

**Sygn. akt VI Ga 167/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 25 września 2013 r.**

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Borucki (spr.)

Sędziowie: SO Barbara Frankowska

SO Anna Harmata

Protokolant: st.sekr.sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2013 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Spółki z o.o. w N.

przeciwko : P.H.U. (...) Spółce z o.o. w K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnobrzegu V Wydziału Gospodarczego z dnia 17 maja 2013 r., sygn. akt V GC 133/13

I. oddała apelację,

II. zasądza od powoda (...) Spółki z o.o. w N. na rzecz pozwanego P.H.U. (...) Spółki z o.o. w K. kwotę 1.800 zł

(jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa

procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI Ga 167/13

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 25 września 2013 r.

Powód (...) Sp. z o.o. w N. domagał się zasądzenia od pozwanego P.H.U. (...) Sp. z o.o. w K. kwoty 69 996, 15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot składowych wskazanych w pozwie oraz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podał, że zawarł z C. P. umowę dotyczącą administrowania lokalem użytkowym położonym w budynku nr (...) przy ul. (...) w N.. C. P. jako właściciel lokalu zobowiązany był do pokrywania wszystkich kosztów, jakie zostały przez powoda wyliczone i poniesione na podstawie obowiązującej umowy. C. P. w/w lokal wynajął pozwanemu i w związku z tym wystąpił do powoda z propozycją zawarcia aneksu do umowy z dnia 28 kwietnia 2000r., w zakresie sposobu administrowania lokalem. Zgodnie z aneksem za bieżące koszty utrzymania nieruchomości opłaty miał ponosić C. P., natomiast za pozostałe opłaty z tytułu dostawy mediów komunalnych do lokalu - podnajemca, tj. P.H.U. (...) Sp. z o.o. w K. na podstawie cesji udzielonej przez właściciela lokalu. Aneks podpisali powód i C. P.,

pozwany - nie. Powód zgodnie z postanowieniami zawartego aneksu wystawiał faktury za dostawę mediów do w/w lokalu pozwanemu, ale ten faktur nie uregulował .

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu.

W uzasadnieniu zarzucił przedawnienie roszczenia.

W piśmie z daty 16 maja 2013r. pozwany zaprzeczył zawarciu umowy z powodem, który umowę zawarł z C. P.. Przyznał, że użytkował sporny lokal, a zasady rozliczania się stron z tytułu umowy najmu były w niej określone. Powód zarzucił niewskazanie, aby umowa najmu przewidywała jakiegokolwiek płatność na rzecz powoda.

Wyrokiem z dnia 17 maja 2013 r. V Gc 133/13 Sąd Rejonowy w Tarnobrzegu oddalił powództwo w całości i zasądził koszty postępowania od powoda na rzecz pozwanego.

W uzasadnieniu wyroku Sąd ustalił, że w dniu 28 kwietnia 2000 r. Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w N. i C. P., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo (...) w K. podpisali umowę, na podstawie której powód jako administrator budynku mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w N., zobowiązał się do wykonywania zadań związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej stosownie do przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali , pobierania opłat na bieżące koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, pobierania opłat i zaliczek za dostarczane media oraz ich okresowe rozliczanie: opłaty za centralne ogrzewanie, opłaty za podgrzanie ciepłej wody użytkowej, zaliczki za dostawę zimnej wody, zaliczki za odbiór ścieków sanitarnych, opłaty za odbiór nieczystości stałych, opłaty za korzystanie z sieci telewizyjnej kablowej lub A., w wysokości ustalonej umową, miesięcznie z góry do 10 - tego dnia każdego miesiąca w kasie administratora lub na wskazany przez niego rachunek.

Pod umową podpisali się reprezentanci powoda oraz C. P.. Aneksem do w/w umowy, strony umowy postanowiły, że opłaty na bieżące koszty utrzymania nieruchomości wspólnej wnoszone będą na rzecz administratora przez właściciela lokalu, tj. C. P., pozostałe opłaty z tytułu dostaw mediów komunalnych do przedmiotowego lokalu pokrywane miały być przed podnajemcą lokalu, tj. Firmę (...) Sp. z o.o. w K., zgodnie z cesją udzieloną przez właściciela lokalu. Opłaty i zaliczki miały być płatne miesięcznie z góry do 10 - tego dnia każdego miesiąca w kasie administratora lub na wskazany przez niego rachunek.

Po aneksem podpisali się reprezentanci powoda oraz właściciel lokalu C. P.. Pod aneksem nie złożył podpisu podnajemca lokalu: P.H.U. (...) Sp. z o.o. w K..

