

Sygn. akt III Ca 1040/17, III Ca 1041/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Andrzej Dyrda (spr.)

Sędzia SO Gabriela Sobczyk

Sędzia SO Barbara Braziewicz

Protokolant Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2017 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w C. przy ul. (...)

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 14 listopada 2016 r., sygn. akt II C 990/13

I. prostuje w komparycji zaskarżonego wyroku oznaczenie strony powodowej jako (...);

II. z apelacji powódki:

1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 2, 3, 4 i 5 w ten sposób, że:

a) w punkcie 2 zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 25.401, 19 zł (dwadzieścia pięć tysięcy czterysta jeden złotych i dziewiętnaście groszy) z ustawowymi odsetkami od 19 kwietnia 2013 roku do 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku;

b) w punkcie 3 zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.688 zł (trzy tysiące sześćset osiemdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

c) w punkcie 4 nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Rybniku kwotę 1.624,86 zł (tysiąc sześćset dwadzieścia cztery złote i osiemdziesiąt sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 553 zł (pięćset pięćdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

III. z apelacji pozwanej:

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Barbara Braziewicz SSO Andrzej Dyrda SSO Gabriela Sobczyk

UZASADNIENIE

Powódka Gmina i Miasto C. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wniosła o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w C., ul. (...) na jej rzecz kwoty 25.409,04 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 kwietnia 2013r. oraz kosztów procesu tytułem wynagrodzenia za zarząd i administrację nieruchomości przy ul. (...).

11 lipca 2013r. referendarz sądowy przy Sądzie Rejonowym w Rybniku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym w całości uwzględnił dochodzone przez powódkę roszczenie.

W ustawowym terminie pozwana złożyła sprzeciw od powyższego nakazu wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Podniosła, że powódka prowadziła zarząd niestaranie, ponieważ wadliwie rozliczała rachunki z tytułu kosztów podgrzewania wody tak, iż kwoty pobierane od właścicieli lokali, były mniejsze niż sumy rzeczywiście zapłacone dostawcom. Powódka nie informowała o tym Wspólnoty, a jednocześnie jej działania spowodowały, że pozwana nie może obecnie dochodzić od członków Wspólnoty „nadwyżek” z tytułu podgrzania wody, gdyż żądania te jako okresowe, uległy przedawnieniu. W związku z powyższym, wobec nienależytego wykonywania przez powódkę jej obowiązków jako zarządcy, nie należy się jej wynagrodzenie na sprawowanie zarządu. Zdaniem pozwanej z dokumentów załączonych do pozwu wynika, że członkowie Wspólnoty nie posiadają co do zasady zaległości. Ponadto pozwana podniosła zarzut przedawnienia.

Sąd Rejonowy w Rybniku wyrokiem z dnia 14 listopada 2016r. umorzył postępowanie co do kwoty 7,85 zł oraz zasądził od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej w C., ulica (...) na rzecz powoda Gminy i Miasta C. Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w C. kwotę 23.355,98 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 19 kwietnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Nadto Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.183,96 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, jak również nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Rybniku od powoda kwotę 130 zł, a od pozwanego 1.494,86 zł tytułem kosztów tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że w budynkach położonych przy ul. (...) w C. liczba lokali wynosi 40, w tym 25 lokali było wyodrębnionych (stan na 2011r.). Właściciele przedmiotowych lokali tworzą Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w C..

Powódka Gmina i Miasto C. Zakład (...) zawarła w dniu 1 marca 2001r. z ww. Wspólnotą Mieszkaniową umowę zlecenia zarządzanie tą nieruchomościom. W umowie przewidziano, że zleceniobiorca – powódka będzie utrzymywać w czystości i porządku pomieszczenia i urządzenia w budynku oraz otoczeniu. Będzie nadto dokonywać konserwacji nieruchomości wspólnej poprzez naprawy budynku, pomieszczeń i urządzeń, umożliwiając właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia oraz ogrzania lokalu, zimnej i ciepłej wody, gazu i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej. Z kolei właściciele lokali mieli uczestniczyć w kosztach zarządzania związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w wysokości ustalonej uchwałą za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie. W myśl § 4 pkt 2 oprócz kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej właściciele lokali mieli uiszczać opłaty w formie zaliczek płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca na konto zleceniobiorcy. Zgodnie z § 6 zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej nie obejmowała remontów, które

wymagały uchwały Wspólnoty. Na poczet wydatków remontowych właściciele mieli wpłacać zaliczki w wysokości zgodnej z podjętymi uchwałami miesięcznie za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.

