

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 września 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi oddalił powództwo (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul.(...) w Ł. o zapłatę oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wskazał, że w pozwie z 14 kwietnia 2014 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wniosła o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty kwoty 6 600 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 2 600 zł od dnia 16 grudnia 2012 r., od kwoty 2 000 zł od dnia 16 stycznia 2013 r., od dnia 2 000 zł od dnia 16 lutego 2013 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu. Dochodzona kwota stanowić miała odszkodowanie za utracone korzyści z związku z bezpodstawnym rozwiązaniem przez pozwaną umowy o administrowanie nieruchomością przy ulicy (...) w Ł. zawartej 22 listopada 2012 r.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie

od powódki kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu pozwana wyjaśniła, że nie doszło do zawarcia umowy o administrowanie nieruchomością, gdyż nie zostały uzgodnione przez strony jej istotne warunki, w szczególności w zakresie terminu i okresu trwania umowy. Dokument został uzupełniony przez prezesa zarządu powodowej spółki już po złożeniu podpisów przez zarząd pozwanej. Zarząd Wspólnoty był uprawniony do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym. Powodowa Spółka nie dokonała żadnych czynności i nie ponosiła żadnych strat z tytułu umowy.

W piśmie procesowym złożonym na rozprawie w dniu 31 sierpnia 2015r. powódka rozszerzyła żądanie o kwotę 10 000 zł, stanowiącą dalsze częściowe odszkodowanie za utracone korzyści za okres od kwietnia 2015 r. do sierpnia 2015r. w wysokości 2 000 zł miesięcznie, z ustawowymi odsetkami od 16-go dnia każdego kolejnego miesiąca do dnia zapłaty.

Na rozprawie w dniu 31 sierpnia 2015 r. prezes zarządu powodowej spółki oświadczył, że rozszerza powództwo do kwoty 66 600 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 16-go dnia każdego miesiąca od kwot po 2 000 zł zgodnie z umową.

Pozwany nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie.

Sąd Rejonowy oparł rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych.

M. R. jest prezesem zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., która zajmuje się administrowaniem nieruchomościami m.in. Wspólnot Mieszkaniowych przy ulicach (...) w Ł.. Członkowie Zarządów tych wspólnot mieszkaniowych są zadowoleni ze współpracy z M. R..

W dniu 26 marca 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w Ł. powierzyła sprawowanie zarządu częścią wspólną nieruchomości M. B. (1) (poprzednio Ś.), H. W., M. W. i T. B. oraz upoważniła Zarząd do swobodnego wyboru administratora części wspólnej.

W 2012 r. H. W. pytał członków zarządu trzech wspólnot mieszkaniowych o współpracę z M. R., sposób sprawowania administracji i wynagrodzenie.

W dniu 7 listopada 2012 r. Administracja (...) Ł. (...) w Ł., wypowiedziała umowę o administrowanie zawartą z pozwaną Wspólnotą w dniu 3 listopada 2003 r. z zachowaniem 6-miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 marca 2013 r. Wypowiedzenie umowy podyktowane było wytycznymi zawartymi w piśmie R. S. z dnia 31 października 2012 r. z którego wynikało, że Gmina Ł. podjęła decyzję o zaprzestaniu administrowania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych przez jednostki budżetowe i wydała tym jednostkom polecenie wypowiedzenia umów o administrowanie.

W dniu 22 listopada 2012 r. w mieszkaniu H. W. odbyło się spotkanie z M. R., w którym brała udział również M. B. (1), a jako osoby postronne obecne były również S. W. i S. D.. M. B. (1) poznała M. R. dopiero na tym spotkaniu.

Miała wątpliwości odnośnie zawierania umowy o administrowanie. Uważała, że z treścią i warunkami umowy powinni zapoznać się również pozostali członkowie Zarządu oraz Wspólnota, powinny zostać zebrane inne oferty, tak aby wybrać najkorzystniejszą z nich.

Przed spotkaniem 22 listopada 2012 r. H. W. zwrócił się do S. D., aby poprosiła M. B. (1) na spotkanie z M. R.. Pozostali członkowie ówczesnego Zarządu Wspólnoty tj. M. W. i T. B., nie chcieli rozmawiać z H. W. na temat zawierania umowy z M. R.. S. D. poprosiła M. B. (1) na spotkanie z M. R..

