

**S**

**ugn. akt: I C 209/23**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Joanna Jank

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Katarzyna Pietkiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 października 2023 r. w G.

sprawy z **powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.**

**przeciwko J. S.**

**o zapłatę**

oddala powództwo;

zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania

## UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. wniosła pozew przeciwko J. S. o zapłatę kwoty 22.482,07 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 grudnia 2019 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że w dniu 19 marca 2015 roku pomiędzy stronami została zawarta umowa nr (...) o zarządzanie nieruchomością. W dniu 21 stycznia 2016 roku w imieniu wspólnoty pozwany wystawił rachunek nr (...)/ (...) tytułem zużycia energii elektrycznej za 2015 rok w kwocie 22.482,07 zł. Rachunek ten dotyczył zużycia energii elektrycznej pobieranej z części wspólnej nieruchomości do użytku w lokalach będących własnością dewelopera tj. (...) sp. z o.o. sp. komandytowej w G.. W ocenie powódki rachunek powinien zostać wystawiony w taki sposób, by jasno i rzetelnie przedstawiał lokale, których dotyczył, okres, w którym nastąpiło zużycie energii elektrycznej, ilość zużytej energii oraz cenę jednostkową za 1 kWh wynikająca z faktur dostawcy. Rachunek nie był opatrzony żadnym komentarzem wskazującym na sposób dokonania rozliczenia. Do rachunku nie przedłożono odczytów liczników, pomiarów zużycia, dokumentów obrazujących metodologię wyliczenia. Pozwany, mimo braku zapłaty ze strony dewelopera, nie dochodził od niego zapłaty. Powódka natomiast dochodziła od (...) sp. z o.o. sp. komandytowej zapłaty m.in. kwoty 22.482,07 zł, jednakże w sprawie I C 1220/17 Sądu Rejonowego w Gdyni powództwo zostało w tej części oddalone z uwagi na fakt, iż niemożliwa okazała się weryfikacja ww. rachunku nr (...)/ (...). Zdaniem powódki, pozwany jako zarządca nieruchomości nie dochował należytej staranności przy wystawieniu tego rachunku, wyrządzając tym samym szkodę powódce.

(pозew, k. 4-6)

W dniu 21 lutego 2023 roku w sprawie o sygnaturze akt I Nc 354/22 Sąd Rejonowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

(nakaz zapłaty, k. 134)

Pozwany zaskarżył w całości ww. nakaz, wnosząc o oddalenie powództwa. W pierwszej kolejności pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia, wskazując, że roszczenie jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej pozwanego, a tym samym znajduje zastosowanie trzyletni termin przedawnienia. Przedmiotowy rachunek nr (...)/ (...) został wystawiony w dniu 21 stycznia 2016 roku i w tej dacie roszczenie o naprawienie szkody stało się wymagalne. Bieg terminu przedawnienia zakończył się w dniu 21 stycznia 2019 roku. Zawezwanie do próby ugodowej w sprawie I Co 564/19 nastąpiło w dniu 16 sierpnia 2019 roku, gdy roszczenie było już przedawnione. Niezależnie od powyższego pozwany zarzucił, że powódka nie udowodniła roszczenia co do zasady i wysokości. Zdaniem pozwanego nie można uznać za udowodniony zarzutu, że ww. rachunek został wystawiony w sposób niewłaściwy co do treści, gdyż przeczą temu twierdzeniu zgromadzone w sprawie I C 1220/17 dowody tj. opinia biegłego W. P.. Biegły nie zakwestionował poprawności formalnej i merytorycznej rachunku, wyjaśnił z jakiego powodu mógł i powinien stanowić wystarczającą podstawę do dochodzenia wskazanej na niej kwoty. Zeznający w sprawie świadkowie J. i M. S. potwierdzili, że do rachunku było załączone rozliczenie zużytej energii w formacie (...). Okoliczność, że rozliczenie nie znajduje się w aktach finansowych powódki nie może obciążać pozwanego. Jeśli dokument ten nie znajdował się w aktach wspólnoty, to jej obowiązkiem było wystąpienie do pozwanego o uzupełnienie przekazanej dokumentacji. Powódka nie uczyniła tego w odpowiednim czasie i nie podniosła zarzutu w treści protokołów przekazania dokumentacji finansowej nowemu administratorowi. Z uwagi na rozwiązanie umowy o administrowanie powódka uniemożliwiła pozwanemu dochodzenie zapłaty kwoty stwierdzonej rachunkiem od dewelopera. Pozwany nie miał też wpływu na przyjętą taktykę procesową powódki w sprawie I C 1220/17. Brak jakichkolwiek dowodów, że pozwany swoje obowiązki z umowy wykonywał w sposób nienależyty. Pozwany podniósł, że swoim działaniem w trakcie wykonywania umowy nie wyrządził powódce szkody, a także zarzucił, że powódka nie wykazała związku przyczynowego pomiędzy wystawionym przez pozwanego rachunkiem a szkodą powódki.

(sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 139-142v)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 19 marca 2015 roku pomiędzy powódką Wspólnotą Mieszkaniową (...) i 22 w G. a pozwanym J. S. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Biuro (...) w G. została zawarta umowa nr (...). Na mocy przedmiotowej umowy pozwany przyjął do wykonania kompleksowe administrowanie nieruchomością wspólną budynku przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...). W ramach administrowania do obowiązków pozwanego należało m.in. prowadzenie księgowości, w tym prowadzenie ksiąg finansowych, naliczanie wymiarów opłat, sporządzenie rozliczeń z tytułu utrzymywania części wspólnych i lokali indywidualnych w cyklach półrocznych, nadzór i realizacja umów w imieniu zamawiającego z firmami zapewniającymi m.in. dostawę energii elektrycznej.

(dowód: umowa nr (...) z dnia 19 marca 2015r., k. 20-23)

Właściciele lokali uchwałą nr 9/2016 zatwierdzili sprawozdanie finansowe za rok 2015.

(dowód: uchwała nr 9/2016, k. 193-204)

W dniu 21 stycznia 2016 roku pozwany w imieniu powódki wystawił na rzecz (...) sp. z o.o. sp. komandytowej w G. rachunek nr (...) zatytułowany „za zużycie energii elektrycznej za 2015 rok inwestycja przy ul. (...)” na kwotę 22.482,07 zł z terminem płatności do dnia 31 stycznia 2016 roku. Z ramienia pozwanego rachunek został podpisany przez specjalistę ds. księgowości D. C..

(dowód: rachunek nr (...) k. 24)

Przedmiotowy rachunek został wystawiony za zużycie energii elektrycznej przez biuro dewelopera i ekipy budowlane, które kończyły inwestycję, realizowały prace wykończeniowe i poprawkowe. Deweloper podpinał przedłużacze do

gniazdek znajdujących się przy tablicach rozdzielczych bez żadnych podliczników. Wyliczając wysokość zużytej energii elektrycznej administrator porównywał zużycie prądu w klatkach, gdzie były prowadzone prace remontowe ze zużyciem w klatkach, gdzie takie prace nie były prowadzone, obciążając dewelopera nadwyżką. Rozliczenie zużycia energii zostało wyliczone w pliku formatu E..

(dowód: zeznania świadka M. S., płyta CD k. 219, przesłuchanie pozwanego J. S., płyta CD k. 224)

W dniu 19 sierpnia 2016 roku powódka w trybie natychmiastowym wypowiedziała pozwanemu umowę nr (...) z uwagi na naliczanie przez niego zaliczek na koszty zarządu niezgodnie z posiadanymi udziałami przez właścicieli lokali oraz brak określenia stawek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zatwierdzonych uchwałą wspólnoty.

(dowód: wypowiedzenie umowy, k. 147)

W dniu 21 września 2016 roku powódka zawarła umowę z nowym administratorem (...) spółką jawną z siedzibą w G..

(dowód: umowa o zarządzanie nieruchomością z dnia 21 września 2016r., k. 175-179, zeznania świadka J. K., płyta CD k. 219)

Po wypowiedzeniu umowy, J. S. przekazał nowemu administratorowi dokumentację finansowo – księgową związaną z administrowaniem nieruchomością wspólną przy ul. (...) w G., co zostało stwierdzone protokołami z dnia 28 września 2016r., 5 października 2016r. oraz 10 października 2016r. Nowy administrator nie wniósł do protokołów żadnych uwag co do braków przekazanej dokumentacji. Nigdy też nie zwracał się do poprzedniego administratora (pozwanego) o przekazanie jakichkolwiek brakujących dokumentów.

