

Sygn. akt VI ACa 538/12 Sygn. akt VI ACa 538/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Małgorzata Kuracka

Sędzia SA – Krzysztof Tucharz (spr.)

Sędzia SA – Ewa Stefańska

Protokolant – sekr. sąd. Agnieszka Janik

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko G. K., M. K. (2) i Z. J.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 9 lutego 2012 r., sygn. akt XXV C 603/08

1) oddala apelację;

2) zasądza solidarnie od G. K., M. K. (2) i Z. J. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 lutego Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził solidarnie od: G. K., M. K. (2) i Z. J., współników spółki cywilnej (...) w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 124.253,96 zł z ustawowymi odsetkami do kwoty 89.481,54 zł od dnia 1 marca 2008 r. do dnia zapłaty, w pozostałej części powództwo oddalił i obciążył pozwanych obowiązkiem zwrotu stronie powodowej kosztów postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

W dniu 20 listopada 2001 r. G. K. prowadzący działalność gospodarczą w ramach spółki cywilnej (...) zawarł z developerem – (...) S.A. z siedzibą w W. umowę o zarządzanie nieruchomością położoną przy ul. (...) w W. do czasu aż nastąpi zawiązanie się Wspólnoty Mieszkaniowej. Do obowiązków zarządcy należało podejmowanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonego oraz realizacja zadań wynikających z ustawy o własności lokali. W grudniu 2001 r. zostały wydane pozwolenia na użytkownie budynków oznaczonych numerami: (...), które deweloper wznosił na przedmiotowej nieruchomości.

Spółka cywilna (...) zatrudniła od stycznia 2002 r. K. k. na stanowisku administratora osiedla.

W oparciu o umowę zawartą w dniu 3 kwietnia 2002 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (...) a spółką cywilną (...) obowiązującą od dnia 1 maja 2002 r. ten ostatni podmiot zaczął wykonywać czynności zarządzania przedmiotową nieruchomością. Faktycznie zajmował się tymi sprawami pozwany G. K., który jednocześnie był członkiem zarządu powodowej wspólnoty do dnia 24 października 2003 r.

W latach 2002 – 2003 dokonywane były przez firmę (...) odbiory techniczne budynków (...), a związane z tym przedsięwzięciem należności, opiewające na łączną kwotę 16.897 zł zostały zafakturowane na powodową Wspólnotę (i przez nią zapłacone) mimo, że koszt ten obciążał dewelopera. W okresie od dnia 1 grudnia 2001 r. do dnia 30 kwietnia 2002 r. użytkownicy lokali mieszkalnych wpłacili na konto bankowe zarządcy kwotę 300.316,91 zł a rzeczywiste wydatki wyniosły wówczas 292.357,57 zł, co spowodowało powstanie nadpłaty w wysokości 7.940 zł

Mimo to w dniu 31 sierpnia 2002 r. spółka cywilna (...) wstawiła powodowej Wspólnocie fakturę VAT nr (...) na kwotę 34.572,05 zł z tytułu zwrotu kosztów, które spółka ta rzekomo miała ponieść za Wspólnotę w okresie do dnia 1 grudnia 2001 r. do dnia 30 kwietnia 2002 r.

Powyższą należność Wspólnota Mieszkaniowa uregulowała w dniu 9 września 2002 r.

Na koszty zarządzania nieruchomością składały się: wynagrodzenie zarządcy oraz koszty administracyjne, do tych ostatnich nie należało wynagrodzenie pracownika zatrudnionego przez spółkę (...) na stanowisku administratora osiedla a związane z tym koszty (wynagrodzenie miesięczne) powinien był ponosić zarządca. W rzeczywistości obciążana nimi była Wspólnota Mieszkaniowa, na podstawie faktur gdzie nie wskazywano - co konkretnie kryje się po zamieszczonej tam pozycją „koszty administracyjne”.

