

Sygn. akt II Ca 561/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2013r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Longina Góra

SO Aleksandra Żurawska

Protokolant: Alicja Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W. (1)

przeciwko Gminie J.

o zapłatę 5.056,61zł

oraz z powództwa M. W. (1)

przeciwko Gminie J.

o zapłatę 4.775,58zł

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 4 kwietnia 2013r., sygn. akt I C 2085/12

I zmienia zaskarżony wyrok w pkt I, II, III i V w ten sposób, że oddala powództwa oraz zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej 1.800zł kosztów procesu;

II zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej 1.250zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn.akt II Ca 561/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem łącznym z dnia 4.04.2013r Sąd Rejonowy w Wałbrzychu I Wydział Cywilny zasądził od pozwanej Gminy J. na rzecz powódki M. W. (1) odpowiednio 5.056,51 zł oraz 2.831,58 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu, oraz umorzył postępowanie, co do kwoty 1.944 zł.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka M. W. (1), prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) - (...) z siedzibą w J. zawarła ze stroną pozwaną Gminą J. w dniu 23 maja 2007 roku umowę na czas oznaczony od dnia 1 czerwca 2007 roku do dnia 31 maja 2010 roku. Strony nazwały przedmiotową umowę – umową o zarządzanie.

Strony umowy przedmiot umowy określiły w ten sposób, że zamawiający zlecił, a wykonawca przyjął do wykonania zarządzanie 20 budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy J. wraz z 85 lokalami mieszkalnymi i 1 lokalem innym niż mieszkalny (§ 2 umowy).

Strony uzgodniły, że przez „zarządzanie nieruchomością” należy rozumieć podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mającej na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzającej do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość (§ 1 pkt 2 umowy).

Do obowiązków powódki zgodnie z § 3 umowy należało:

- 1/ zapewnienie obsługi prawnej dla sporów sądowych mających związek z zarządzanymi nieruchomościami;
- 2/ zawieranie i rozwiązywanie umów dla zarządzanych nieruchomości (...), w zakresie dostawy energii elektrycznej – części wspólne, woda i odprowadzanie ścieków i odpadów komunalnych;
- 3/ pobieranie i windykacja należności z tytułu dostawy wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych i odpadów komunalnych z nieruchomości (...);
- 4/ udział w postępowaniu regresowym wobec osób trzecich za wszystkie szkody wyrządzone zamawiającemu, w zarządzanych nieruchomościach i lokalach;
- 5/ ustalenie aktualnego stanu prawnego i faktycznego nieruchomości oraz ich aktualizowanie w związku ze zmianami w tym zakresie;
- 6/ prowadzenie, przechowywanie i zabezpieczanie dokumentacji użytkowania dla budynków i lokali;
- 7/ przyjmowanie i rozpatrywanie wniosków, skarg i interwencji najemców (dzierżawców) lokali mieszkalnych i innych lokali, oraz prowadzenie korespondencji w tym zakresie z wyjątkiem spraw dotyczących płatności czynszów;
- 8/ wykonywanie okresowych kontroli nieruchomości polegających na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji w zakresie i w okresach wynikających z przepisów Prawa budowlanego i przepisów techniczno – budowlanych;
- 9/ sporządzenie rocznego planu robót remontowych i robót konserwacyjnych w zakresie rzeczowo – finansowym (...);
- 10/ organizowanie realizacji rocznego planu robót remontowych i robót konserwacyjnych;
- 11/ usuwanie zanieczyszczeń z przewodów dymowych i spalinowych (...);
- 12/ przyjmowanie wniosków i wydawanie opinii na temat możliwości wykonania remontów;
- 13/ prowadzenie wszelkich spraw związanych z adaptacją na cele mieszkalne pomieszczeń służących do wspólnego użytku w porozumieniu z zamawiającym;
- 14/ informowanie o stwierdzonych pustostanach oraz ich zabezpieczenie i dozorowanie;
- 15/ pełnienie całodobowych usług pogotowia awaryjnego (...);

16/ organizowanie zapewnienia porządku i utrzymania czystości w częściach wspólnych budynku oraz na części nieruchomości służącej do wspólnego użytku wszystkich jej mieszkańców (...);

17/ organizowanie zimowego utrzymania na części nieruchomości służącej do użytku wszystkich jej mieszkańców;

18/ udział w czynnościach odbioru wraz z zamawiającym oraz potwierdzenie pod względem rzeczowym wykonanych robót budowlanych, świadczonych usług i realizowanych dostaw wynikających ze zleceń dla wykonawców wyłonionych przez zamawiającego odrębnym postępowaniem;

19/ sporządzanie i przedkładanie rocznego planu kosztów funkcjonowania nieruchomości (...), sporządzanie i przedkładanie zamawiającemu rozliczeń kwartalnych dotyczących poniesionych kosztów funkcjonowania nieruchomości;

20/ sporządzanie i przedkładanie zamawiającemu rozliczeń kwartalnych w ujęciu rzeczowym w zakresie realizacji rocznego planu robót remontowych, robót konserwacyjnych i usuwania zanieczyszczeń z przewodów dymowych i spalinowych;

21/ sporządzenie i przedkładanie sprawozdań wymaganych przepisami Głównego Urzędu Statystycznego.

