

Sygn. akt II Ca 943/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Ciechanowicz
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 października 2013 roku w Szczecinie

sprawy z powództwa **(...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 28 maja 2013 r., sygn. akt III C 72/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w taki sposób, że:

a. oddala powództwo;

b. zasądza od powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. kwotę 1. 217 (jednego tysiąca dwustu siedemnastu) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 850 (ośmiuset pięćdziesięciu) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 maja 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawie o sygn. akt III C 72/12 zasądził od **pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S.** na rzecz **powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.** kwotę 5119,19 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2010 r. (pkt I) oraz obciążył pozwaną kosztami postępowania poniesionymi przez powódkę w kwocie 1200 zł. (pkt II).

Rozstrzygnięcie powyższe oparto o następujące ustalenia:

W dniu 17 września 2003 roku strony zawarły umowę o administrowanie nieruchomością przy ul. (...) w S., gdzie w § 2 określono zakres obowiązków administratora. Zgodnie z § 9 pkt.1 umowy została ona zawarta na czas nieokreślony

z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Zaś zgodnie z § 9 pkt. 3 ww. umowy rozwiązanie jej przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w trybie natychmiastowym może nastąpić jedynie wskutek rażącego zawnionego zaniedbania w wykonywaniu umowy przez Administratora.

Pismem z dnia 15 lutego 2010 roku Wspólnota Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. wypowiedziała umowę o administrowanie z dnia 17 września 2003 roku ze skutkiem na dzień 31 marca 2010 roku, a podstawą wypowiedzenia umowy miały być stwierdzone nieprawidłowości przy rozliczaniu wspólnoty w tym :

- błędne rozliczenie kosztów wywozu śmieci za rok 2009 ,
- błędne naliczanie wysokości opłat czynszowych w roku 2010 r.
- brak bieżących analiz zalegających płatności lokatorów,
- zlecenie robót remontowych bez uzgodnienia z Zarządem Wspólnoty w roku 2009 .

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wykonywała czynności objęte umową o administrowanie wynikające w szczególności z § 2 ww. umowy do końca maja 2010 roku i za ten okres wystawiała Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. faktury VAT. Wspólnota Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. uregulowała należność za miesiąc marzec 2010 roku i nie rozliczyła się z (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. z tytułu wystawionych faktur VAT za miesiąc kwiecień i maj 2010 roku. W związku z nieuregulowaniem przedmiotowej należności (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wzywała Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w do zapłaty tej należności. Wspólnota Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) pismem z dnia 24 maja 2010 roku odmówiła zapłaty przedmiotowej należności , na którą składa się wartość roszczenia wynoszącego na dzień złożenia pozwu 4.811,56 złotych brutto (za miesiąc kwiecień – maj 2010 roku) plus skapitalizowane odsetki ustawowe w kwocie 277,63 złotych.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji powództwo wywiedzione z postanowień umowy o administrowanie uznał za zasadne.

Sąd Rejonowy uznał, iż Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nie wskazał w piśmie z dnia 15 lutego 2010 roku rażących zawnionych zaniedbań w wykonywaniu przedmiotowej umowy przez (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. , które stanowiły by podstawę do rozwiązania umowy z dnia 17 września 2003 roku w trybie natychmiastowym, ograniczając się jedynie do ogólnikowego wskazania stwierdzonych przez siebie nieprawidłowości przy rozliczaniu Wspólnoty przez administratora - (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

Zdaniem Sądu Rejonowego zważywszy na zapisy zawarte § 9 ww. umowy Zarząd pozwanej Wspólnoty tylko rozwiązując przedmiotową umowę w trybie natychmiastowym , mógł zakończyć umowę z (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. bez obowiązku 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, zaś z treści pisma strony pozwanej z dnia 15 lutego 2010 roku ta okoliczność nie wynika, nie ma bowiem wzmianki o rozwiązaniu niniejszej umowy w trybie natychmiastowym oraz nie podano jako podstawy rozwiązania umowy w trybie określonym w § 9 pkt 3. Konkludując stwierdzono, że wypowiedzenie z dnia 15 lutego 2010 roku jest skuteczne z końcem maja 2010 roku , a to oznacza , że za miesiąc kwiecień i maj 2010 roku, za czynności wykonane przez stronę powodową, strona pozwana powinna zapłacić stronie powodowej zgodnie z przekazanymi jej fakturami VAT nr F (...) z dnia 19.04.2010 r. i nr F (...) z dnia 19.05.2010 r.