Podczas spotkania nie były prowadzone negocjacje. Atmosfera była nieswoja. M. R. nastawiony był na pozyskanie nowego klienta i podpisanie umowy. M. R. wyjął papiery i zaczął pisać, a później poprosił o podpisanie tej umowy M. B. (1) i H. W.. Oboje podpisali umowę, ale nie mieli czasu na zapoznanie się z jej treścią. Gdy podpisywali umowę miejsce, w którym powinna być wpisana kwota miesięcznego wynagrodzenia i czas trwania umowy były puste. Umowa miała być uzupełniona później. Puste miejsca zostały uzupełnione przez M. R. już po złożeniu podpisów, poprzez wpisanie kwoty 2 000 zł oraz okresu 5 lat. Członkom Zarządu nie zostały przekazane podczas tego spotkania żadne egzemplarze umowy. H. W. podpisując umowę blankietową myślał, że cena będzie podobna do płaconej dotychczasowej administracji, około 1 600 zł. Mówił wcześniej, że kwota 2 000 zł jest za wysoka.

Po spotkaniu w dniu 22 listopada 2012 r., H. W. spotkał się z M. R. jeszcze raz i próbował namówić go, aby obniżył wynagrodzenie o 200 zł, ale usłyszał od niego, że nie opuści ani złotówki.

M. B. (1) czuła się oszukana. Uważała, że wpisana przez M. R. kwota wynagrodzenia oraz długi okres umowy są dla Wspólnoty Mieszkaniowej bardzo niekorzystne. Dlatego następnego dnia tj. 23 listopada 2012 r. poprosiła M. R. o spotkanie w jej mieszkaniu. Wtedy otrzymała egzemplarz umowy. Oświadczyła, że zrywa umowę, a na odwrocie umowy odnotowała, że po zapoznaniu się z całą treścią umowy wycofuje swój podpis złożony w dniu 22 listopada 2012 r. w związku z koniecznością wycofania wszystkich ofert złożonych przez podmioty ubiegające się o zarządzanie nieruchomością przy ulicy (...).

Powodowa spółka nigdy nie podjęła żadnych czynności na nieruchomości przy ulicy (...).

Umowa o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 22 listopada 2012 r. dotyczyła powierzenia powodowej spółce, jako Administratorowi na zasadzie wyłączności obowiązku administrowania nieruchomością przy ulicy (...) w Ł. w zakresie nie wykraczającym poza zarząd zwykły. Powódka miała objąć obowiązki administratora z dniem 22 listopada 2012 r. (§ 2 umowy). Zgodnie z umową po jej przekształceniu w umowę na czas nieokreślony, każdej ze stron przysługiwało prawo wypowiedzenia warunków umowy na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (§ 9 pkt. 1-3 umowy). Wspólnota mogła rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku udowodnienia umyślnego działania administratora na szkodę Wspólnoty (§9 pkt. 4 umowy). Zmiana umowy oraz jej wypowiedzenie wymagało formy pisemnej pod rygorem nieważności (§10).

Pismem z dnia 23 listopada 2012 r. zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach M. B. (1), H. W., M. W. i T. B., wypowiedział umowę o administrowanie nieruchomością zawartą dnia 22 listopada 2012r. W piśmie tym Zarząd pozwanej Wspólnoty zabronił M. R. wykonywania wszelkich czynności związanych z administrowaniem części wspólnoty nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...).

Powodowa spółka została ustnie powiadomiona o rozwiązaniu umowy w dniu 23 listopada 2012 r. Pismo z dnia 23 listopada 2012 r. stanowiące wypowiedzenie umowy o administrowanie otrzymała w dniu 30 listopada 2012 r.