W przedziale czasowym od stycznia 2008 r. do maja 2011 r. powód wystawiał szczegółowo wymienione w uzasadnieniu wyroku faktury VAT na rzecz P.H.U. (...) Sp. z o.o. w K. z tytułu zapłaty za centralne ogrzewanie, zimną wodę, wywóz nieczystości stałych, odprowadzanie ścieków, wodomierz, w których każdorazowo wskazywano termin płatności, na łączną kwotę 69 996, 15 zł. Pismem z dnia 20 czerwca 2011r. powód wezwał pozwanego do uregulowania faktur .

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że bezspornym było zawarcie umowy przez powoda i właściciela lokalu oraz, że pozwany wynajmował sporny lokal na podstawie umowy najmu zawartej z C. P..

Dalej Sąd uznał zarzut przedawnienia za niezasadny z uwagi na art. 118 kc.

Sąd uznał natomiast za zasadny zarzut braku umowy nakazującej płacić pozwanemu na rzecz powoda. Sąd wskazał, że powód nie udowodnił stosunku cywilnoprawnego, z którym wiązałoby się uprawnienie do występowania w procesie przeciwko pozwanemu. Dowodem na powyższą okoliczność nie może być umowa z dnia 28 kwietnia 2000r. i sporządzony do niej aneks, który nie zostały zaakceptowany, przez pozwanego. Powód nie wykazał, że dysponuje pełnomocnictwem lub innym dokumentem wystawionym przez uprawnionego właściciela nieruchomości lokalowej, który przyznawałby mu uprawnienie do domagania się zasądzenia od pozwanego należności określonych w pozwie. Powód nie wykazał też innej podstawy prawnej dochodzonego roszczenia.

Wyrok zaskarżył w całości apelacją powód zarzucając mu :

1) naruszenie prawa materialnego,

- art. 659 kc w zw. z art. 630 kc poprzez całkowite pominięcie charakteru stosunków zobowiązaniowych łączących strony procesu. Podczas gdy wnikliwa analiza tych stosunków powinna doprowadzić do wniosku że strony łączyła umowa o administrowanie lokalem użytkowym w budynku K. 8 w N. na podstawie wcześniej zawartej umowy najmu między C. P. a P.H.U. (...) Sp. z o. o. oraz administrowania lokalem pomiędzy (...) Sp. z o. o., a której przedmiotem miało być świadczenie przez powoda na rzecz pozwanego usług związanych z administrowaniem lokalem, tj. centralne ogrzewanie, ciepła woda. itd. które to media pozwany faktycznie wykorzystywał i z tego tytułu oraz umowy najmu obowiązany uiszczać powodowi,

2) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, który miał wpływ na jego treść poprzez przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że :

a) pozwany nie ma legitymacji czynnej do udziału w niniejszej sprawie w charakterze pozwanego, podczas gdy to na pozwanym jako na najemcy lokalu ciążył obowiązek regulowania opłat za centralne ogrzewanie, zimną wodę, wywóz nieczystości stałych, odprowadzanie ścieków oraz opłaty za wodomierz , to on faktycznie korzystał z lokalu i był zobowiązany do ponoszenia związanych z tym ciężarów i opłat, wobec czego powód słusznie zwrócił pozew o zapłatę wobec pozwanego, który ma legitymację bierną do występowania w sprawie w charakterze pozwanego,

b) pomiędzy powodem a pozwanym nie istniał stosunek materialnoprawny na podstawie którego to pozwany miałby dokonywać na rzecz powoda jakichkolwiek płatności, ponieważ z zawartej umowy pomiędzy C. P. a (...) Sp. z o. o. w N. i aneksu, który nie został podpisany przez pozwanego, nie wynika, aby pozwany miał dokonywać takich płatności, podczas gdy pomiędzy stronami istniał stosunek cywilnoprawny na podstawie którego to pozwany był zobowiązany do ponoszenia opłat ze wskazanych wyżej tytułów , to on faktycznie korzystał z lokalu i to on winien uiścić opłaty z tego tytułu, zresztą faktycznie to on wykonywał tą umowę,

c) pozwany nie był zobowiązany uiszczać jakichkolwiek płatności na rzecz powoda z tytułu korzystania z lokalu położonego w N. przy ul. (...), podczas gdy to na pozwanym ciążył obowiązek uiszczania opłat za centralne ogrzewanie, zimna woda, wywóz nieczystości stałych, odprowadzanie ścieków oraz opłaty stałej - wodomierz, natomiast faktycznie na pozwanym ciążył obowiązek uiszczania opłat za wymienione bieżące koszty utrzymania nieruchomości, zaś takie przyjęcie przez Sąd spowodowało bezpodstawne wzbogacenie się pozwanego kosztem powoda w myśl art. 405 kc, a tym samym sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego,

3) naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 328 § 2 kpc, poprzez nie zawarcie przez Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu wyroku wyjaśnienia podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie w całości, tj. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 69 996,15 zł. wraz z ustawowymi odsetkami co do poszczególnych kwot wskazanych szczegółowo we wniosku, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji powód przedstawił argumentację na poparcie zgłoszonych zarzutów. Powód wskazał na treść aneksu, zgodnie z którym koszty miał ponosić pozwany i na którego wystawiał faktury VAT, pomimo że aneksu nie podpisał, ale korzystał z lokalu i był obowiązany do ich płacenia i nie kwestionował faktur VAT.