Z powyższego tytułu powódka musiała zapłacić Spółce (...) kwotę 54.909,49 zł za okres od maja 2002 r. do października 2003 r., a ponadto za miesiące styczeń, luty, marzec kwiecień 2002 r. kwotę 9.935,08 zł.

Wobec stwierdzenia przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej licznych nieprawidłowości w administrowaniu mieniem powódki, rozwiązał on ze spółką (...), w trybie natychmiastowym tj., z dniem 1 grudnia 2003 r., umowę o zarządzanie nieruchomością.

Powodowa Wspólnota wezwała pozwanych, pismem z dnia 14 lutego 2008 r. do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 89.481, 54 zł na którą składały się: kwota 34.572,05 zł z faktury VAT nr (...) oraz kwota 54.909,49 zł z tytułu kosztów związanych z zatrudnieniem K. K. (2), wskazując, że były to świadczenia nienależne stronie pozwanej.

W toku procesu nastąpiło rozszerzenie powództwa o dalszą kwotę – 34.772,42 zł obejmującą następujące pozycje: nadpłatę za okres od 1 grudnia 2001 r. do 30 kwietnia 2002 r. wynoszącą 7.940,34 zł, udział powoda w ponoszeniu (w tym okresie) kosztów zatrudnienia pracownika spółki (...) (K. K. (2)) – 9.935,08 zł, koszt odbiorów technicznych budynku w 2002 r. – 10.004 zł oraz w 2003 r. – 6.893 zł.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa w całości.

W ocenie Sądu Okręgowego przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe pozwala uznać roszczenie główne powódki za w pełni uzasadnione.

Odnośnie obciążenia Wspólnoty Mieszkaniowej kosztami zatrudnienia pracownika na stanowisku administratora osiedla (...) wskazał, że przesłuchani na tę okoliczność świadkowie (byli członkowie zarządu wspólnoty) zeznali, iż do kosztów administracyjnych, które wspólnota miała ponosić, niezależnie od wynagrodzenia przypadającego zarządcy (ustalonego w wysokości 0,80 zł/m²) nie powinny być wliczane wydatkami, jakie pozwani będą ponosić w związku zawarciem umowy o pracę z K. K. (2) i powódka nie wyraziła zgody na finansowanie takiej pozycji.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego G. K., który utrzymywał, że zatrudnienie owego pracownika było uzgodnione z zarządem Wspólnoty, gdyż nie przedstawił on na poparcie swych twierdzeń żadnych dowodów.

Opierając się na opinii biegłej sądowej z zakresu ekonomiki, organizacji i (...) Sąd Okręgowy podzielił stanowisko strony powodowej co do słuszności pozostałych żądań.

W sytuacji, gdy według stron, na datę 30 kwietnia 2002 r. przy prawidłowo dokonanym podziale kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przypadających na developera oraz osoby użytkujące już w tym czasie mieszkania istniała nadwyżka wpłat po stronie powodowej (7.940 zł) nie było żadnych podstaw aby obciążać później Wspólnotę bliżej niesprecyzowanymi kosztami, za okres od dnia 1 grudnia 2001 r. do 30 kwietnia 2002 r., na kwotę 34.572,05 zł (faktura VAT nr (...) z dnia 31 sierpnia 2002 r.).

Pozwani, jako osoby prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) s.c. zawodowo trudnili się zarządaniem nieruchomościami i powinni byli wykazać się odpowiednią starannością przy wykonywaniu umów, które zawierali: najpierw ze spółką (...) a następnie z powodową Wspólnotą. Natomiast w rzeczywistości pozwani wystawili faktury, które obciążały wspólnotę a powinny one być zapłacone przez dewelopera, bądź też, jak w przypadku pracownika zatrudnionego przez (...) s.c. koszty te powinny byli sami pokrywać ze środków, które otrzymał zarządca z tytułu przypadającego mu wynagrodzenia.