W dniu 25 marca 2013 r. pozwana Wspólnota zawarła z E. S. i G. W. prowadzącymi działalność pod nazwą WALOR (...) umowę o administrowanie nieruchomością wspólną na rzecz oznaczony do 31 marca 2014 r. za wynagrodzeniem miesięcznym w wysokości 1 670 zł. Aktualnie pozwana Wspólnota Mieszkaniowa płaci za administrowanie nieruchomością wynagrodzenie miesięczne w kwocie 1 440 zł.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne. Wskazał, że strona powodowa dochodziła zapłaty od pozwanego odszkodowania stanowiącego utracone korzyści w związku z rozwiązaniem umowy o administrowanie nieruchomością z dnia 22 listopada 2012 r. Umowę tę Sąd Rejonowy uznał za umowę o świadczenie usług, do której znajdują zastosowanie przepisy o umowie zlecenia – art. 750 k.c. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że podczas spotkania w dniu 22 listopada 2012 r. doszło do podpisania umowy przez M. B. (1) i H. W. jako członków zarządu wspólnoty oraz M. R. – prezesa zarządu powodowej spółki. Jednakże umowa ta w chwili jej podpisywania, była umową blankietową tzn. miejsce przeznaczone na wpisanie kwoty wynagrodzenia i okresu trwania umowy zostały wypełnione przez M. R. już po złożeniu podpisów przez M. B. (1) i H. W.. H. W. i M. B. (1) nie byli przekonani do zawarcia umowy na takich warunkach, jak te, które zostały wpisane przez M. R. do umowy. M. R. wypełnił puste miejsca w umowie mimo, że strony nie doszły jeszcze do porozumienia w zakresie tych warunków umowy.

Podpisanie umowy o administrowanie nieruchomością przez Wspólnotę bez określenia warunków wynagrodzenia oraz czasu trwania umowy zlecenia nie stanowi o jej nieważności. Okoliczności te nie stanowią bowiem essentialia negotii umowy zlecenia. Do essentialia negotii umowy zlecenia należy dokonanie przez przyjmującego zlecenie określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. Z art. 735 k.c. wynika, że umowa zlecenia może być nieodpłatna, a jeśli z okoliczności nie wynika, że miałyby być nieodpłatna, należy się wynagrodzenie według taryfy, albo odpowiadające wykonanej pracy. Również czas trwania umowy nie musi być określony w umowie (art. 746 k.c.). W konsekwencji Sąd Rejonowy ocenił, że przedmiotowa umowa była ważna, lecz łączyła strony w brzmieniu przed uzupełnieniem jej przez M. R., a zatem bez ustalonej kwoty wynagrodzenia oraz czasu jej obowiązywania.

Powód dochodząc zapłaty kwoty po 2 000 zł miesięcznie powinien zatem wykazać, że kwota ta odpowiada zwyczajowo przyjętej kwocie wynagrodzenia za wykonanie tego rodzaju pracy, zgodnie z dyspozycją art. 735 § 1 i 2 k.c. Powód nie sprostał temu obowiązkowi i nie wykazał by kwota 2 000 zł odpowiadała zakresowi obowiązków określonym w tej umowie.

Ponadto w dniu 30 listopada 2012 r. pozwana Wspólnota wypowiedziała umowę o administrowanie nieruchomością. Zgodnie z

art. 746 § 1 k.c., dający zlecenie może je wypowiedzieć w każdym czasie. Powinien jednak zwrócić przyjmującemu zlecenie wydatki, które ten poczynił w celu należytego wykonania zlecenia; w razie odpłatnego zlecenia obowiązany jest uiszczyć przyjmującemu zlecenie część wynagrodzenia odpowiadającą jego dotychczasowym czynnościom, a jeżeli wypowiedzenie nastąpiło bez ważnego powodu, powinien także naprawić szkodę. § 3 art. 746 k.c. stanowi, że nie można z góry zrzec się prawa wypowiedzenia zlecenia z ważnych powodów. Powołany przepis ma charakter bezwzględnie obowiązujący, a postanowienia wyłączonego uprawnienie którejkolwiek ze stron do wypowiedzenia z ważnych powodów kwalifikowane są jako nieważne (art. 58 § 1). Za niedopuszczalne należy uznać również takie ograniczenie możliwości wypowiedzenia z ważnego powodu, które w istocie prowadziłyby do wyłączenia tego uprawnienia. Taki charakter mają postanowienia § 9 pkt. 4 umowy z dnia 22 listopada 2012 r., który ogranicza prawo rozwiązania umowy przez pozwaną Wspólnotę ze skutkiem natychmiastowym tylko do przypadku udowodnienia umyślnego działania administratora na szkodę Wspólnoty. W ocenie Sądu Rejonowego skoro ograniczenie to jest niedopuszczalne, to wypowiedzenie umowy należało ocenić jedynie w oparciu o przepis art. 746 k.c.