(dowód: oświadczenie J. S. z dnia 22 lutego 2022r., k. 149, protokół przekazania z dnia 28 września 2016r., k. 150, protokół przekazania z dnia 5 października 2016r., k. 151, protokół przekazania z dnia 10 października 2016r., k. 152, zeznania świadka J. K., płyta CD k. 219)

Powódka ani nowy administrator nie zgłaszali pozwanemu żadnych zastrzeżeń co do kompletności przekazanej dokumentacji ani też nie występowali o korektę rachunku.

(dowód: zeznania świadka M. S., płyta CD k. 219, zeznania świadka J. K., płyta CD k. 219, przesłuchanie pozwanego J. S., płyta CD k. 224)

Pismem z dnia 22 czerwca 2017 r. (...) sp. z o.o. sp. komandytowa w G. poinformowała administratora powódki, że nigdy nie otrzymała noty 453/DS/12/2015 za energię elektryczną, wskazując, że kwota 22.482,07 zł jest kwotą niespotykanie nadmierną, wręcz niemożliwą do zużycia. W odpowiedzi, pismem z dnia 27 czerwca 2017 r. administrator przesłał kserokopię ww. noty i przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 52.900,96 zł wyznaczając siedmiodniowy termin do zapłaty należności.

(dowód: pismo (...) sp. z o.o. sp. komandytowej w G. z dnia 22 czerwca 2017r. k. 180, pismo z dnia 27 czerwca 2017r., k. 181, zeznania świadka J. C., płyta CD k. 219, zeznania świadka J. K., płyta CD k. 219)

Nowy administrator na podstawie przekazanych przez pozwanego faktur oraz dokumentów źródłowych oszacował wartość zużytej przez dewelopera energii elektrycznej na kwotę 22.615 zł.

(dowód: zeznania świadka J. K., płyta CD k. 219)

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. wniosła do Sądu Rejonowego w Gdyni pozew przeciwko (...) sp. z o.o. sp. komandytowej w G. o zapłatę łącznie kwoty 52.900,96 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od wskazanych szczegółowo kwot. Roszczenie obejmowało m.in. kwotę 22.482,07 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 lutego 2016 roku do dnia zapłaty z tytułu noty nr 453/DS/12/2015.

W dniu 31 października 2017 roku w sprawie o sygnaturze akt I Nc 1574/17 Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając w całości powództwo.

(...) sp. z o.o. sp. komandytowa w G. wniosła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa i kwestionując roszczenie o zapłatę m.in. kwoty 22.482,07 zł. Deweloper kwestionował, aby zużył energię elektryczną w wysokości uzasadniającej obciążenie go ww. kwotą, zarzucił niewykazanie tego roszczenia z uwagi na niedołączenie jakichkolwiek rachunków, niewskazanie z czego ta wartość wynika, jakiego lokalu bądź lokali dotyczy, za jaki okres została naliczona. Deweloper wskazał, że powódka nie dołączyła rachunków, faktur źródłowych, wykazujących koszt energii elektrycznej wraz z podziałem na poszczególne lokale. Podniósł, że z rachunku nie wynika w jaki sposób została ustalona wskazana w nim kwota, jakiego okresu oraz jakiego lokalu dotyczy.

Postępowanie było prowadzone pod sygnaturą akt I C 1220/17.

Odnosząc się do zarzutów dewelopera, w piśmie z dnia 23 lutego 2018 roku powódka wskazała, że rachunek (...)/ (...) z dnia 21 stycznia 2016 roku został wystawiony przez poprzedniego zarządcę i wniosła o zobowiązanie J. S. do przedłożenia dokumentów źródłowych, na podstawie których został ww. rachunek wystawiony, w tym faktur, rachunków, not obciążeniowych za okres do stycznia 2016 roku. Powódka wskazała, że jest jedynie w posiadaniu kserokopii faktur za 2015 roku i styczeń 2016 rok, które załączyła do ww. pisma procesowego.

Następnie, do pisma procesowego z dnia 9 listopada 2018 roku powódka dołączyła dalsze kserokopie faktur, a także wniosła o zobowiązanie dewelopera, ewentualnie J. S. do przedłożenia wszelkich załączników do ww. noty nr 453/DS/12/2015.