Postępując w taki niewłaściwy sposób pozwani ponoszą odpowiedzialność odszkodowawczą z racji nienależnego wykonania umowy i wobec wyrządzenia w związku z tym szkody powodowej wspólnoty może ona domagać się do nich odszkodowania, na podstawie art. 471 k.c.

Sąd nie podzielił zarzutu pozwanych o przedawnieniu roszczeń strony powodowej. Nie ma tu bowiem zastosowania przepis art. 118 k.c. przewidujący trzyletni termin na dochodzenie roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, gdyż wspólnoty mieszkaniowe nie są przedsiębiorcami i nie uczestniczą w obrocie gospodarczym.

Jeżeli natomiast chodzi o odsetki ustawowe od dochodzonej pierwotnie kwoty 89.481,54 zł to nieuzasadnione było żądanie powoda aby zasądzić je już od dnia 1 listopada 2004 r. gdyż powódka wezwała pozwanych do zapłaty tej należności dopiero w lutym 2008 r. co sprawia, że dłużnicy pozostawali w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia dopiero od dnia w marca 2008 r.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął stosownie do wyniku procesu (art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.).

Od tego wyroku apelację wnieśli pozwani podnosząc następujące zarzuty:

1) naruszenie przepisów procedury tj.

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez art. 3 k.p.c. i art. 6 k.c. poprzez dowolną i wybiórczą ocenę dowodów w szczególności oparciu się na treść opinii biegłej A. M. (1), która to opinia nie powinna być uznana za nadającą się do czynienia w oparciu o nią jakichkolwiek ustaleń stanu faktycznego, gdyż w dużej części opierała się ona na dokumentach wytworzonych przez strony na potrzeby niniejszego procesu a w związku z tym biegła wchodziła w kompetencje Sądu i dokonywała oceny wiarygodności twierdzeń stron oraz łączących strony stosunków prawnych,

b) art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną i wybiórczą ocenę dowodów oraz poczynienie ustaleń sprzecznych z dowodami uznanymi za wiarygodne tj. zeznaniami świadka Z. M. oraz marka M. i uznanie, że zatrudnianie przez pozwanych pracownika do zaspokojenia wyłącznie potrzeb powodowej Wspólnoty nie było uzgadniane i przez nią akceptowane oraz, że zarząd Wspólnoty, jako organ nie posiadający zaplecza teoretycznego pobawiony był rzeczywistej możliwości rozeznania działań pozwanych podczas gdy jak wynika z zeznań tych świadków mieli oni, jako członkowie zarządu pełną świadomość ponoszenia przez Wspólnotę kosztów zatrudnienia K. K. (2) i stan ten akceptowali jako wynikający z uzgodnień zarządu z pozwanymi poparty także uchwałą Wspólnoty i wyjaśniony na zebraniu członków, zarząd zaś był w pełni kompetentny do wyjaśnienia wszelkich niejasności w zakresie sposobu księgowania poszczególnych kosztów,

c) naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną i wybiórczą ocenę dowodu i odmowę dania wiary zeznaniom przesłuchanego w charakterze strony G. K., co skutkowało wadliwym ustaleniem, że zatrudnienie przez pozwanych K. K. (2) nie było uzgodnione i akceptowane przez powódkę oraz że zarząd Wspólnoty jako organ nieposiadający zaplecza teoretycznego pozbawiony był rzeczywistej możliwości rozeznania działań pozwanych;

2) obrazy przepisów prawa materialnego tj.