Jeżeli zlecenie jest odpłatne, a wypowiedzenie nastąpiło bez ważnego powodu, strona, która dokonała wypowiedzenia, zobowiązana jest do naprawienia wyrządzonej w ten sposób szkody. Ważne powody uzasadniające wypowiedzenie mogą mieć charakter obiektywny (np. zmiana prawa polegająca na zakazaniu czynności prawnej, której dokonania dotyczy zlecenie), jak i charakter subiektywny, czyli dotyczyć strony umowy. W tym drugim przypadku mogą to być okoliczności zarówno zawinione, jak i niezawinione przez stronę. U podstaw stosunku zlecenia leży wzajemne zaufanie stron. Dlatego wśród przyczyn dotyczących strony wymienia się m.in. utratę zaufania do przyjmującego zlecenie.

H. W. i M. B. (1) nie zamierzali zawierać umowy administrowania na 5 lat za wynagrodzeniem miesięcznym w wysokości 2000 zł. Dowolne uzupełnienie tych dwóch warunków wbrew stanowisku strony pozwanej uzasadnia utratę zaufania wspólnoty do powodowej spółki.

Skoro wystąpił ważny powód rozwiązania umowy przez Wspólnotę (utrata zaufania), to zgodnie z art. 746 § 3 k.c. wyłączona jest możliwość dochodzenia naprawienie szkody przez biorącego zlecenie.

Dodatkowo Sąd Rejonowy wskazał, że strona powodowa nie udowodniła wysokości szkody. Zgodnie z treścią przepisu art. 361 k.c. naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł oraz utracone korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Utracone korzyści obejmują tę część majątku poszkodowanego, o którą się jego aktywa nie powiększyły lub pasywa nie zmniejszyły, a skutek ten nie nastąpiłby, gdyby nie zdarzenie sprawcze, za które odpowiedzialność została przypisana oznaczonemu podmiotowi (np. utrata zarobków, utrata spodziewanego zysku z zamierzonych transakcji handlowych, utrata korzyści z władania rzeczą). W przedmiotowej sprawie bezspornie powodowa Spółka nie podjęła żadnych czynności administrowania nieruchomością wspólną przy ulicy (...) w Ł., albowiem nie został jej przekazany zarząd. Ponadto kwota 2 000 zł nie stanowiła wynagrodzenia netto strony powodowej za wykonane zlecenie, lecz kwotę z której strona powodowa zobowiązana była pokryć koszty prowadzenia tej administracji, np. zatrudnienia pracowników, koszty prowadzenia biura, księgowości czy koszty przejazdów. Strona powodowa dochodziła zapłaty wynagrodzenia w kwocie 2 000 zł za cały okres rzekomego trwania umowy, podczas, gdy w razie wykonywania administrowania nieruchomości kwota 2 000 zł nie stanowiłaby w całości zysku strony powodowej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty procesu poniesione przez stronę pozwaną złożyły się: 3 600 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika ustalonego w oparciu o § 6 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu oraz 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Apelację od przedmiotowego wyroku wywiódł powód, zaskarżając wyrok w całości. Powód podniósł przeciwko wyrokowi następujące zarzuty:

- naruszenia prawa materialnego tj. art.361 § 2 k.c. w zw. z art. 750 i art.746 § 1 k.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, że powód nie doznał szkody z tytułu utraconych dochodów oraz przez niezasadne przyjęcie, że istniały ważne powody do wypowiedzenia umowy,

- naruszenia prawa procesowego tj. art.233 § 1 k.c. poprzez dokonanie wadliwej oceny dowodów i przyjęcie, że doszło do zawarcia odpłatnej i terminowej umowy o administrowanie nieruchomością bez uprzedniego ustalenia wysokości wynagrodzenia i czasu trwania umowy oraz przez wadliwe przyjęcie, że powód nie udowodnił wysokości szkody, w sytuacji, gdy strona pozwana nie kwestionowała wysokości utraconego przez powoda dochodu.