Zgodnie z § 2 pkt 4 umowy zlecenia powódka zobowiązana była do zapewnienia dostaw energii cieplnej, wody, gazu oraz odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości stałych.

W przypadku podwyższenia cen przez dostawców mediów takich jak: woda, elektryczność, gaz, wywóz nieczystości, odprowadzanie ścieków, itp. opłaty obciążające właścicieli miały ulec proporcjonalnemu wzrostowi, o czym powódka była zobowiązana powiadomić właścicieli lokali.

Powódka w § 7 umowy zobowiązała się do przedkładania właścicielom w okresach rocznych do dnia 31 marca następnego roku rozliczenia poniesionych na nieruchomości wspólnej wydatków oraz pobranych pożytków.

Powódka uprawniona była do dochodzenia sądowego kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej od poszczególnych właścicieli lokali a także przypadających z nieruchomości wspólnej pożytków i innych przychodów. Zgodnie zaś z § 8 pkt 2 umowy była uprawniona do zawierania umów o dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej, ciepłej wody, gazu, odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości oraz świadczenia innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z aneksem nr (...) do umowy zlecenia o zarządzaniu zawartym w dniu 27 marca 2002r. ustalono wysokość stawki za zarządzanie na 0,60 zł/m². Aneks wszedł w życie z dniem 1 kwietnia 2002r. Stawka taka obowiązywała również w roku 2011.

Na mocy aneksu z dnia 19 marca 2004r. zmieniono § 4 pkt 2 umowy o zarządzaniu w ten sposób, że oprócz kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, właściciele lokali zobowiązani zostali do uiszczania opłat za media i inne w formie zaliczek, płatnych z góry do 10 dnia każdego miesiąca i zaliczki na utrzymanie części wspólnej i fundusz remontowy na odrębne konta. Ponadto upoważniono powódkę do prowadzenia rozliczeń opłat za świadczenia dostarczane bezpośrednio do lokali właścicieli: centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków. Zgodnie z § 2 pkt 4 faktury za wodę i ścieki należało zapłacić w terminie 21 dni wykazanym na rachunku. Gmina została zobowiązana do przedkładania rozliczeń za media dostarczane do lokali właścicieli w cyklu rocznym z wyłączeniem rozliczeń wody i odprowadzania ścieków z lokali rozliczanych w cyklu kwartalnym. § 2 pkt 6 aneksu przewidywał, że w przypadku braku środków na rachunku bankowym Wspólnoty na pobranie wynagrodzenia zleceniobiorcy przysługują odsetki ustawowe za zwłokę liczone od pierwszego dnia następnego miesiąca.

Zgodnie z treścią regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C., do kompetencji zebrania Wspólnoty należało m.in. uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządcy, ocena pracy zarządcy, przyjęcie sprawozdania zarządcy i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium (§ 9 regulaminu). Z kolei na koszty zarządu nieruchomością wspólną miały składać się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno – prawne (oprócz tych, ponoszonych bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali), wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie zarządcy (§ 19 regulaminu). W myśl § 20 na pokrycie kosztów zarządu i wydatków związanych z utrzymaniem części wspólnej właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca. W skład zaliczki wchodziły: opłaty na pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie nieruchomości wspólnej, opłaty na pokrycie kosztów remontu, składka na fundusz remontowy, wynagrodzenie zarządcy i inne. Regulamin w § 24 przewidywał, że w przypadku gdy dokonane przez właścicieli wpłaty nie równały się kwotom ustalonych zaliczek, zarządca mógł naliczać wpłacone kwoty na pokrycie poszczególnych elementów składowych zaliczek w następującej kolejności: najpierw na pokrycie kosztów utrzymania, na zaliczki na remonty, na opłaty za C.O., na opłaty za ciepłą oraz zimną wodę i kanalizację, opłaty za wywóz nieczystości, wynagrodzenie zarządcy, opłaty na fundusz remontowy i odsetki za zwłokę. Wskazany sposób rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i lokali dotyczył niedoborów w zapłacie spowodowanych przez właścicieli lokali. Właściciele

lokali płacili trzy zaliczki: a/na remont; b/ na zarząd nieruchomością; c/ na CO w sezonie grzewczym oraz rachunki za podgrzanie wody.

Za wykonywany od kwietnia do grudnia 2011 r. zarząd nieruchomością powódka wystawiła co miesiąc pozwanej fakturę VAT na kwotę 1.413,78 zł.