a) art. 118 k.c. przez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczeń powódki jako wynikających ze zaświadczeń okresowych podczas gdy taki charakter miały świadczenia pozwanych w postaci zapewnienia obsługi oddelegowanego pracownika a także świadczenia polegające na dostawie mediów i usług,

b) art. 471 k.c. poprzez jego zastosowanie i uznanie, że roszczenia swoje powódka wywodzi z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania podczas gdy roszczenia swoje opierała na twierdzeniu, że świadczenie na rzecz pozwanych było nienależne a także przez uznanie za udowodnioną wysokość szkody w sytuacji gdy w zamian za świadczenie pieniężne powódka otrzymała świadczenie w postaci pracy K. K. (2). Z kolei błędna subsumcja przedmiotowych ram powództwa doprowadziła do całkowitego pominięcia w rozważaniach Sądu podnoszonego przez pozwanych zarzutu braku wzbogacenia po ich stronie i w tym stanie rzeczy Sąd nie rozpoznał istoty sprawy,

c) art. 410 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że roszczenie swoje powódka opiera na umowie łączącej strony, podczas gdy jak wynika z faktycznej podstawy roszczenia wskazanej w pozwie oraz pismach procesowych powódki roszczenie było oparte na twierdzeniu obciążania jej należnościami pozbawionymi podstawy w łączącej strony umowie a także za czas gdy strony nie łączyła żadna umowa. Błędne określenie przez Sąd podstawy prawnej dochodzonego roszczenia spowodowało pominięcie zarzutu braku wzbogacenia oraz rozporządzenia korzyścią w sposób niewzbogacający pozwanych co należy ocenić jako nierozpoznanie istoty sprawy;

3) naruszenie art. 193 §1 i 2 k.p.c. przez naruszenie zasady kontrydiktoryjności procesu, zmianę przez Sąd I instancji zakresu przedmiotowego postępowania i rozpoznanie całości roszczeń jako wywodzonych z nienależytego wykonania zobowiązania podczas gdy powódka wielokrotnie wprost wskazywała, że roszczenia jej dotyczą świadczeń poczynionych z jej majątku bez podstawy, przez co Sąd zmienił sam zakres przedmiotowy powództwa i uznał, że powódka wywodzi w całości swoje roszczenie nie z faktu spełnienia świadczenia bez podstawy a z faktu nienależytego wykonania łączącej ją z pozwanym umowy.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwani wnosili o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości jako nieudowodnionego co do zasady i co do wysokości oraz zasądzenie od powódki, na ich rzecz kosztów postępowania za obie instancje, a jako ewentualny zgłosili wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i przyznanie jej od skarżących kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych nie zasługuje na uwzględnienie w jakiegokolwiek części.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do najdalej idącego zarzutu – nierozpoznania przez Sąd Okręgowy istoty sprawy należy stwierdzić, iż jest on całkowicie bezzasadny.

Taka sytuacja miałaby miejsce gdyby Sąd poprzestał na stwierdzeniu istnienia przesłanki unicestwiającej roszczenie (np. brak legitymacji procesowej, przedawnienie roszczenia) i nie rozpoznał merytorycznie podstaw powództwa (vide: orzeczenie SN z dnia 9 stycznia 1936 r. II 1893/36 publ. Z. Orz. 1936 poz. 315).

W niniejszej sprawie Sąd wyrokował w oparciu o okoliczności faktyczne, które były między stronami przedmiotem sporu a wbrew twierdzeniom skarżących powód nie opierał swoich roszczeń wyłącznie na przepisach Kodeksu

cywilnego dotyczących świadczeń nienależnych lecz przytaczał również przepis art. 471 k.c. zarzucając pozwanym nienależyte wykonywanie łączącej strony umowy (vide: pismo procesowe powoda z dnia 30 września 2008 r. k. 84 – 85). Odpowiednia kwalifikacja prawna roszczeń powódki należała do Sądu zgodnie z rzymską zasadą – „da mihi factum dabo tibi ius”. Wskazanie przez Sąd innej podstawy prawnej uwzględnionego roszczenia nie oznacza bynajmniej, że dochodzi w ten sposób do przedmiotowej zmiany powództwa czy też do naruszenia zasady kontrydiktoryjności procesu.