(dowód: pozew, k. 25-27, nakaz zapłaty, k. 28, sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 29-35, pismo procesowe powódki z dnia 23 lutego 2018r., k. 36-39, pismo procesowe powódki z dnia 9 listopada 2018r., k. 40-42v, pismo procesowe (...) sp. z o.o. sp. k. z dnia 21 listopada 2018r., k. 43-49)

W toku postępowania prowadzonego pod sygnaturą I C 1220/17 Sąd Rejonowy w Gdyni dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości m.in. na okoliczność ustalenia czy wynikająca z ww. noty księgowej należność z tytułu energii elektrycznej znajduje oparcie w załączonej przez stronę powodową dokumentacji źródłowej, czy jest możliwa w oparciu o nią do wyliczenia w sposób niewątpliwy, a jeśli tak w jakiej wysokości.

Pierwotnie opinię sporządziła biegła H. W., która wskazała, że załączony rachunek dokumentuje zdarzenie lakonicznie i niewystarczająco, należało w nim wyszczególnić zużycie energii elektrycznej, cenę jednostkową 1 kWh, okresy i lokale, których pobór dotyczył. Biegła dokonała weryfikacji dokumentów znajdujących się w aktach, na podstawie faktur E.-Obrót, ustaliła wartość zużycia energii w kWh i wartość energii, a następnie dokonała porównania z tabelami dołączonymi przez powoda do akt i przedmiotową notą. Biegła wskazała, że sposób ustalenia kwoty obciążenia z noty polegał na tym, że: koszty energii elektrycznej zużytej w kotłowni w budynku nr (...) wystawione jako refaktura M. na powoda w całości obciążają pozwanego, gdyż WM nie jest właścicielem kotłowni i przepisanie na WM odbyło się bez przepisania licznika. Deweloper został obciążony całością kosztów zużycia prądu w kotłowni nr 22A (powód nie jest jej właścicielem) i mieszkanie pokazowe nr (...). Faktura FV 2014- (...) obciąża w całości dewelopera, gdyż w tym okresie były prowadzone prace wykończeniowe, w przy kolejnych fakturach stosowano metodę, że najmniejsze zużycie energii na danej klatce jest zużyciem wzorcowym odpowiadającym rzeczywistym kosztom, a każda różnica w stosunku do pozostałych klatek wynika z faktu prowadzenia prac budowlanych – wykończeniowych i różnica ta obciąża dewelopera. W przypadku hali garażowej, jeżeli koszt zużycia był niższy niż 1000 zł to obciążał pozwaną w 50 %, zaś w przypadku wyższych kosztów obciążał w 75 %. Wobec braku dokumentów, powódka obciążyla pozwanego kosztami w fakturze (...) wg udziałów we współwłasności. Biegła wskazała, że w dokumentacji złożonej do akt nie ma 9 faktur. Nadto, stwierdziła, że oszacowany przez nowego administratora na podstawie faktur za energię elektryczną koszt zużycia wynosi 22.615,76 zł.

Następnie, Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego z zakresu rachunkowości. W przedłożonej opinii biegły W. P. dokonał analizy porównawczej danych zawartych w szacunku przygotowanym przez nowego administratora z danymi w dokumentach wystawionych przez E. Operator, stwierdzając, że w odpowiadających sobie dokumentach dane co do ilości i wartości są zgodne. W tabeli zawartej w opinii biegły stwierdził, że wg niego obciążenie dewelopera wynosi 26.688,04 zł, wskazując jednak na brak części faktur i brak możliwości weryfikacji kwoty wskazanej na rachunku.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej H. W. sporządzona w sprawie o sygnaturze akt I C 1220/17 tut. Sądu, k. 50-77, opinia uzupełniająca z dnia 4 października 2019r., k. 78-81, opinia uzupełniająca z dnia 14 marca 2020r., k. 82-84, opinia biegłego sądowego W. P., k. 85-103)