Za wykonywany od marca do grudnia 2011r. prace konserwacyjno- remontowe na rzecz Wspólnoty powódka wystawiła pozwanej faktury VAT.

Powódka płaciła należności Wspólnoty wg kolejności wskazanej w regulaminie. Zaległość pozwanej wobec powódki z tytułu wynagrodzenia za zarząd za ww. okres wyniosła 12.724, 02 zł, a z tytułu robót wykonywanych na jej rzecz wyniosła 8.247, 17 zł.

W okresie sprawowania zarządu przez powódkę pozwana, poza kwestią nieprawidłowego naliczenia opłat za podgrzanie wody, nie zgłaszała żadnych zarzutów wobec powódki odnośnie sprawowanych przez nią czynności zarządu, sprawozdania były zatwierdzane, nie było zastrzeżeń ze strony Urzędu Skarbowego, a zarząd Wspólnoty otrzymywał absolutorium.

W czasie trwania zarządu sprawowanego przez powódkę w okresie od 2006r. do 2010r. doszło do nieprawidłowości w rozliczaniu podgrzania ciepłej wody przez zarządcę – powódkę.

Błąd polegał na pobieraniu od właścicieli poszczególnych lokali zbyt niskich kwot zaliczek z tytułu podgrzania ciepłej wody (jako części zaliczki na opłaty i zarząd). Miało to miejsce od stycznia 2006r. do 31 grudnia 2010r., a było spowodowane niedoszacowaniem kosztu podgrzania wody użytkowej w rachunkach wystawianych dla członków Wspólnoty w odniesieniu do faktycznie poniesionych kosztów podgrzania wody. Poniesiona niedopłata wynosiła 24.754,22 zł. Od stycznia 2011r. wskazane opłaty były naliczane prawidłowo.

Powódka w okresie trwania zarządu dysponowała dwoma rachunkami bankowymi, przez które rozliczała się ze Wspólnotą. Jeden rachunek, na który wpłacano zaliczki na fundusz remontowy i drugi – bieżący, na który wpłacano pozostałe zaliczki: na konserwacje i remonty bieżące, przeglądy gazowe, utrzymanie czystości, wynagrodzenie zarządcy, ubezpieczenie budynku, opłaty bankowe, rachunki za media i inne. Rachunek ten był w O. K. Banku Spółdzielczym w K. i miał nr (...). Na fundusz remontowy wpływały środki przeznaczone na duże prace typu remont kapitalny, wymiana instalacji i z tego konta powód mógł pobrać środki gdy pozwana podjęła uchwałę o remoncie.

Gmina jako zarządcą w pierwszej kolejności zaspokajała dostawców mediów obcych kontrahentów, a dopiero na końcu zaspokajała swoje należności

Powódka była ponadto właścicielem kilkunastu lokali niewyodrębnionych, co do których rozliczała się wobec Wspólnoty. Bieżące opłaty winni byli uiszczać Wspólnocie najemcy wskazanych lokali gminnych. W okresie od 2006r. do końca 2010r. powódka dokonywała kompensat z pozwaną Wspólnotą z zobowiązań powstałych w związku z posiadanymi lokalami oraz należności wynikających z bycia zarządcą nieruchomości i związanych z tym należności za zarząd oraz należności z tytułu wykonanych prac konserwacyjnych. Powódka zrealizowała w przedmiotowym okresie swoje zobowiązania wobec pozwanej z tytułu zaliczek na opłaty i zarząd w pełnej wysokości.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy stwierdził, że strony łączyła kompleksowa umowa zlecenia zarządzania przez powódkę przedmiotowymi nieruchomościami obejmująca m.in. zarząd i wykonywanie prac konserwacyjno- remontowych na rzecz przedmiotowej Wspólnoty z tytułu którego stronie powodowej przysługiwało wynagrodzenie.