Rozstrzygnięciu o kosztach procesu apelujący zarzucił naruszenie art. 98 § 1, 3 i 4 k.p.c. w zw. z § 4 ust.1 i 2, § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, skutkujące zasądzeniem zawyżonego wynagrodzenia pełnomocnika będącego adwokatem.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelujący wniósł o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Nadto wniósł o dopuszczenie dowodu z zapisu rozmów na płycie CD złożonej przez pozwanego na rozprawie w dniu 15.12.2014 r. – na okoliczność przebiegu rozmów stron w dniu 22 listopada 2012 roku i przy wypowiedzeniu umowy, zobowiązanie pozwanego do złożenia oryginału tego nagrania; dopuszczenie

dowodu z opinii biegłego z zakresu analizy nośników danych i zapisów audio-wideo, który w oparciu o oryginał nagrania i jego kopię wypowie się czy były przeprowadzone ingerencje w treść zapisów, a jeśli tak to na czym polegały i kiedy miały miejsce; dopuszczenie dowodu z przesłuchania M. R. w charakterze strony powodowej na okoliczność kosztów jakie ponosiłby powód w związku z wykonywaniem umowy zawartej z pozwanym oraz opodatkowania umowy.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz o oddalenie zgłoszonych w niej wniosków dowodowych. Nadto wniósł o zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Na rozprawie apelacyjnej Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez powoda.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia art.233 k.p.c., gdyż dopiero prawidłowo ustalony stan faktyczny może być podstawą stosowania norm prawa materialnego.

Dopuszczenie się obrazy art. 233 § 1 k.p.c. przez sąd może polegać albo na przekroczeniu granic swobody oceny wyznaczonej logiką, doświadczeniem, zasadami nauki albo też na niedokonaniu przez sąd wszechstronnego rozważenia sprawy. W świetle utrwalonych poglądów judykatury i piśmiennictwa prawniczego, nie jest wystarczającym uzasadnieniem zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. przedstawienie przez stronę skarżącą własnej oceny dowodów i wyrażenie dezaprobaty dla oceny prezentowanej przez Sąd pierwszej instancji. Skarżący ma obowiązek wykazania naruszenia przez sąd paradygmatu oceny wynikającego z art. 233 § 1 k.p.c. (a zatem wykazania, że sąd a quo wywiódł z materiału procesowego wnioski sprzeczne z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, względnie pominął w swojej ocenie istotne dla rozstrzygnięcia wnioski wynikające z konkretnych dowodów - grupy dowodów). Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

Dokonując oceny dowodów zaofiarowanych przez strony postępowania Sąd Rejonowy nie uchybił zasadom z art.233 § 1 k.p.c.

Z zeznań M. R. wynika, że we wcześniejszych spotkaniach z nim uczestniczył tylko H. W.. Zeznanie to koresponduje z zeznaniami M. B. (1), która zaprzeczyła, by przed dniem 22 listopada 2012 roku spotkała M. R.. Zeznanie świadka A. R., z którego wynika, że w sprawie administrowania wykonywanego przez spółkę (...) przyszedł do niej M. Ś., S. D. i H. W. jest w tym świetle niewiarygodne. S. D. w listopadzie 2012 roku nie była członkiem zarządu pozwanej Wspólnoty. W świetle zasad doświadczenia życiowego nie sposób znaleźć wytłumaczenie, dlaczego A. R. miałyby sporządzać notatki co do nazwisk osób, z którymi rozmawia, skoro chodziło jedynie o rekomendację dotyczącą powodowej Spółki. Okoliczność, że jedynie H. W. interesował się usługami spółki (...) potwierdzają także zeznania świadków strony powodowej M. B. (2) i J. W.. Zeznali oni, że o kontakt z powodem pytał H. W..