Wyrokiem z dnia 13 lipca 2022 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 1220/17 Sąd Rejonowy w Gdyni oddalił powództwo w zakresie żądania zapłaty kwoty 22.482,07 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 lutego 2016 roku do dnia zapłaty z tytułu noty nr 453/DS/12/2015. W uzasadnieniu wyroku Sąd stwierdził, że „w tym zakresie powódka nie sprostowała ciężarowi dowodu. Jak bowiem wskazał biegły z zakresu rachunkowości, do weryfikacji twierdzeń powódki konieczne było przedłożenie dokumentów pozwalających na weryfikację wartości wskazanych w nocie obciążeniowej. Z zeznań świadka D. Z. wynika, że przedmiotowa nota została wystawiana na podstawie faktur otrzymanych od dostawcy energii elektrycznej w całym roku 2015. Z kolei, z zeznań świadka M. S. wynika, że przedmiotowa nota stanowi rozliczenie energii elektrycznej za cały 2015r. i część roku 2014 (od sierpnia), które zostało refakturowane na pozwanego ze względu na wykonywanie przez niego prac na częściach wspólnych i wykańczanie indywidualnych mieszkań oraz biuro dewelopera. Jak zaznaczyła świadek S. do faktury był dołączony także plik E., gdzie było wyliczenie średniego zużycia na klatce, które stanowiło podstawę do wyliczenia kosztów obciążających pozwanego. Pomijając kwestię rozbieżności zeznań obu świadków co do okresu, za jaki została wystawiona przedmiotowa nota obciążeniowa, to zważyć należy, iż w toku niniejszego postępowania strona powodowa nie przedstawiła żadnych dokumentów, w tym choćby pliku E., o jakim wspominała świadek M. S., jak również faktur otrzymanych od dostawcy energii elektrycznej za cały okres objęty żądaniem pozwu”.

(dowód: wyrok z dnia 13 lipca 2022r. wraz z uzasadnieniem, k. 122-131)

W dniu 16 sierpnia 2019 roku powódka złożyła w tut. Sądzie wniosek o zawezwanie J. S. do próby ugodowej w sprawie o zapłatę łącznie kwoty 87.408,10 zł, w tym kwoty 22.482,07 zł z tytułu naprawienia szkody na skutek nie dochowania należytej staranności przy wystawieniu rachunku nr (...). Na posiedzeniu pojednawczym w dniu 10 grudnia 2019 roku w sprawie o sygnaturze akt I Co 564/19 nie doszło do zawarcia ugody.

(dowód: wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 16 sierpnia 2019r. wraz z załącznikami, k. 154-166)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków M. S., M. C., J. K., a także dowodu z przesłuchania pozwanego J. S..

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności wymienionych powyżej dowodów z dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż dowody w postaci nakazu zapłaty i wyroku wydanego w sprawie I C 1220/17 tut. Sądu mają charakter dokumentów urzędowych i w związku z tym korzystają z domniemania autentyczności i domniemania zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała powyższych domniemań w trybie art. 252 k.p.c. Za autentyczne i wiarygodne należało również uznać dokumenty prywatne przedłożone przez strony w postaci umów o administrowanie nieruchomością, uchwał podjętych przez członków powodowej wspólnoty mieszkaniowej, protokołów przekazania dokumentów, czy też pism procesowych składanych w sprawie o sygnaturze akt I C 1220/17 etc. Podkreślić bowiem należy, iż żadna ze stron niniejszego postępowania nie zaprzeczyła prawdziwości tych dokumentów, jak również nie kwestionowała pochodzenia zawartych w nich oświadczeń. Przedmiotowe dokumenty nie noszą przy tym żadnych śladów przerobienia, przerobienia, bądź innej

ingerencji. Zatem, przyjęc należało, że są autentyczne, a zawarte w nich oświadczenia pochodzą od osób, które je własnoręcznie podpisały, bądź od osób wymienionych jako wystawcy.

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się również na zeznaniach świadków M. S. i J. K. oraz pozwanego. Zdaniem Sądu nie ma żadnych podstaw do kwestionowania zeznań pozwanego i jego małżonki co do tego, że deweloper korzystał z energii elektrycznej z części wspólnych. Zresztą, okoliczność ta nie była kwestionowana również przez powódkę. Za wiarygodne należało uznać także zeznania M. S. i J. S. odnośnie tego, że przekazali nowemu administratorowi kompletną dokumentację księgowo – finansową pozwalającą na rozliczenie zużycia prądu przez dewelopera. Po pierwsze, świadczą o tym zapisy protokołów przekazania dokumentacji, w których brak jakichkolwiek adnotacji o brakach dokumentacji. Po drugie, świadek J. K., który po pozwanym przejął funkcję administratora wspólnoty, zeznał wprost, że dokumentacja była kompletna (01:07:00), jak również potwierdził, że przekazane przez pozwanego dokumenty pozwoliły nowemu administratorowi na oszacowanie wartości zużytej przez dewelopera energii elektrycznej (01:17:12). Strona powodowa nie przedstawiła także żadnych dowodów, które podważyłyby wiarygodność zeznań pozwanego i M. S. co do tego, że po wypowiedzeniu umowy, a przed wytoczeniem powództwa w sprawie I C 1220/17 powódka bądź nowy administrator zwracali się do nich o korektę rachunku, czy też o wydanie kolejnych dokumentów.