Dodatkowo Sąd Rejonowy uznał, iż z całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że te obowiązki związane z administrowaniem były wykonywane w kwietniu i maju 2010 roku przez stronę powodową w ramach przedmiotowej umowy o administrowanie, a w związku z tym ma ona prawo żądać od strony pozwanej zapłaty kwoty 5.119,19 złotych, na którą to kwotę składa się wartość roszczenia wynoszącego na dzień złożenia pozwu 4.811,56 złotych brutto plus skapitalizowane odsetki ustawowe w kwocie 277,63 złotych

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego złożyła pozwana Wspólnota żądając jego zmiany i oddalenia powództwa oraz obciążenia pozwanej kosztami postępowania, ewentualnie uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

I. Naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na wydanie orzeczenia:

1. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości na okoliczność istnienia rażących i zawinionych zaniedbań w wykonywaniu umowy przez powódkę, które stanowiły bezpośrednią przyczynę rozwiązania umowy o zarządzanie nieruchomością w trybie natychmiastowym; pozwana wniosła o przeprowadzenie zawnioskowanego dowodu,

2. art. 233 § 1 k.p.c.:

a) poprzez sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego i uznaniu zeznań M. J. (1) i wyjaśnień J. G. za niewiarygodne w zakresie zaprzestania wykonywania czynności zarządzania przez powódkę po otrzymaniu oświadczenia o rozwiązaniu umowy o zarządzanie nieruchomością w trybie natychmiastowym, tylko na tej podstawie, iż świadkowie powódki tych okoliczności nie potwierdzili, przez wybiórczą ocenę materiału dowodowego, a w szczególności pominięcie tego, iż powódka po otrzymaniu oświadczenia pozwanej o rozwiązaniu umowy nie kwestionowała tego oświadczenia lecz natychmiast zaprzestała dokonywania czynności w ramach zawartej umowy, a o fakcie rozwiązania umowy informowała członków wspólnoty, dostawców mediów oraz podmioty świadczące usługi na rzecz pozwanej co prowadzi do wniosku, iż uznała oświadczenie pozwanej za skutecznie złożone,

b) poprzez uznanie, że wskazane w oświadczeniu pozwanej z dnia 15 lutego 2010 r. przyczyny rozwiązania umowy o zarządzanie są zbyt ogólnikowe i opisują jedynie pewne nieprawidłowości, które nie mogą być uznane za rażące i zawinione przyczyny, o których mowa w § 9 ust. 3 lit. a) Umowy.

c) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyny, dla której Sąd orzekający odmówił wiarygodności oraz znaczenia wskazanym przez pozwaną dowodom; poprzez brak uzasadnienia, z jakich przyczyn wskazane w oświadczeniu pozwanej z dnia 15 lutego 2010 r. nieprawidłowości w administrowaniu przez powódkę nieruchomością nie zostały uznane za rażące, zawinione zaniedbania, uprawniające pozwaną do natychmiastowego rozwiązania umowy o zarządzanie nieruchomością, a nadto niewyjaśnienie z jakich przyczyn Sąd uznał za prawidłową podstawę wyliczenia wysokości wynagrodzenia powódki,

d) art. 232 Kpc poprzez błędną wykładnię i uznanie, że to na pozwanej ciążył obowiązek wykazania, iż powódka nie wykonywała czynności zarządzania nieruchomością w okresie kwiecień-maja 2010 r. podczas gdy to powódka winna udowodnić, iż w miesiącach kwiecień i maj 2010 r., zgodnie z umową, nadal wykonywała czynności, do których była zobowiązana, a nadto z uwagi na kwestionowanie przez pozwaną wysokości wynagrodzenia to powódka zobowiązana była do wykazania roszczenia zarówno co do zasady jak i wysokości, czego nie uczyniła.

II. Naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 65 § 1 i 2 k.c. przez dokonanie błędnej wykładni oświadczenia woli pozwanej z dnia 15 lutego 2010 r. i przyjęciu, iż pozwana wypowiedziała umowę o administrowanie z dnia 17 września 2003 r. w trybie § 9 ust. 1 umowy, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia podczas gdy prawidłowa wykładnia tego oświadczenia woli prowadzi do wniosku, iż z uwagi na rażące, zawinione zaniedbania ze strony powódki przy wykonywaniu umowy, zamiarem pozwanej rozwiązanie tej umowy na podstawie § 9 ust. 3 tj. w trybie natychmiastowym, jedynie ze wskazaniem daty tego rozwiązania na dzień 31 marca 2010 r.

Strona powodowa zażądała oddalenia apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. była zasadna jednakże z innych przyczyn aniżeli wynikających z treści zarzutów apelacyjnych.

W uchwale składu siedmiu sędziów z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 (OSNC 2008, Nr 6, poz. 55), Sąd Najwyższy wyjaśnił m.in., że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego.

Analiza rozważań Sądu Rejonowego w części dotyczącej oceny relacji materialno-prawnych między stronami została ograniczona do stwierdzenia, iż podstaw skutecznego powództwa należy się dopatrywać w treści umowy z dnia 17 września 2003 roku o administrowanie nieruchomością przy ul. (...) w S., gdzie w § 2 określono zakres obowiązków administratora, z których to powód miał się w miesiącach kwiecień i maj 2010 r. wywiązać. Sąd I instancji dokonał również analizy regulacji dotyczących § 9 umowy. Konkluzje tych rozważań sprowadziły się do ustalenia, iż wypowiedzenie z dnia 15 lutego 2010 roku jest skuteczne z końcem maja 2010 roku, a to oznacza, że za miesiąc kwiecień i maj 2010 roku, za czynności wykonane przez stronę powodową, strona pozwana powinna zapłacić stronie powodowej kwotę opisaną pozwem. Wniosek taki uznać należy jednak za niewłaściwy.

Przyjmuje się w literaturze przedmiotu oraz w orzecznictwie Sądu Najwyższego, iż art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nazywając umowę dotyczącą zdefiniowanych w tej ustawie czynności zarządzania nieruchomością umową o zarządzanie nieruchomością, nie wprowadził jednocześnie wyraźnych regulacji, które sprawiałoby, że umowa o zarządzanie nieruchomością przestaje mieć charakter umowy zlecenia w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego (zob. Ewa Bończak - Kucharczyk „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” SIP LEX, 2013, teza do art. 185, oraz wyrok SN z dnia 9 października 2013 r. w sprawie V CSK 472/12). Zatem, nadal jest to umowa cywilnoprawna, do której stosuje się przepisy kodeksu cywilnego dotyczące zlecenia, gdyż do umów o świadczenie usług (w tym także z zakresu zarządzania nieruchomościami), które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu (por. art. 750 k.c.).