Strona pozwana Gmina J. miała zapłacić powódce koszty związane z funkcjonowaniem nieruchomości przelewem na rachunek powódki w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury przez stronę pozwaną (§ 7 pkt 3 umowy). Strony uzgodniły, że przez „koszty funkcjonowania nieruchomości” należy rozumieć opłatę za dostawy energii elektrycznej do części wspólnych, wydatki na konserwację i drobne naprawy, zapewnienie porządku i utrzymanie czystości niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania nieruchomości (§ 1 pkt 4 umowy).

Strony uzgodniły wynagrodzenie miesięczne za „czynności zarządzania nieruchomościami” określonymi w załączniku nr 1 do umowy i odpowiednio określonymi w załączniku nr 2 do umowy, które to wynagrodzenie stanowiło iloczyn powierzchni użytkowej lokali oraz stawki netto w wysokości 0,52 zł/m² oraz odpowiednio iloczyn powierzchni użytkowej lokali oraz stawki netto w wysokości 0,20 zł/m², płatne na podstawie faktury wystawionej do 5 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni, potwierdzonej przez przedstawiciela zamawiającego (§ 7 ust. 4 i 5 umowy). Wynagrodzenie miało być płatne przelewem w terminie 30 dni od daty otrzymania faktur przez zamawiającego na rachunek wykonawcy (§ 7 ust. 6 umowy).

W zakresie nieuregulowanym w umowie mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (§ 12 ust. 1 pkt b umowy).

Powódka zatrudniła od dnia 1 czerwca 2007 roku, na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony, na stanowisku specjalisty do spraw zarządzania nieruchomościami licencjonowanego zarządcę J. S., posiadającego uprawnienia zawodowe do zarządzania nieruchomościami, na podstawie licencji nr (...)nadanej przez Urząd (...)z dnia 20 lipca 2001r.

Powódka w dniu 30 listopada 2009 roku wystawiła dla strony pozwanej fakturę VAT nr (...) tytułem „kosztów zarządu” za miesiąc listopad 2009 roku według załącznika nr 1 i odpowiednio „kosztów zarządu” za miesiąc listopad 2009 roku według załącznika nr 2, płatne przelewem w terminie 30 dni (do dnia 30 grudnia 2009 roku), w łącznej kwocie 5.056,61 zł.

Powódka w dniu 31 maja 2010 roku wystawiła dla strony pozwanej fakturę VAT nr (...) tytułem „kosztów zarządu” za miesiąc maj 2010 roku według załącznika nr 1 i odpowiednio „kosztów zarządu” za miesiąc maj 2010 roku według załącznika nr 2, płatne przelewem w terminie 30 dni (do dnia 30 czerwca 2010 roku), w łącznej kwocie 4.775,58 zł.

Strona pozwana pismem z dnia 18 grudnia 2009 roku, które zostało doręczone powódce 23 grudnia 2009 roku, złożyła powódce oświadczenie o potrąceniu wierzytelności powódki wynikające z faktury VAT nr (...) z dnia 30 listopada 2009

roku, z wierzytelnością strony pozwanej z tytułu nieprzekazanych przez powódkę nadpłat z indywidualnych rozliczeń za wodę, ścieki i nieczystości stałe dokonanych przez 22 lokatorów zajmujących lokale mieszkalne na łączną kwotę 5.056,61 zł.

Strona pozwana pismem z dnia 14 lipca 2010 roku, które zostało doręczone powódce tego samego dnia, złożyła powódce oświadczenie o potrąceniu wierzytelności powódki wynikające z faktury VAT nr (...) i faktury VAT nr (...), z wierzytelnością strony pozwanej z tytułu nieprzekazanych przez powódkę nadpłat z indywidualnych rozliczeń za wodę, ścieki i nieczystości stałe dokonanych przez osoby zajmujące nieruchomości na łączną kwotę 6.074,58 zł.

Powódka wezwała stronę pozwaną do zapłaty kwoty wynikających między innymi z faktury (...) z dnia 30 listopada 2009 roku, pismem, które wpłynęło do strony pozwanej w dniu 12 maja 2010 roku.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że oba połączone do wspólnego rozpoznania powództwa są zasadne.