Sąd uznał, na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, że zarząd wykonywany przez powódkę w 2011r. (w przeciwieństwie do poprzednich lat) był sprawowany rzetelnie i starannie albowiem powódka właściwie określiła kwoty zaliczek jakie mieli ponosić właściciele poszczególnych lokali oraz dbała o utrzymanie należytego stanu nieruchomości i prowadziła prawidłowo ewidencję pozaksięgową dla Wspólnoty (zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o

własności lokali, postanowieniami umowy i uchwałami podejmowanymi przez Wspólnotę). Sąd wskazał, że powódka rozliczała wpłacane zaliczki na ustanowionych dla Wspólnoty dwóch rachunkach bankowych, stosując przewidzianą w § 24 Regulaminu kolejność zaliczania wpłacanych przez Wspólnotę kwot. Sąd uznał, że takie dokonywanie płatności przez powódkę nie można uznać za nieprawidłowy zarząd, zwłaszcza, iż pozwana przez cały okres umowy zgadzała się na takie rozliczanie. Sąd wskazał, że pozwana po otrzymaniu w poszczególnych miesiącach 2011r. faktury za wykonane przez powódkę zarząd i prace konserwacyjno-remontowe nie kwestionowała wykonanych usług. Pozwana również w toku niniejszego postępowania nie wykazała, aby zarząd lub wskazane prace były wykonane przez powódkę nieprawidłowo. Nie kwestionowała także wskazanych w fakturach kwot i zakresu świadczonych usług. Uwzględniając te okoliczności, Sąd uznał, że w tej sytuacji bezzasadne było żądanie pozwanej obniżenia powódce o połowę wynagrodzenie za sprawowany zarząd.

Sąd uznał również za niezasadny zarzut wcześniejszego spełnienia przez pozwaną dochodzonego roszczenia albowiem pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów na tą okoliczność. Sąd wskazał, że powołany w sprawie biegły z zakresu księgowości jednoznacznie wskazał, że pozwana nie zapłaciła za usługi świadczone przez pozwaną w dochodzonym pozwem okresie. Sąd wskazał, że powodem trudności finansowych pozwanej na dzień 31 grudnia 2011r. była za niska kwota pobieranej od członków Wspólnoty opłaty za dostarczenie ciepłej wody licząc od stycznia 2006r. do 31 grudnia 2010r. Sąd wskazał, że z opinii biegłego wynika, że powódka z tytułu posiadanych we Wspólnocie lokali zapłaciła pozwanej w okresie 1 stycznia 2006r.- 31 grudnia 2011r. należne zaliczki na opłaty i zarząd. Sąd mając na względzie tą okoliczność, zasądził od pozwanej na rzecz powódki z tytułu wynagrodzenia za zarząd w kwotę 11.311,02 zł oraz z tytułu wykonanych robót konserwacyjno-remontowych kwotę 8.037,73 zł wraz z kapitalizowanymi odsetkami od powyższych kwot, tj. łącznie 23.355, 98 zł.

O odsetkach ustawowych, Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c., od dnia wniesienia pozwu do dnia do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkach ustawowych odsetkach za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r.

W związku z ograniczeniem powództwa, Sąd w zakresie kwoty 7,85 zł umorzył postępowanie, uznając cofnięcie pozwu za dopuszczalne.

Sąd do przedawnienia roszczeń zastosował art. 751 k.c. gdyż łączący strony stosunek prawny nie stanowił umowy o zarząd nieruchomością w rozumieniu art. 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd wskazał, że powódka nie wykazała, że w dacie zawarcia umowy gwarantowała wykonanie umowy przez podmiot, o którego kwalifikacjach zawodowych świadczy uzyskanie licencji zawodowej zarządcy nieruchomości. Zatem okres przedawnienia roszczeń dochodzonych pozwem był dwuletni. Z tych względów, Sąd mając na uwadze datę wniesienia pozwu (19.04.2013r.) roszczenia wynikające z faktur VAT: nr (...) z dnia 1 kwietnia 2011 r. oraz nr 03/22/ucz/2011 z dnia 30.03.2011 r. (w zakresie nieuregulowanym) są przedawnione i w tym zakresie powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. uwzględniając, że powód wygrał sprawę w 92%, a stosownie do przegranej Sąd rozdzielił między strony koszty tymczasowe poniesione przez Skarb Państwa (tj. wynagrodzenie biegłego w kwocie 1.624, 86 zł).

Apelację od tego orzeczenia wniosły obie strony.

Powód wniósł apelację zaskarżając wyrok w zakresie punktu 2, a w konsekwencji także punktów 3,4 i 5 orzeczenia.

Zarzucił naruszenie prawa materialnego, a to: a) art. 185 ustawy z dnia o gospodarce nieruchomościami poprzez uznanie, że przepis ten nie miał zastosowania do umowy zawartej pomiędzy stronami w dniu 1 marca 2001r. oraz b) art.750 k.c. oraz 751 k.c., poprzez nieuzasadnione zastosowanie przez Sąd tych przepisów oraz art. 118 k.c., poprzez jego nieuzasadnione niezastosowanie.