Można zgodzić się z zarzutem pozwanych, że Sąd Okręgowy wadliwie uznał, iż podstawę prawną wszystkich żądań powodowej Wspólnoty powinien stanowić przepis art. 471 k.c.

Jeżeli chodzi o rozliczenie należności z okresu od dnia 1 grudnia 2001 r. do 30 kwietnia 2002 r. to istotnie stron nie łączył w tym okresie czasu żaden stosunek zobowiązaniowy a pozwani wykonywali czynności administracyjne w stosunku do przedmiotowej nieruchomości w oparciu o zawartą w dniu 20 listopada 2001 r. z developerem (...) umowę o zarządzanie.

Pozwani wystawili pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej fakturę VAT nr (...) obciążając ten podmiot rzekomymi należnościami z tamtego okresu bez wskazania, skąd konkretnie wzięła się kwota 34.572,05 zł.

Tymczasem z opinii biegłej A. M. (1) wynikało, że członkowie Wspólnoty uregulowali nie tylko wszystkie swoje zobowiązania ale zapłacili pozwanym więcej (7.940 zł) niż powinni. Wprawdzie pozwani kwestionują wartość tej opinii ale Sąd Apelacyjny nie podziela tego zarzutu, o czym będzie mowa w dalszej części motywów.

W gruncie rzeczy sami pozwani również nie byli (w toku procesu) przekonani o zasadności obciążenia powodowej Wspólnoty powyższą kwotą o czym świadczy ich stanowisko zawarte w piśmie z dnia 29 stycznia 2009 r. (k. 174 a.s.) gdzie przyznali, że w fakturze z dnia 31 sierpnia 2002 r. znalazła się część kosztów, które przypadają na spółkę (...), w wysokości 12.427,30 zł. Jako chybioną należy ocenić argumentację pozwanych, że skoro wcześniej (tj. w okresie od 1 grudnia 2001 r. do 30 kwietnia 2002 r.) pokryli wszystkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej z własnych środków to uzyskując środki wypłacone im z faktury nr (...) nie zostali wzbogaceni. W rzeczywistości osiągnęli oni w ten sposób korzyść majątkową kosztem Wspólnoty bez podstawy prawnej, gdyż powódka nie była zobowiązana do pokrycia tej należności a pozwani powinni byli domagać się ewentualnej niedopłaty od spółki (...). Nie było też intencją powódki spełnienie świadczenia za developera. Z przesłuchania świadków, którzy w tym czasie pełnili funkcje członków zarządu Wspólnoty nie wynika również, że mieli oni wówczas świadomość, iż pozwanym nie należy się taka kwota. Świadek I. G. zeznała, że nie będąc księgową podpisała fakturę (wraz z p.O.) „bo ufała współczłonkom zarządu” k. 203. Wypada w związku z tym zauważyć, że jednym z członków zarządu Wspólnoty był pozwany G. K. i to on jednocześnie wystawił powódce rzeczoną fakturę (k. 22 a.s.).

Odnośnie zwrotu nienależnego świadczenia Sąd Apelacyjny akceptuje w tym składzie pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 12 grudnia 1997 r. III CKN 236/97 publ. OSNC 1998/6/101, - w myśl którego – wątpliwości co do obowiązku spełnienia świadczenia nie mogą być utożsamiane z wymaganą przez art. 411 pkt 1 k.c. pozytywną wiedzą dłużnika o braku powinności spełnienia świadczenia. Tak więc nawet w przypadku uznania, że spełniający świadczenie dopuścił się niedbalstwa nie sprawdzając czy był do tego zobowiązany powyższa okoliczność nie stoi na przeszkodzie żądaniu zwrotu stosownej należności.

Skarżący kwestionowali opinię sporządzoną na zlecenie Sądu przez biegłą A. M. (1), jako opartą na wyliczeniach dokonanych z pominięciem dokumentacji źródłowej.