Powód wskazał, że w postępowaniu przed Sądem Rejonowym w Tarnobrzegu V GC 263/10 Sąd ten oddalił powództwo powoda przeciwko C. P. wskazując, że to pozwany w w/w sprawie winien być pozwanym.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwany podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz wskazał, że powód wniósł pozew o zapłatę kosztów administrowania przeciwko C. P..

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia stanu faktycznego Sądu Rejonowego Sąd Okręgowy przyjął za własne.

Z istoty apelacji wynika, że sąd drugiej instancji nie ogranicza się do kontroli sądu pierwszej instancji, lecz bada ponownie całą sprawę i rozważając wyniki postępowania przed sądem pierwszej instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Jako, że celem postępowania apelacyjnego jest merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy Sąd apelacyjny rozważył na nowo całokształt okoliczności, istniejących w chwili zamknięcia rozprawy apelacyjnej oraz dokonał własnej ich oceny (art. 233 § 1 kpc i art. 316 § 1 kpc w zw. z art. 391 kpc).

Powód w apelacji podnosił, że z pozwanym łączył go stosunek cywilnoprawny na podstawie, którego pozwany winien uiszczać na rzecz powoda sporne opłaty z racji korzystania z lokalu, którym zarządzał powód.

Powód nie wykazał jednak stosunku cywilnoprawnego na który się powołuje, a to płynącego z samego faktu zarządzania lokalem i korzystania z niego przez pozwanego, jakiegokolwiek umowy zawartej przez powoda z pozwanym, jak też z tytułu przejścia na powoda w drodze cesji roszczenia o zapłatę spornych opłat i kosztów.

Legitymacja do żądania zasądzenia spornego świadczenia na rzecz zarządcy nie płynie z faktu powierzenia mu na mocy umowy zawartej z właścicielem zarządu nieruchomością. Zarządca w rozumieniu art. 18 ustawy o własności lokali jest tylko przedstawicielem wspólnoty, to ją a nie siebie reprezentuje.

Powód powołując się w apelacji na zawarcie z pozwanym umowy winien wykazać przesłankę o fundamentalnym znaczeniu, a to zawarcie tej umowy /art. 6 kc/. Tymczasem powód nie wykazał zawarcia z pozwanym umowy najmu, której dotyczą powołane w apelacji art. 659 kc i w zw. z art. 680 kc stąd zarzut ich naruszenia jest bezpodstawny. Nie wykazał także, że z pozwanym łączyła go umowa o administrowanie, odwołująca się do przepisów ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. /Dz.U. 2000.80.903/, która zawarta została z właścicielem lokalu, a nie pozwanym. Aneks do przedmiotowej umowy także nie został podpisany przez pozwanego. W sprawie brak podstaw do przyjęcia, aby aneks ów został zaakceptowany przez pozwanego oświadczeniem woli w jakiegokolwiek formie, w tym w sposób dorozumiany /art. 60 kc/. Nie świadczy o tym sam fakt korzystania z lokalu w oparciu o umowę najmu z właścicielem, ani subiektywne przeświadczenie powoda, iż skoro pozwany korzysta z lokalu, którym powód administruje, to tym samym zobowiązuje się uiszczania opłat na jego rzecz.

O zawarciu umowy z powodem o administrowanie czy też jakiegokolwiek innej zobowiązującej do zapłaty spornych opłat na rzecz powoda przez pozwanego nie świadczy także niezwrócenie, czy niezakwestionowanie przez tego ostatniego faktur VAT, na co także powołuje się w apelacji. Faktury same w sobie nie są źródłem stosunku cywilnoprawnego. Faktura jest dokumentem księgowym i powszechnie stosowanym dokumentem rozliczeniowym. Jej rola określona jest w przepisach prawa podatkowego. Jej doręczenie umożliwia tylko dłużnikowi podjęcie czynności mających na celu sprawdzenie, czy świadczenie jest zasadne tak co do zasady, jak i co do wysokości, nie tworzy zaś stosunku cywilnoprawnego. Innymi słowy jedynym dowodem zawarcia umowy nie może być rachunek wstawiony przez wierzyciela.

Sąd Okręgowy miał na uwadze, że uprawnienie powoda do żądania zapłaty potencjalnie mogło opierać się na innej podstawie, niż umowa z pozwanym. W sprawie istotnym jest to że w treści aneksu do umowy o administrowanie strony go podpisujące, a to powód i właściciel lokalu, który uprzednio zawarł umowę o administrowanie z powodem i umowę najmu z pozwanym, odwołały się do umowy cesji, jakiej właściciel lokalu miał „udzielić” powodowi w zakresie co do części opłat i kosztów związanych z lokalem.