Natomiast Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka M. C., iż spółka deweloperska, której świadek był jedynym udziałowcem i prezesem zarządu, nie pobierała energii elektrycznej z części wspólnych nieruchomości przy ul. (...) w G.. Co oczywiste, świadek ma interes prawny w negowaniu faktu korzystania z prądu przez spółkę, w której ma udziały, albowiem przyznanie tego faktu mogłoby ewentualnie stanowić podstawę wznowienia postępowania i w konsekwencji wzruszenia wyroku w sprawie I C 1220/17.

Natomiast, na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. Sąd pominął dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości. Wobec niewykazania przez stronę powodową podstawowej przesłanki odpowiedzialności pozwanego w postaci związku przyczynowego pomiędzy niedochowaniem przez pozwanego należytej staranności przy wystawianiu rachunku a poniesioną szkodą, bezprzedmiotowe było prowadzenie postępowania dowodowego co do wysokości szkody majątkowej. Na podobnej podstawie prawnej Sąd pominął dowód z zeznań świadka J. Z., albowiem okoliczności, na jakie miał zeznawać ww. świadek zostały dostatecznie wyjaśnione za pomocą innych dowodów.

Przechodząc do kwestii materialnoprawnych, należy wskazać, iż w niniejszej sprawie powódka domagała się od pozwanego zapłaty kwoty 22.482,07 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 grudnia 2019 roku do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za szkodę poniesioną przez powódkę na skutek niedochowania przez pozwanego należytej staranności przy wystawianiu rachunku nr (...), co według twierdzeń powódki miało doprowadzić do przegrania przez nią sporu sądowego w sprawie o sygnaturze akt I C 1220/17 toczącego się przed tutejszym Sądem. Zważywszy, iż strony były związane umową nr (...) z dnia 19 marca 2015r. o administrowanie nieruchomości jako podstawę powództwa należało uznać przepis art. 471 k.c., który stanowi że dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Podkreślić należy, iż przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej wynikającej z kontraktu jest: nienależyte wykonanie zobowiązania (lub nie wykonanie zobowiązania), szkoda i związek przyczynowy między nienależytym wykonaniem zobowiązania (lub nie wykonaniem zobowiązania) a szkodą (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4 marca 2021r., I ACa 588/19, L.). Ciężar dowodu w zakresie podstawowych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej ciąży na wierzycielu zgodnie z zasadą wynikającą z art. 6 k.c. (zob. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353–626. Wyd. 3, Warszawa 2022).

W ocenie Sądu w toku niniejszego postępowania strona powodowa nie zdołała wykazać związku przyczynowego pomiędzy szkodą a wystawieniem przez pozwanego rachunku nr (...). Wedle art. 361 § 1 k.c., który ma zastosowanie zarówno do odpowiedzialności deliktowej jak również kontraktowej, zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Jak wskazuje się w judykaturze Sąd oceniając, czy podana przez powoda przyczyna uszczerbku rzeczywiście wywołała oznaczone

skutki, powinien w pierwszej kolejności zbadać, czy w ogóle pomiędzy kolejnymi faktami istnieją obiektywne powiązania. W szczególności powinien wyjaśnić, czy dany fakt (przyczyna) był koniecznym warunkiem wystąpienia drugiego z nich (skutku), czyli czy bez niego skutek by wystąpił. W tym zakresie zastosowanie ma dwustopniowe rozumowanie, zwane testem *conditio sine qua non*. W razie pozytywnego stwierdzenia konieczne jest rozważenie, czy powiązania można traktować jako „normalne”, tzn. typowe lub oczekiwane w zwykłej kolejności rzeczy, a więc niebędące rezultatem jakiegoś zupełnie wyjątkowego zbiegu okoliczności. Odpowiedź negatywna wyłącza związek przyczynowy i w konsekwencji odpowiedzialność odszkodowawczą. Jeżeli odpowiedź okaże się twierdząca, będzie to równoznaczne z wystąpieniem normalnego związku przyczynowego. Ocena istnienia związku przyczynowego jako kategorii obiektywnej nie wymaga badania przyczyn, dlatego osoba poszkodowana wskazała określone zdarzenie, a nie zdarzenie inne, które pozostawało w ciągu przyczyn lub mogło stanowić współprzyczynę szkody. Decydujące znaczenie dla ustalenia związku przyczynowego ma to, czy i jaką szkodę spowodowało bezprawne zdarzenie określone przez stronę powodową jako podstawa faktyczna zgłoszonego roszczenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2022 r., (...) 53/22, L.).