Przez umowę zlecenia przyjmujący zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie (por. art. 734 § 1 k.c.); w braku odmiennych postanowień umowy zlecenie obejmuje umocowanie do wykonania czynności w imieniu dającego zlecenie (por. art. 734 § 2 k.c.). Nie budzi wątpliwości fundamentalna dla niniejszego postępowania teza, iż umowa zlecenia opiera się na zaufaniu dającego zlecenie do przyjmującego zlecenie (A. Szpunar (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 396). Zlecenie dokonania określonej czynności prawnej dla zleceniodawcy uzasadnione jest istnieniem takiego zaufania między stronami, skoro czynności dokonywane na podstawie umowy zlecenia wywołują albo prawa i obowiązki bezpośrednio po stronie dającego zlecenie, albo powodują, że prawa te i obowiązki przyjmujący zlecenie nabywa na jego rachunek. Wiąże się z tym obowiązek przyjmującego zlecenie osobistego wykonania umowy (art. 738 k.c.). W treści uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 września 2008 r. wydanego w sprawie I ACa 84/08 stwierdzono, iż przesłanka wzajemnego zaufania stron jest aktualna w odniesieniu do umowy o świadczenie usług, jego brak uzasadnia wypowiedzenie umowy o świadczenie usług zawartej nawet na czas oznaczony (art. 750 w zw. z art. 746 § 1 k.c.; OSA 2010/4/57-74). W wyroku z dnia 28 września 2004 r. (IV CK 640/03) Sąd Najwyższy stwierdził, iż uwzględniając, że zlecenie opiera się na wzajemnym zaufaniu stron, art. 746 k.c. pozwala, podobnie jak jego poprzednik art. 512 k.z., wypowiedzieć umowę zlecenia każdej ze stron w każdym czasie, nawet bez ważnych powodów. Jego ratio, tj. ochrona wzajemnego zaufania stron umowy zlecenia, jest w pełni aktualna także w odniesieniu do umów zlecenia zawartych na czas oznaczony. Omawiane uprawnienie do wypowiedzenia zlecenia ma charakter uprawnienia prawokształtującego, a złożone w jego wykonaniu oświadczenie o wypowiedzeniu wywiera skutek ex nunc, tj. od chwili złożenia (art. 61 § 1 k.c.).

Również w wyroku SN z dnia 9 października 2013 r. w sprawie V CSK 472/12 przyjęto, iż umowę o zarząd nieruchomości można wypowiedzieć w każdej chwili, nawet jeżeli była zawarta na czas określony.

Nie ulega wątpliwości, iż istotą pisma z dnia 15 lutego 2010 r. było zakończenie współpracy stron w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną. Oprócz wyliczonych czterech zarzutów mających świadczyć o nieprawidłowościach w rozliczaniu wspólnoty pismo zawierało stwierdzenie o utracie zaufania Zarządu Wspólnoty do powódki. Na utratę takiego zaufania wskazywały zeznania świadków D. S. (k. 76), M. J. (2) (k. 108), J. L. (k. 131 - w części dotyczącej braku czynności windykacyjnych przeciwko Spółce (...)). Skoro pozwana mogła wypowiedzieć

umowę zawartą w dniu 17 września 2003 r. ze skutkiem natychmiastowym, to za dopuszczalne uznać należało również jej wypowiedzenie z dniem 31 marca 2010 r.

Stosownie do treści art. 746 § 1 zd. 2 k.c. w zw. z zd. 1 dający zlecenie w przypadku wypowiedzenia zlecenia powinien jednak zwrócić przyjmującemu zlecenie wydatki, które ten poczynił w celu należytego wykonania zlecenia, zaś w razie odpłatnego zlecenia obowiązany jest uiścić przyjmującemu zlecenie część wynagrodzenia odpowiadającą jego dotychczasowym czynnościom, a jeżeli wypowiedzenie nastąpiło bez ważnego powodu, powinien także naprawić szkodę. Analiza materiału dowodowego w niniejszej sprawie nie pozwala jednak na przyjęcie, iż powódka zgłosiła jakiegokolwiek wnioski dowodowe pozwalające na przyjęcie, że zasadne było by żądanie zapłaty części wynagrodzenia odpowiadającego dotychczasowym czynnościom. Za takie dowody nie mogą być uznane faktury opisujące wysokość kwot dochodzonych pozewem, czy zeznania świadka W. S., która posiadała jedynie wiedzę z zakresu wykonywania przez powódkę obowiązków z zakresu rachunkowości.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmieniono zaskarżone orzeczenie w taki sposób, iż oddalono powództwo zaś powoda w oparciu o treści art. 98 § 1 k.p.c. obciążono kosztami postępowania pierwszoinstancyjnego poniesionego przez pozwaną w kwocie 1217 zł. Pozwana była reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wobec czego powódka powinna zwrócić jej koszty zastępstwa procesowego, które zgodnie z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz.1349 ze zm.), wynoszą 1200 zł.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto również o treść wyżej przytoczonych regulacji, przy czym oprócz kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 600 zł. (z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia) pozwanej należał się zwrot poniesionej opłaty od apelacji w kwocie 250 zł.