Na tych podstawach wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki pełnej, objętej żądaniem pozwu kwoty, to jest 25.401,19 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 kwietnia 2013 r. oraz zmianę orzeczenia Sądu I instancji w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, stosownie do wyniku sprawy.

Nadto wniósł o zasądzenie na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania za II instancję, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem Okręgowym.

Pozwany w apelacji zaskarżył wyrok w części uwzględniając powództwo tj. pkt 2 sentencji oraz w części orzekającej o kosztach postępowania (pkt 4 i 5 sentencji)

Zarzucił naruszenie prawa materialnego tj.

a) art. 65 k.c. na skutek nieprawidłowej wykładni oświadczeń woli strona zawartych § 24 regulaminu polegające na przyjęciu, iż zarządca był uprawniony do odmiennego księgowania dokonywanych przez współwłaścicieli wpłat, w sytuacji w której wpłacali oni błędnie określone przez zarządcę zaliczki, co spowodowało ziszczenia się warunku określonego w regulaminie, podczas gdy powódka w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego doprowadziła do ziszczenia się warunku, i dlatego też zastosowanie znajduje norma art. 93 § 2 k.c.

b) niezastosowaniu 472 k.c. w zw. z art. 355 k.c. i art. 353 k.c. w zw. z art. 735 k.c. poprzez pominięcie faktu, iż wynagrodzenia za zarządzanie nie należy się w związku z brakiem zachowania przez powódkę należytej staranności;

Zarzucił także naruszenie prawa procesowego a to art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w jakiej części zasądzona kwota stanowi skapitalizowane odsetki, od jakiej sumy i za jaki okres obliczone.

Na tych podstawach wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej całości kosztów postępowania w I instancji w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przypisanych oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy mają podstawę w zgromadzonym materiale dowodowym, a ich ocena odpowiada wymogom wskazanym w art. 233 k.p.c.

Zważyć należy, że zgodnie z art. 382 k.p.c., sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie.

Sąd Okręgowy korzystając ze wskazanych powyżej uprawnień, uzupełnił te ustalenia w następującym zakresie.

M. U. posiadał licencję zawodową zarządcy nieruchomości nr (...) uprawniającą do wykonywania działalności zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomością nadaną świadectwem z dnia 4 marca 2002r.

(dowód: świadectwo nadania licencji zawodowej zarządcy nieruchomości nr (...) z dnia 4 marca 2002r., k. 407 akt Sądu Rejonowego w Rybniku o sygn. II C 1630/13)

G. W. posiadała licencję zawodową zarządcy nieruchomości nr (...) uprawniającą do wykonywania działalności zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomością nadaną świadectwem z dnia 10 sierpnia 2000r.

(dowód: świadectwo nadania licencji zawodowej zarządcy nieruchomości nr (...) z dnia 10 sierpnia 2000r., k. 408 akt Sądu Rejonowego w Rybniku o sygn. II C 1630/13)

Wspólnota Mieszkaniowa w C., ul. (...) w C. oświadczeniem złożonym Gminie C. Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w dniu 9 października 2017r. potrąciła kwotę 10.193,44 zł z należnością zasądzoną nieprawocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Rybniku z dnia 14 listopada 2016r. w sprawie o sygn. akt II C 990/13.

(dowód: oświadczenie Wspólnoty Mieszkaniowej w C., ul. (...) w C. z dnia 9 października 2017r., k. 462)

Czyniąc te ustalenia Sąd oparł się na dowodach prywatnych, które ze względu na podstawę ich wydania korzystały z domniemania prawdziwości treści w niej zawartych.

Sąd Okręgowy, ze wskazanym powyżej uzupełnieniem, przyjął zatem poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne za własne.

Na wstępie wskazać należy, że Sąd pierwszej instancji przyjął, że strony niniejszego postępowania łączyła umowa zlecenie, co w ocenie Sądu Okręgowego nie było prawidłowe.

Wskazać należy, że w okresie nawiązania tego stosunku prawnego, ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. 2016 poz. 2147 z późniejszymi zmianami) w sposób zupełny zdefiniowała oddzielny od umowy zlecenie – umowę o pośrednictwo nieruchomościami i umowę o zarządzanie nieruchomością (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2007r., III CZP 69/07). W art. 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami został wskazany zarówno przedmiot tej umowy, zakres uprawnień i obowiązków zarządcy, określono formę umowy oraz została ona sprecyzowana podmiotowo.