Należy w związku z tym zarzutem podnieść następujące uwagi:

Po pierwsze – z zeznań świadka K. Z. b. dyrektora zarządzającego w spółce z o.o. (...), która przejęła po pozwanych obsługę administracyjną – finansową nieruchomości przy u. (...) wynika, że dokumentacja księgową była prowadzona wcześniej w sposób nierzetelny, bilans zamknięcia roku poprzedzającego nie zgadzał się z bilansem roku następnego, brak było dokumentacji źródłowych, które pozwalałyby ustalić z czego wynikała kwota 34 tys. zł, ujęta w fakturze nr

(...), a poza tym nie ujęto tej faktury w ewidencji kosztów wspólnoty, było też kilkadziesiąt przypadków gdzie błędnie zaksięgowano lub w ogóle nie zaksięgowano opłat wnoszonych przez właścicieli lokali (k. 306 – 307 a.s.).

Trudno więc w takie sytuacji uznać, że przytoczone wyżej okoliczności powinny działać na korzyść pozwanych.

Po drugie – biegła w swojej opinii posiłkowała się danymi, które znalazły się w opinii biegłego rewidenta C. M. z dnia 12 grudnia 2002 r. a ta osoba miała wówczas dostęp do wszystkich materiałów źródłowych i powyższy dokument nie był kwestionowany przez pozwanych.

Po trzecie – nie było również negowane stanowisko biegłej, że koszty odbioru technicznego budynków powinien być ponosić deweloper a nie Wspólnota Mieszkańcowa.

Po czwarte biegła nie przesądzała kwestii – czy koszt zatrudnienia przez pozwanych pracownika do obsługi mieszkańców osiedla miał mieścić się w przyjętym planie gospodarczym pozycji „koszty administracyjne „co czyni bezzasadnym zarzut wkraczania biegłej w kompetencje zastrzeżone dla Sądu.

Sąd Okręgowy słusznie postąpił oddalając wniosek pozwanych o powołanie w sprawie innego biegłego. Sam fakt, że wydana opinia była niekorzystna dla skarżących nie stanowi wystarczającej przesłanki do dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego (vide: orz. SN z dnia 18 lutego 1974 r. II CR 5/74 publ. Biul. SN 1974 nr 4 poz. 64).

Natomiast w związku ze złożeniem przez pełnomocnika pozwanych pliku dokumentów przy piśmie z dnia 18 listopada 2011 r. celowym było dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłej A. M. celem zbadania, czy pozwalają one na przyjęcie odmiennych ustaleń od zawartych w dotychczasowej opinii.

Wobec pominięcia tej okoliczności przez Sąd Okręgowy zaszła konieczność uzupełnienia w tym zakresie postępowania dowodowego.

W opinii z dnia 5 grudnia 2012 r. biegła podtrzymała w całości swoje dotychczasowe stanowisko, ustosunkowując się do przedstawionych dokumentów (k. 950 – 957 a.s). Przechodząc z kolei do oceny dowodów z źródeł osobowych odnośnie zagadnienia związanego z okolicznościami zatrudnienia przez pozwanych pracownika K. K. (2) oraz zasad związanych z ponoszeniem kosztów tego etatu to istotnie Sąd Okręgowy nie dokonał wnikliwej oceny zeznań świadków: Z. M. i M. M. (2) ale powyższe uchybienie nie ma istotnego wpływu na wyniki sprawy. W obecnie obowiązującym modelu apelacji rola Sądu odwoławczego nie sprowadza się tylko do funkcji kontrolnych lecz bada on ponownie całą sprawę i władny jest samodzielnie oceniać wyniki postępowania dowodowego prowadzonego przed Sądem I instancji.

Obaj ci świadkowie zostali zawnioskowani do przesłuchania przez stronę pozwaną na okoliczność (m. in.) zasadności obciążenia powoda kosztami administrowania i wystawienia faktur VAT w łącznej kwocie 54.909,49zł (k. 87 – 88 a.s).