Rozpatrując roszczenie powódki przez pryzmat wymienionych powyżej przesłanek, należy skonstatować, że zastrzeżenia wspólnoty mieszkaniowej co do precyzji w opisie rachunku są uzasadnione. W treści tego dokumentu pozwany w sposób nader lakoniczny wskazał, że rachunek został wystawiony „za zużycie energii elektrycznej za 2015 rok inwestycja przy ul. (...)”. Nie wskazano w jaki sposób została ustalona wskazana w nim kwota, jakiego okresu ani też jakiego lokalu dotyczy, nie wskazano jednostkowego kosztu energii (za kWh) ani też ilości zużytej energii elektrycznej. Mimo tego, nie sposób uznać, że to właśnie niedokładny i nieprecyzyjny opis rachunku spowodowały szkodę w majątku powoda i przegraną w sporze sądowym z deweloperem. W świetle zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego należało bowiem uznać, że porażka powódki w sprawie toczącej się przed tutejszym Sądem pod sygnaturą akt I C 1220/17 była skutkiem zaniechań dowodowych ze strony samej powodowej wspólnoty mieszkaniowej. Jak wynika z treści uzasadnienia wyroku wydanego w ww. sprawie przyczyną oddalenia powództwa w zakresie roszczenia o zapłatę kwoty 22.482,07 zł było nieudowodnienie roszczenia, gdyż do weryfikacji twierdzeń powódki konieczne było przedłożenie dokumentów pozwalających na weryfikację wartości wskazanych w nocie obciążeniowej. Tymczasem, jak wynika z treści uzasadnienia wyroku, strona powodowa nie przedstawiła żadnych dokumentów, w szczególności faktur otrzymanych od dostawcy energii elektrycznej za cały okres objęty żądaniem pozwu. Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe dowiodło jednak, że powódka dysponowała wystarczającymi dowodami, aby odeprzeć zarzuty dewelopera i wykazać wartość zużytej przez niego energii elektrycznej. Przede wszystkim należy wskazać, że po wypowiedzeniu umowy o administrowanie J. S. przekazał swojemu następcy tj. spółce (...) spółce jawnej z siedzibą w G. kompletną dokumentację finansowo – księgową związaną z administrowaniem nieruchomością wspólną przy ul. (...) w G., co zostało stwierdzone protokołami z dnia 28 września 2016r., 5 października 2016r. oraz 10 października 2016r. Nowy administrator nie wniósł do protokołów żadnych uwag co do braków przekazanej dokumentacji. Mało tego, zeznając w niniejszej sprawie J. K. wprost wskazał, że przekazana mu przez pozwanego dokumentacja była kompletna. Z zeznań świadka M. S. oraz z zeznań pozwanego wynika, że powódka ani nowy administrator nie żądali wydania dodatkowych dokumentów. Dalej, należy zwrócić uwagę, że w oparciu o przekazaną przez pozwanego dokumentację nowy administrator potrafił dokonać wyliczenia wartości zużytej energii elektrycznej. Oszacowana przez niego wartość zużytego przez dewelopera prądu wynosiła 22.615,76 zł, a więc była tylko nieznacznie wyższa niż wartość wskazana na rachunku. Zdaniem świadka J. K. skoro księgowość nowego administratora wyliczyła ten koszt, to dokumenty przekazane przez J. S. m.in. w postaci faktur musiały być do tego wystarczające. Powyższe wnioski znajdują również potwierdzenie w świetle opinii biegłego sądowego W. P. sporządzonej w sprawie I C 1220/17. Biegły stwierdził bowiem, że powódka oraz nowy administrator sporządzili wyliczenie ilości i wartości zużytej przez dewelopera dla potrzeb działalności gospodarczej energii elektrycznej i uzyskana w ten sposób wartość wynosi 22.615,76 zł, a więc jedynie o 133,69 zł jest wyższa od wartości wskazanej na rachunku sporządzonym przez pozwanego, co – zdaniem Sądu – należy uznać za różnicę pomijalną, mieszczącą się w granicach dopuszczalnego błędu. W świetle powyższych dowodów, należało uznać, że skoro powódka i nowy administrator byli w stanie oszacować wielkość zużycia energii elektrycznej przez (...) sp. z o.o. sp. komandytową, to musieli dysponować odpowiednią dokumentacją finansowo – księgową, która stanowiła podstawę takich wyliczeń. Z opinii biegłego W. P. wynika jednak, że powódka nie dołączyła wszystkich