Łącząc strony umowę zakwalifikował, jako umowę o gospodarowanie nieruchomościami. Z uwagi na to, że powódka przedstawiła umowę o pracę z licencjonowanym zarządcą Sad Rejonowy nie podzielił zasadności zarzutu pozwanej Gminy o nieważności tej umowy, ponieważ zgodnie z art.25 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wykonywanie czynności gospodarowania nieruchomościami z wyłączeniem czynności wymienionych w art.23 ust.1 pkt 7-9 może być powierzone zarządcom nieruchomości, rzeczoznawcom majątkowym, pośrednikom w obrocie nieruchomościami lub podmiotom, które zatrudniają te osoby.

Sąd Rejonowy nie podzielił również zasadności zarzutu potrącenia z tytułu nadpłat za media zgłoszonego przez pozwaną Gminę. Dysponentem nadpłat za czynsz lub media jest właściciel lokalu, to jednak ciąży na nim obowiązek rozliczenia się z tego tytułu z najemcami poszczególnych lokali, gdyż to oni dokonują wpłat a nie Gmina będąca właścicielem lokali. Gmina nie może dysponować nadpłatami w sposób dowolny, a tym bardziej zgłaszać ich do potrącenia, jako swoich wierzytelności. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Od wyroku Sądu pierwszej instancji apelację złożyła strona pozwana zaskarżając wyrok w pkt I, II i III i zarzuciła:

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia **przepisów postępowania**, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie

• **art. 217 § 3 w zw. z art. 227 k.p.c.** poprzez oddalenie przez Sąd I Instancji wniosków pozwanej o przeprowadzenie dowodów z zeznać świadków: (I) M. S., (II) M. P., (III) A. L., (IV) M. W. (2), jako niemających znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy z uwagi na dostateczne wyjaśnienie okoliczności spornych w sprawie. Tymczasem dowody oddalone przez Sąd miały wykazać okoliczność odmienne od ustalonych przez Sąd Rejonowy w wyniku ich pominięcia. Sąd I instancji **nie rozpoznał w ten sposób istoty sprawy** w tej części.

- **art. 217 § 3 w zw. z art. 227 k.p.c.** poprzez błędne uznanie przez Sąd I instancji, iż dowody z dokumentów prywatnych w postaci:
 - (I) sporządzonych przez powódkę zestawień rozliczeń najemców z tytułu zużycia wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych z nieruchomości objętych umową stron z dnia 23 maja 2007 r.,
 - (II) kompletu umów najmu wraz z aneksami zawartych przez pozwaną z lokatorami nieruchomości objętych umową stron z dnia 23 maja 2007 r.,
 - (III) zestawienia księgowego rozliczeń sald najemców z tytułu zużycia wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych z nieruchomości objętych umową stron z dnia 23 maja 2007r; nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, z uwagi na dostateczne wyjaśnienie okoliczności spornych w sprawie, a w konsekwencji pominięcie wskazanych dowodów przez Sąd I instancji w procesie ustalania stanu faktycznego sprawy,

- **art. 233 § 1 k.p.c.** poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób nieszczechronny, bowiem z pominięciem dowodów z zeznań świadków: (I) M. S., (II) M. P., (III) A. L., (IV) M. W. (2), a także z pominięciem dowodów z dokumentów prywatnych w postaci:

(I) sporządzonych przez powódkę zestawień rozliczeń najemców z tytułu zużycia wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych z nieruchomości objętych umową stron z dnia 23 maja 2007 r., (II) kompletu umów najmu wraz z aneksami zawartych przez pozwaną z lokatorami nieruchomości objętych umową stron z dnia 23 maja 2007 r., (III) zestawienia księgowego rozliczeń sald najemców z tytułu zużycia wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych z nieruchomości objętych umową stron z dnia 23 maja 2007 r., które to pominięcia miały bezpośredni wpływ na dokonanie przez Sąd I Instancji błędnych ustaleń w przedmiocie nieskuteczności dokonanych przez pozwaną potrąceń,

art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji oceny dowodu w postaci pisma pozwanej z dnia 14 maja 2010 r. (k. 147) w sposób budzący zastrzeżenia z punktu widzenia **zasad prawidłowego rozumowania**, poprzez uznanie, że z treści tegoż pisma nie wynika okoliczność, iż pisemne oświadczenie pozwanej o potrąceniu z dnia 18 grudnia 2009 r. dotyczy (także) faktury VAT nr (...) z dnia 30 listopada 2009 r., chociaż wynika to z treści tego pisma prima facie.

2) naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci **art. 498 § 1 k.c.** poprzez jego niezastosowanie (nieprawidłowe zastosowanie) w sytuacji, w której pozwana przed procesem dokonała potrącenia wzajemnych wierzytelności z powódką, a więc zaspokoila jej roszczenie w całości. W następstwie Sąd Rejonowy oparł się na ustalonej błędnej okoliczności faktycznej -nieskuteczności dokonanych przez pozwaną potrąceń - bez przeprowadzenia stosownego postępowania dowodowego i bez oparcia dokonanego ustalenia na wynikach postępowania dowodowego,

Mając na uwadze powyższe wniosła o:

- 1) uwzględnienie apelacji i uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji,
- 2) zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej całości kosztów postępowania apelacyjnego oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

Sąd Okręgowy zważył.

Apelacja jest zasadna.

Trafne są zarzuty apelacji naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art.233 § 1 kc w zakresie wadliwej oceny dowodów z dokumentów przedstawionych przez stronę pozwaną w szczególności sporządzonych przez powódkę zestawień rozliczeń najemców z tytułu zużycia wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych, umów najmu, zestawienia księgowego rozliczeń sald najemców z tytułu zużycia wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości przez uznanie, że dokumenty te nie są istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Przeciwnie analiza tych dokumentów wykazała istnienie wymagalnej, nadającej się do potrącenia wierzytelności w stosunku do powódki. Ze sporządzonych przez powódkę zestawień rozliczeń z najemcami wynika wysokość nadpłat lokatorów. Z zestawień księgowych sald najemców wynika, że nadpłaty z tytułu zużycia wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości zostały zaliczone na poczet przyszłych zobowiązań najemców z tego tytułu. Pozwana Gmina była przy tym stroną umów z przedsiębiorcami dostarczającymi media i wywozzącymi śmieci, miała, zatem obowiązek zapewnić, aby do wynajmowanych lokali była dostarczana woda i inne media, a także zapewnić odprowadzanie ścieków i odbiór nieczystości stałych. Powódka zgodnie z umową z Gminą działała w imieniu i na rzecz Gminy. Najemcy mieli wobec tego wierzytelności z tytułu nadpłat do Gminy, a nie do powódki. Powódka miała natomiast obowiązek przelewać nadpłaty Gminie. W momencie zaliczenia przez stronę pozwaną nadpłat najemców na poczet przyszłych zobowiązań-rozszczenie najemców do Gminy o zwrot nadpłat wygasło. Pozostała natomiast wierzytelność Gminy do powódki z tytułu nierozliczenia się przez nią z nadpłat lokatorów. Ta wierzytelność nadawała się zgodnie z art.498 § 1 kc

do potrącenia. Strona pozwana jeszcze przed procesem takie zarzuty potrącenia złożyła wskazując przy tym, jakie wierzytelności są przedmiotem potrącenia.

Wbrew twierdzeniom Sądu Rejonowego z pisma pozwanej Gminy wynika, wprost, że pisemne oświadczenie o potrąceniu z dnia 18.12.2009r dotyczy także faktury (...) z 18.12.2009r.

Skoro zarzuty potrącenia były skuteczne, to wierzytelności powódki z tytułu wynagrodzenia z umowy z dnia 23.05.2007r dochodzone w przedmiotowych sprawach wygasły, w konsekwencji oba powództwa winny być oddalone.

Do ustalenia skuteczności zarzutów potrącenia wystarczające były dowody z przedłożonych przez stronę pozwaną dokumentów. Dowód z przesłuchania świadków na okoliczność księgowych rozliczeń nadpłat lokatorów i istnienie wierzytelności pozwanej, nie był potrzebny, dlatego zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art.217 § 3 kpc w związku z art.227 kpc przez oddalenie wniosku dowodowego o przesłuchanie świadków okazał się nieuzasadniony.

W apelacji strona pozwana nie podnosiła popieranego w toku postępowania przed Sądem Rejonowym zarzutu nieważności umowy z dnia 23.05.2007r i jakkolwiek Sąd drugiej instancji naruszenie prawa materialnego w zakresie nieważności umowy stanowiącej podstawę faktyczną powództwa bierze pod uwagę z urzędu, to jednocześnie winien rozpoznać sprawę tylko w zakresie niezbędnym do wydania orzeczenia. Skoro zarzut potrącenia zgłoszony przez stronę pozwaną okazał się skuteczny, co w konsekwencji powodowało wygaśnięcie wierzytelności powódki i oddalenie powództw nie było potrzeby oceny charakteru prawnego umowy stron i jej ważności.

Z powyższych względów na podstawie art.386 § 1 kpc wyrok Sądu pierwszej instancji podlegał zmianie, przez oddalenie bezzasadnych powództw. O kosztach procesu za pierwszą i drugą instancję Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 kpc obciążając powódkę, jako przegrywającą proces kosztami, na które składały się wynagrodzenie adwokackie i opłata sądowa od apelacji.