Zeznania świadka Z. M. zawierają w sobie szereg sprzeczności, świadczących o braku orientacji tej osoby – co powinny obejmować tzw. – koszty administracyjne i kto powinien je ponosić.

Świadek utrzymywał, że koszty te mieściły się w kosztach zarządu. Dalej świadek zeznał, że nie jest pewny lecz wydaje mu się, iż była podjęta decyzja aby płacić pracownikowi pozwanych bezpośrednio ze środków wspólnoty w ramach kosztów zarządu. Następnie stwierdził, iż koszty zatrudnienia K. K. (2) administrator ujmował w swoich kosztach administrowania cytat „można powiedzieć, że obejmowało je wynagrodzenie z tej umowy o zarządzanie „a zaraz potem dodaje – „myślę, że (...) pracownik nie był ujęty w kosztach administrowania ale był pokrywany bezpośrednio przez Wspólnotę (k. 224 a.s). Ostatecznie świadek oświadczył, że nie ma 100 % pewności czy w wynagrodzeniu zarządcy (ustalonym wg stawki z 1 metra) był również zawarty koszt wynagrodzenia pracownika firmy (...) s.c.

Z przytoczonych wyżej relacji nie sposób wywieść wniosku, że zarząd Wspólnoty godził się na zawarcie z pozwany dodatkowej umowy przewidującej finansowanie przez Wspólnotę kosztów zatrudnienia K. K. (2), oprócz innych obciążeń takich jak wynagrodzenie zarządu czy zwrot poniesionych przez pozwanych kosztów materiałowych.

Jeżeli natomiast chodzi o zeznania świadka M. M. (2) (k. 256 – 259 a.s.) to podał on, że na koszty administracyjne składały się takie pozycje jak: znaczki pocztowe, papier, kopiarka, materiały biurowe (co podlegało refundacji a czego strona powoda nie kwestionowała) i „chyba wynagrodzenie pani K.”.

Oznacza to, że również ta osoba nie była w stanie jednoznacznie stwierdzić czy Zarząd akceptował ponoszenie tego rodzaju wydatku jako pozycji wykraczającej poza koszty wynagrodzenia zarządcy.

Na żadnej z wystawionych Wspólnocie, przez pozwanych, faktur VAT nie pojawiła się informacja – co konkretnie kryje się pod pojęciem tzw. „kosztów administrowania”.

Argument, że powódka regulowała bez zastrzeżeń powyższe należności nie świadczą bynajmniej o tym, iż godziła się w ten sposób na pokrywanie kosztów zatrudniania przez pozwanych ich pracownika.

Znamienne jest tu zeznanie innego b. członka zarządu Wspólnoty – św. A. S. (k. 273 a.s.) który wiarygodnie zeznał iż bardzo długo był ukrywany fakt, że wynagrodzenia K. K. (2) pochodzą ze środków Wspólnoty.

Pomijając już nawet okoliczność, że nie został udowodniony fakt zawarcia przez zarząd Wspólnoty (który składał się z większej ilości osób) umowy z pozwanymi w sprawie refundowania zarządcy kosztów zatrudnienia K. K. (2) to i tak tego rodzaju czynności wykraczałyby poza kompetencje tego organu. Co się zaś tyczy zeznań pozwanego G. K. to z oczywistych względów należało podejść do nich z dużą ostrożnością. Już sama okoliczność, że pozwany powoływał się na rzekome uzgodnienia z zarządem wspólnoty (gdzie był jednym z pięciu członków) w sprawie fakturowania kosztów zatrudnienia K. K. na Wspólnotę nie brzmi wiarygodnie w świetle innych przeprowadzonych w sprawie dowodów.

Jednocześnie można tu dostrzec oczywisty konflikt interesów skoro osoba ta z jednej strony występowała jako zarządca nieruchomości, prowadząc własną działalność gospodarczą, z drugiej zaś będąc członkiem zarządu wspólnoty miała obowiązek dbać o prawidłowe gospodarowanie mieniem wszystkich członków Wspólnoty.