Nie jest wiarygodne również zeznanie M. R., że na spotkanie w przedmiocie administrowania nieruchomością zaprosiła go S. D.. Po pierwsze zaprzeczyła temu sama S. D., zeznając, że jedynie potwierdzała u M. R. czy spotkanie odbędzie się. Po drugie aktywna rola S. D. w zaaranżowaniu spotkania nie znajduje uzasadnienia, skoro w listopadzie 2012 roku nie była ona członkiem zarządu Wspólnoty.

S. D. potwierdziła natomiast w swoich zeznaniach, że w dniu podpisania umowy M. R. nie zostawił dla pozwanej Wspólnoty egzemplarza umowy. Umowę przekazał dopiero 23 listopada 2012 roku. Koresponduje to z zeznaniami M. B. (1), która zeznała, że umowę otrzymała dopiero następnego dnia. Wówczas sporządziła na egzemplarzu umowy adnotację, wskazującą, że zrywa umowę.

Z zeznań świadka H. W. wynika jasno, że w momencie podpisywania umowy nie było w niej wyszczególnione na ile lat zostaje zawarta, ani jaka jest wysokość wynagrodzenia. Świadek użył określenia, że „podpisał blankiet umowy”. Wbrew zarzutom apelacji to z zeznań świadka H. W. wynika, że M. R. wpisał dane dotyczące czasu trwania umowy i wysokości wynagrodzenia po podpisaniu umowy przez członków zarządu wspólnoty. Potwierdzają to zeznania świadka M. B. (1), wg których umowa została zawarta „w celu uzupełnienia”. Także z zeznań tego świadka wynika, że w rozmowach pojawiła się kwota 2000 zł wynagrodzenia, lecz nie było na to zgody, gdyż była to kwota wyższa niż wówczas płacona administratorowi. Wersję tę potwierdzają zeznania świadka S. W., z których wynika, że H. W. i M. Ś. nie godzili się na wynagrodzenie w wysokości 2000 zł.

Taką wersję uwiarygadnia również okoliczność dokonania przez M. B. (1) już w dniu 23 listopada 2012 roku adnotacji o odstąpieniu od umowy.

Apelujący wskazuje, że niewiarygodne są zeznania świadka M. W.. Tymczasem Sąd Rejonowy nie wziął ich pod uwagę, słusznie uznając je za niewiarygodne, skoro świadek ten nie brał udziału w spotkaniu 22 listopada 2012 roku ani 23 listopada 2012 roku.

Dodatkowo wskazać należy, że odwoływanie się w apelacji do praktyki obrotu gospodarczego jest nieadekwatne o tyle, że ze strony pozwanej Wspólnoty w podpisaniu umowy uczestniczyły osoby nie mające w tym zakresie żadnego doświadczenia ani wiedzy.

W konsekwencji uzasadnione jest stwierdzenie, że poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia, w szczególności dotyczące braku porozumienia stron co do wysokości wynagrodzenia i czasu trwania umowy, a także uzupełnienia umowy przez M. R. już po złożeniu podpisów przez członków zarządu Wspólnoty są prawidłowe, a Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne.

W tym miejscu wskazać należy, że zgłoszony w apelacji wniosek o dopuszczenie dowodu z zapisu na płycie CD rozmowy z dnia 23 listopada 2012 roku, zobowiązanie do złożenia oryginału płyty i dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu analizy nośników danych jest spóźniony w świetle art.381 k.p.c. Wniosek o dopuszczenie dowodu z zapisu na płycie CD rozmowy z dnia 23 listopada 2012 roku został pierwotnie zgłoszony przez stronę pozwaną na okoliczność powiadomienia M. R. o rozwiązaniu umowy oraz utraty zaufania członków zarządu Wspólnoty do Administratora. Na rozprawie w dniu 15 grudnia 2014 roku pełnomocnik powoda oświadczył, że nie kwestionuje, że w dniu 23 listopada 2012 roku prezes zarządu powodowej spółki został powiadomiony o rozwiązaniu umowy, oponując jednocześnie co dalszej części tezy dowodowej i wskazując, że skoro umowa została rozwiązana, to musiał nastąpić brak zaufania. Ostatecznie postanowieniem z dnia 31 sierpnia 2015 roku Sąd Rejonowy oddalił tenże wniosek, a strona powodowa nie zgłasza zastrzeżenia w trybie art.162 k.p.c.