Z ustalonego, aczkolwiek uzupełnionego stanu faktycznego, wynika, że umowa ta została zawarta z osobą posiadającą licencję zawodową zarządcy nieruchomości, a zatem, zgodnie z tezą zawartą w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2007r. (III CZP 69/07) była ona ważna i winna zostać zakwalifikowana jako umowa o zarządzanie nieruchomością - w rozumieniu art. 185 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazano, że zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Zgodnie natomiast z art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zarządca nieruchomości lub przedsiębiorca, działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej, przy czym zakres uprawnień i obowiązków zarządcy, zgodnie z art. 185 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wynika z przepisów ustawy, z przepisów odrębnych ustaw oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością.

Wobec faktu, iż powódka była zarządcą pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...), zakres tych obowiązków został wskazany w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. 2015 poz. 1892 z późniejszymi zmianami; dalej WłasLokU). Zgodnie zatem z art. 30 WłasLokU zarządca jest obowiązany: 1) dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy, 2) składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności, 3) zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.

Działanie powódki, wbrew ocenie miało oparcie w § 24 Regulaminu, który przewidywał, że w przypadku gdy dokonane przez właścicieli wpłaty nie równały się kwotom ustalonych zaliczek, zarządca mógł naliczać wpłacone kwoty na pokrycie poszczególnych elementów składowych zaliczek w następującej kolejności: najpierw na pokrycie kosztów utrzymania, na zaliczki na remonty, na opłaty za C.O., na opłaty za ciepłą oraz zimną wodę i kanalizację, opłaty za wywóz nieczystości, wynagrodzenie zarządcy, opłaty na fundusz remontowy i odsetki za zwłokę.

W świetle powyższego nie było zatem podstaw do stwierdzenia, że sposób postępowania powódkę był sprzeczny z należytą starannością, ani też, aby interpretacja tego postanowienia regulaminowego stałaby w sprzeczności z zasadami wykładni oświadczeń woli, gdyż w sposób wyraźny i jednoznacznie wskazuje sposób dokonywania zaliczeń wpłat, a postępowanie dowodowe nie wykazałoby, aby powód uchybił tym sposobom dokonywania zaliczeń.

Nie mógł odnieść skutku zarzut potrącenia z dnia 9 października 2017r. albowiem oświadczenia o jego dokonaniu zostało złożone osobie nieuprawnionej do przyjęcia takiego oświadczenia a to Gminie C. - Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej a nie stronie powodowej. Nadto strona pozwana nie wykazała wymagalności tego roszczenia co stanowi warunek niezbędnej skuteczności takiego oświadczenia zgodnie z art. 498 k.c.

Uwzględniając zatem, że łączący strony stosunek prawny stanowił umowę o zarządzanie nieruchomością koniecznym było przyjęcie, że zastosowanie do tego stosunku prawnego nie miał art. 751 k.c. ale norma ogólna z art. 118 k.c. (porównaj: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2007r., IV CSK 267/06), a zatem 3 letni termin przedawnienia roszczenia, zasadnym stało się uwzględnienie roszczenia w całości.

Z tych też względów, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. równocześnie, na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c., prostując oznaczenie strony powodowej poprzez jej prawidłowe określenie, tj. Gmina C..

Konsekwencją rozstrzygnięcia reformatoryjnego stała się konieczność zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. uznając stronę pozwaną jako przegrywającą w całości.

Kosztami sądowymi w postaci wynagrodzenia biegłego w łącznej wysokości 1.624,86 zł obciążono pozwaną w całości ze względu na wygranę procesu w całości przez stronę powodową.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z **art. 99 k.p.c. i** art. 391 § 1 k.p.c.

Koszty te, odnośnie postępowania odwoławczego wywołanego apelacją powódki, ustalono na podstawie § 2 pkt 3 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 poz. 1804 z późniejszymi zmianami) w brzmieniu obowiązującym od 27 października 2016r. oraz przy uwzględnieniu opłaty od apelacji uiszczonej przez powoda w kwocie 103 zł.

Koszty te, odnośnie postępowania odwoławczego wywołanego apelacją pozwanej, ustalono na podstawie § 2 pkt 5 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 poz. 1804 z późniejszymi zmianami) w brzmieniu obowiązującym od 27 października 2016r.

SSO Barbara Braziewicz SSO Andrzej Dyrda SSO Gabriela Sobczyk