Płacąc swojemu pracownikowi wynagrodzenie ze środków Wspólnoty pozwani wzbogacili się kosztem powódki gdy nie musieli pomniejszać własnych aktywów, przeznaczając je na powyższy cel.

Sąd Okręgowy poczynił trafne ustalenia faktyczne tj., że zatrudnienie K. K. (2) do obsługi mieszkańców osiedla mieściło się w ramach obowiązków zarządcy wynikających z zawartej umowy po zarządzanie i powinno być sfinansowane z przyznanego pozwanym wynagrodzenia, o którym mowa w § 6 umowy z dnia 3 kwietnia 2002 r. a we wcześniejszym okresie czasu – z wynagrodzenia, które pozwani ustalili w umowie z (...) S.A. z siedzibą w W. z dnia 20 listopada 2001 r.

Jeżeli natomiast chodzi o pokryte przez Wspólnotę koszty odbioru technicznego budynków (...) to w tym przypadku faktury wystawił Wspólnocie podmiot trzeci – firma (...) ale obowiązkiem pozwanych, jako zarządcy nieruchomości było zweryfikowanie zasadności tych faktur.

Zgodnie z treścią umowy z dnia 3 kwietnia 2002 r. – do obowiązków zarządcy należało wykonywanie czynności zarządu nieruchomością w imieniu i na rachunek zleceniodawcy, reprezentowanie Wspólnoty na zewnątrz, prowadzenie jej księgowości i dokonywanie rozliczeń.

Będąc podmiotem profesjonalnie zajmującym się tą dziedziną działalności gospodarczej pozwani powinni byli wiedzieć, że podmiotowe koszty obciążały dewelopera a nie Wspólnotę i odmówić realizacji faktur. Skoro tego nie uczynili, to płacąc te należności ze środków Wspólnoty wyrządzili jej szkodę w rozmiarze odpowiadającym sumie przekazywanych z powyższego tytułu kwot firmie (...), co było rezultatem nienależytego wykonania zobowiązania.

Tak więc poprzednie roszczenie powódki miało poparcie w przepisie art. 410 k.c. a to ostatnie w art. 471 k.c.

Mimo częściowo błędnej oceny prawnej dochodzonych w niniejszej sprawie żądań zaskarżony wyrok w ostatecznym wyniku odpowiada prawu.

Nie mają racji pozwani zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisu art. 118 k.c. poprzez nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczeń powódki, jako mających rzekomo charakter okresowy.

W przypadku faktury nr (...) z dnia 31 sierpnia 2002 r., powódka spełniła świadczenie nienależne, którego zwrot podlega dziesięcioletniemu okresowi przedawnienia.

Również w odniesieniu do pobieranych od Wspólnoty opłat w celu pokrycia kosztów zatrudnienia przez pozwanych pracownika miały miejsce świadczenia spełnione bez podstawy prawnej.

Nie ma tu istotnego znaczenia okoliczność, że powódka regulowała je cyklicznie (co miesiąc) na rzecz pozwanych, którzy z tych środków refundowali sobie powyższe wydatki.

O istnieniu świadczenia okresowego decyduje istota konkretnego zobowiązania – np. alimenty, czynsze, odsetki, które dłużnik ma spełniać w z góry oznaczonych terminach.

Taka sytuacja nie zachodziła w niniejszej sprawie.

Reasumując, Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, dokonując jednocześnie częściowo odmiennej oceny prawnej wywodzonych z nich roszczeń.

W tym stanie rzeczy wniesiona apelacja podlegała oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c., jako pozbawiona uzasadnionych podstaw prawnych.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 i 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz w zw. z § 6 ust. 6 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ... (Dz. U. nr 163 poz. 1349 ze zm.)

af