondencji. Biorąc ten aspekt pod uwagę, wydaje się, że najbardziej odpowiednią umową dla takiego zarządu jest umowa - zlecenie. Można zaryzykować stwierdzenie, że zarząd nieruchomością jest swoistym świadczeniem usług, w tym przypadku polegającym na zarządzaniu. Zgodnie z art. 734 k.c. przez umowę-zlecenie przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. Nie byłoby problemu dla przyjęcia tego rodzaju umowy w przypadku zarządu nieruchomością, jeżeli tylko chodziłoby o czynności prawne. Jak już wspomniano, czynności zarządu są także czynnościami faktycznymi. W związku z tym zachodzi obawa, czy tego rodzaju umowa może być stosowana dla zarządu nieruchomością. Trzeba jednak zwrócić uwagę na art. 750 k.c., zgodnie z którym do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Skoro zatem brak jest w obowiązującym porządku prawnym przepisów ściśle przyporządkowujących określony stosunek zobowiązaniowy dla usług polegających na zarządzaniu nieruchomościami, należy przyjąć za uprawnioną w tym zakresie umowę-zlecenie. Można jednakże zastanowić się nad skonstruowaniem odrębnej umowy nienazwanej, czyli np. umowy o tzw. zarząd. Trzeba bowiem zwrócić uwagę, że art. 353⁽¹⁾ k.c. stanowi, iż strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Jeśli więc umowa o zarząd zostanie skonstruowana w zgodności z zasadą wolności umów i nie przekroczy jej granic, będzie mogła stanowić podstawę dla pełnienia zarządu nieruchomością (L. Bielecki, „Zarządzanie nieruchomością a trwały zarząd nieruchomością”, *Rocznik Administracji Publicznej* 2015 (1), str. 6-17).

Umowa o zarządzanie nieruchomością należy do kategorii umów starannego działania o czym świadczy postanowienie zawarte w art. 186 ust. 1 ustawy. Oznacza to, iż zarządca, w ramach stosunku prawnego łączącego go z właścicielem nieruchomości, będzie odpowiedzialny za dołożenie należytej staranności przy wykonywaniu przyjętych obowiązków, a nie za rezultat tak jak w przypadku umowy o dzieło. W przypadku umowy o zarządzanie nieruchomością zarządca powinien wykonywać takie działania i w taki sposób, jak przewidują to normy prawa, którym podlega, dokładając wszelkie starania, aby jego działania były staranne i profesjonalne w zakresie tego zawodu (P. Przybylski, M. Kamińska-Rogatko, *Przejmowanie nieruchomości do zarządzania*, [w:] *Nieruchomości w Polsce...*, op. cit., s. 674; P. Przybylski, *Przejmowanie nieruchomości do zarządzania*, [w:] *Vademecum zarządcy...*, op. cit., s. 321. - O. Jasińska-Cieślińska, „Instytucja umowy o zarządzanie nieruchomością”, *PWSZ IPIA Studia Lubuskie, Sulechów 2011, t. VII*).

W pojęciu zarządzania ustawa mieści także pojęcie „administrowanie”, które ma jednak charakter od niego węższy. Obejmuje ono bowiem w zasadzie wyłącznie czynności faktyczne, takie jak: utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości, rejestrowanie właścicieli lub najemców nieruchomości, ściąganie czynszów, rejestrowanie awarii oraz ich usuwanie, organizowanie spotkań współwłaścicieli nieruchomości, prowadzenie korespondencji czy udzielanie informacji o nieruchomości i korzystaniu z niej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006 r., IV CK 343/05, *LexPolonica* nr 1826347).

Mając na względzie powyższe rozważania prawne i dokonując analizy materiału dowodowego wskazać należy, że to z treści umów, jak i wyjaśnień zainteresowanej wynika, że wykonywał ona czynności zarządu nieruchomością o charakterze faktycznym, a nie prawnym. Była odpowiedzialna za: realizację planów gospodarczych wspólnot oraz jej uchwał dotyczących zarządu nieruchomością wspólną i pośredniczenie w rozliczeniach z dostawcami mediów i usług, prowadzenie ewidencji finansowo- księgowej wspólnot, a także ewidencji dotyczących: bieżącej eksploatacji nieruchomości wspólnej, w tym: kosztów utrzymania porządku i czystości, ubezpieczenia nieruchomości, koszty prac konserwacyjnych dotyczących nieruchomości wspólnej, koszty prowadzenia rachunków bankowych, kosztów sądowych, wynagrodzenia wykonawcy, remontów nieruchomości, kosztów mediów.

Ponadto zainteresowana wyjaśniła, że zmiana umowy wynikała z tego, że wszystkie wspólnoty były zasiedlone i już nie musiała wykonywać czynności zarządczych, tylko jakby dozorujące. Ona sama sobie organizowała sposób tego dozoru.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, mając na względzie stanowisko doktryny, skarżąca błędnie podniosła zarzut naruszenia art. 627 k.c., art. 750 k.c. w zw. art. 734 § 1 k.c. i art. 185 ust. 1 ustawy, albowiem sposób realizacji przedmiotowych umowy ukierunkowany był na wykonywanie czynności faktycznych w zakresie zarządzania nieruchomością i dlatego nie były to umowy o dzieło, ale umowy o świadczenie usług, do których na podstawie art. 750 k.c. stosuje się odpowiednio przepisy o umowie zlecenia. Wymagały one od zainteresowanej sprawowania tego zarządu z należytą starannością a także w sposób bieżący, ciągły i powtarzalny. Nie był istotny wynik jej pracy, jak w przypadku umowy o dzieło, lecz starania w celu osiągnięcia tego wyniku.

W świetle obowiązujących przepisów prawa zawarcie umowy o dzieło nie pociąga za sobą obowiązku opłacania składek na ubezpieczenie społeczne. Art. 6 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 121 ze zm.; dalej ustawa systemowa) ustanawia natomiast obowiązkowe objęcie ubezpieczeniem emerytalno - rentowym osób fizycznych, które na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej są osobami wykonującymi pracę na podstawie umowy agencyjnej lub umowy zlecenia albo innej umowy o świadczenie usług, do której zgodnie z Kodeksem cywilnym stosuje się przepisy dotyczące zlecenia („tzw. „zleceniobiorców”), jak również osób z nimi współpracującymi. Ww. osoby – zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy systemowej – podlegają również obowiązkowo ubezpieczeniu wypadkowemu. Art. 13 pkt 2 ustawy systemowej stanowi, iż zleceniobiorcy podlegają obowiązkowo ubezpieczeniom od dnia oznaczonego w umowie jako dzień rozpoczęcia jej wykonywania do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia tej umowy. Z art. 36 ust. 1 w zw. z ust. 2 ustawy systemowej wynika natomiast obowiązek zgłoszenia do ubezpieczeń społecznych przez płatnika składek każdej osoby objętej obowiązkowo ubezpieczeniami emerytalnym i rentowym.

Mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne oraz przytoczone regulacje ustawy systemowej, jak również biorąc pod uwagę okoliczność, że zainteresowana nie posiadała innego tytułu ubezpieczenia, Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił, że płatnik składek zobowiązany był do zgłoszenia jej do ubezpieczeń społecznych i odprowadzania należnych składek od wynagrodzenia.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny, uznając zarzuty apelacji skarżącej za niezasadne, na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł, jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

Sąd Odwoławczy w punkcie drugim sentencji orzekł o zwrocie kosztów procesu za II instancję stosownie do treści art. 98 § 1 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 i 2 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.).

SSA Lucyna Ramlo SSA Iwona Krzeczowska-Lasoń SSA Jerzy Andrzejewski