W świetle art.381 k.p.c. spóźniony był również zgłoszony w apelacji wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron z ograniczeniem do przesłuchania strony powodowej na okoliczność kosztów jakie strona powodowa poniosłaby w związku z wykonaniem umowy oraz opodatkowania umowy. Wysokość dochodzonego przez powódkę roszczenia była sporna w toku całego postępowania. Już w odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota kwestionowała, by doszło do zawarcia umowy przez strony oraz podnosiła, że wysokość wynagrodzenia została samowolnie wpisana przez M. R. po złożeniu podpisów przez członków zarządu Wspólnoty. W apelacji nie wykazano, by przed sądem I instancji nie było możliwości powołania dowodu zgłoszonego dopiero w apelacji.

Z tego względu Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez powodową Spółkę.

W konsekwencji, w stanie faktycznym prawidłowo ustalonym przez Sąd Rejonowy na aprobatę zasługuje wniosek, że dowolne uzupełnienie warunków umowy wbrew stanowisku strony pozwanej uzasadniało utratę zaufania wspólnoty do powodowej spółki.

Zlecenie jest stosunkiem obligacyjnym opartym na wzajemnym zaufaniu stron. Tłumaczy to przyjętą konstrukcję każdorazowego wypowiedzenia zlecenia przez każdą ze stron ze skutkiem ex nunc (art.746 k.c.). Wypowiedzenie

odpłatnego zlecenia z ważnych powodów nie rodzi odpowiedzialności za szkodę zaistniałą w skutek wygaśnięcia zlecenia. Do ważnych powodów zalicza się zgodnie np. chorobę strony wypowiadającej, zmianę sytuacji życiowej, zmianę miejsca zamieszkania, nieotrzymanie zaliczki, uargumentowaną utratę zaufania. Przesłanka wzajemnego zaufania stron jest aktualna w odniesieniu do umowy o świadczenie usług. Brak zaufania uzasadnia wypowiedzenie umowy o świadczenie usług zawartej na czas oznaczony (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie z dnia 15.9.2008 r. sygn. I ACa 84/08, OSA 2010 Nr 4 poz.12).

Wypowiedzenie umowy przez dającego zlecenie z ważnych powodów ma w świetle art.746 § 1 k.c. ten skutek, że obowiązkiem dającego zlecenie jest jedynie zwrot przyjmującemu zlecenie poczynionych w wykonaniu zlecenia wydatków oraz uiszczenia wynagrodzenia odpowiadającego dotychczasowym czynnościom przyjmującego zlecenie. Nie powstaje natomiast obowiązek naprawienia ewentualnej szkody. Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art.746 § 1 k.c. w zw. z art.750 k.c. nie może zatem odnieść zamierzonego skutku.

Zasadny okazał się natomiast podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art.98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 4 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. 2013 poz. 461 ze zm.). Zgodnie z powołanym § 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia wysokość stawki minimalnej zależy od wartości przedmiotu sprawy lub jej rodzaju, a w postępowaniu egzekucyjnym - od wartości egzekwowanego roszczenia. W razie zmiany w toku postępowania wartości stanowiącej podstawę obliczenia opłat, bierze się pod uwagę wartość zmienioną, poczynając od następnej instancji. Pierwotnie żądaniem pozwu objęta była jedynie kwota 6600 zł i od tej kwoty powinno zostać ustalone wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej Wspólnoty w postępowaniu przed Sądem I instancji. Zgodnie z § 6 ust. 4 rozporządzenia wynosi ono 1200 zł. Z tego względu na zasadzie art.386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok jedynie w części dotyczącej kosztów procesu, obniżając zasądzoną kwotę 3617 zł do kwoty 1217 zł.

W pozostałej części Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art.385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art.98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art.391 § 1 k.p.c. Wobec uwzględnienia apelacji jedynie w niewielkiej części (dotyczącej kosztów procesu) zasadnym było zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej całości poniesionych kosztów postępowania apelacyjnego. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej została ustalona zgodnie z § 4 ust. 2 w zw. z § 6 ust.6 i § 13 ust. 1 powołanego rozporządzenia.