Z istoty cesji wynika, iż może zostać dokonana bez zgody dłużnika, w przedmiotowej sprawie bez zgody pozwanego /art. 509 kc/.

Powód na którym spoczywał w tym zakresie ciężar dowodzenia /art. 6 kc/ nie wykazał jednak, iż roszczenie o zapłatę przeszło na niego na mocy przelewu /art. 509 kc/, co dawałoby mu legitymację do wystąpienia przeciwko pozwanemu z żądaniem zapłaty właśnie na swoją rzecz. Umową cesji nie jest sporny aneks do umowy o administrowanie , jako że w jego treści odwołano się tylko do tego, że określone opłaty będą przez podnajemcę lokalu – pozwanego płacone na rzecz powoda zgodnie z cesją „udzieloną przez właściciela lokalu”.

Zawarcia zaś tej umowy cesji /art. 509 kc/ , jak i jej treści powód w żaden sposób już nie wykazał. Powyższe było zaś konieczne, jako iż pozwany w toku procesu zakwestionował zawarcie umowy cesji /k. 210 akt sprawy/.

Sąd Okręgowy miał na uwadze, że umowa przelewu może być zawarta w dowolnej formie. Powód nie przedłożył dowodu z dokumentu cesji spornych wierzytelności, nie wskazał żadnych innych niż dokument, środków dowodowych na okoliczność jej zawarcia w jakiegokolwiek formie.

Nie wykazano tak treści cesji jak i daty jej zawarcia, ( nieznana jest nawet data zawarcia spornego aneksu który się do niej odwołuje).

Dopuszczalny jest przelew wierzytelności przyszłej. Koniecznym jest jednak ustalenie daty umowy przelewu, aby stwierdzić czy w dacie sukcesywnego powstawania spornych , w sprawie, przyszłych wierzytelności, ta była już zawarta. W razie zaś zawarcia umowy cesji istniejących już wierzytelności z tytułu spornych opłat, koniecznym było ustalenie jej zakresu, t.j. należności za jaki przedział czasu i jakich okresów rozliczeniowych poprzedzających umowę cesja dotyczy.

Powód tymczasem nie zawnioskował na okoliczność zawarcia umowy cesji, jej daty oraz zakresu żadnych dowodów, w tym z dokumentów jak też z zeznań świadka C. P. czy też z zeznań stron.

Należy przy tym zauważyć, że w apelacji powód koncentruje się na, bezpodstawnym zarzucie zawarcia przez siebie umowy z pozwanym oraz faktycznym korzystaniu przez pozwanego z lokalu. Poza ogólnym wskazaniem na sporny aneks z którego to m.in. wywodzi łączący go z pozwanym, bliżej niesprecyzowany stosunek cywilnoprawny, nie wywodzi roszczenia wprost z ewentualnej, zawartej z właścicielem lokalu umowy cesji, do której aneks się odwołuje. Powyższe dodatkowo czyni wątpliwym tezę, iż doszło do zawarcia umowy przelewu dotyczącej wszystkich spornych w sprawie wierzytelności.

Niezasadnym były argumenty odwołujące się do bezpodstawnego wzbogacenia się /art. 405 kc/ pozwanego kosztem powoda, który to zarzut podniesiony został po raz pierwszy na etapie apelacji i którego powód należycie nie uzasadnił.

Niezasadnym był zarzut naruszenia art. 328 kpc. Naruszenie przepisu określającego wymagania, jakim winno odpowiadać uzasadnienie wyroku sądu (art. 328 § 2 kpc), może być ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej /I ACa 1075/12 wyrok s.apel. 2013-01-24 w ŁodziLEX nr 1267341/. Powyższe w sprawie nie miało miejsca.

Podsumowując, mając na uwadze, że tylko ze stosunku określonego przez prawo materialne płynie uprawnienie konkretnego podmiotu do występowania z konkretnym roszczeniem przeciwko innemu konkretnemu podmiotowi, wobec niewykazania takiego stosunku, który łączyłby strony przedmiotowego postępowania, należało stwierdzić, brak legitymacji procesowej. Legitymacja taka stanowi zaś materialną przesłankę procesową, wobec zaś jej braku powództwo należało oddalić.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną w całości na podstawie art. 385 kpc orzekając jak w pkt I wyroku.

Zasądając od powoda na rzecz pozwanego zwrot kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję Sąd Okręgowy kierował się treścią art. 98 kpc w zw. z art. 108 kpc i § 6 pkt 6 oraz § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych , orzekając jak w pkt II wyroku.