faktur źródłowych (vide: tabela na str. 18 opinii z dnia 26 marca 2021 roku), co pozwalałoby na jednoznaczne zweryfikowanie wartości podanej na rachunku nr (...). Strona powodowa nie wyjaśniła w sposób logiczny dlaczego ww. dokumenty nie zostały przedstawione w toku sprawy I C 1220/17. Za powyższe zaniechania powódki w dowodzeniu roszczenia bez wątpienia nie może odpowiadać pozwany. Zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. ciężar wykazania wysokości roszczenia spoczywał na powódce, która w sprawie I C 1220/17 była reprezentowana przez fachowego pełnomocnika. Jedynie od decyzji powódki i jej pełnomocnika zależało, jakie wnioski dowodowe, w tym jakie faktury, zostaną złożone. Zaniechania powódki muszą dziwić tym bardziej, że – jak wynika z treści pism procesowych składanych przez ówczesnego przeciwnika procesowego – jednym z podstawowych zarzutów podniesionych przez dewelopera przeciwko żądaniu o zapłatę kwoty 22.482,07 zł było nieprzedłożenie dokumentów źródłowych, w tym właśnie faktur. Niewątpliwie, sporny rachunek nie był jedynym dowodem za pomocą którego powódka mogła wykazać wysokość szkody. Mało tego, w ocenie Sądu, nawet gdyby pozwany bardziej dokładnie i szczegółowo opisał rachunek oraz dołączył do niego tabelkę w formacie E., o której wspominała świadek M. S., to i tak deweloper najprawdopodobniej kwestionowałby wysokość roszczenia, żądając przedstawienia dokumentów źródłowych, gdyż zarówno rachunek jak i tabelka zostały wytworzone przez administratora działającego w imieniu powódki. Z tego względu nie sposób dopatrzeć się związku przyczynowego pomiędzy wystawieniem niedokładnego rachunku przez pozwanego a poniesioną przez powódkę szkodą.

Na koniec zwrócić należy uwagę na bezzasadność podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia. Jak wskazuje się w orzecznictwie do zastosowania trzyletniego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 118 k.c. nie jest wymagane, aby obie strony stosunku prawnego, z którego wywodzi się roszczenie majątkowe, prowadziły działalność gospodarczą. Wystarczy, że działalność gospodarczą prowadzi tylko strona dochodząca roszczenia, które wiąże się z tą działalnością (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2008 r., III CSK 302/07, L.). Powódka dochodząca w niniejszej sprawie roszczenia nie prowadzi działalności gospodarczej, a zatem do przedawnienia roszczenia nie znajduje zastosowania termin trzyletni o jakim mowa w art. 118 k.c. Z kolei, dwuletni termin przedawnienia o jakim mowa w art. 751 k.c. w zw. z art. 750 k.c. dotyczy roszczeń zawodowych usługodawców, a więc również nie ma zastosowania. Zresztą, nawet gdyby przyjąć termin trzyletni, to na skutek złożonego przez powódkę wniosku o zawezwanie do próby ugodowej doszło do skutecznego przerwania biegu terminu przedawnienia. Jeśliby przyjąć za pozwanym, że bieg terminu przedawnienia nastąpił w dniu 23 czerwca 2017 roku – to przed upływem terminu przedawnienia niewątpliwie doszłoby do przerwania tego terminu. Wniosek o zawezwanie do próby ugodowej został złożony w dniu 16 sierpnia 2019 roku. Posiedzenie pojednawcze odbyło się w dniu 10 grudnia 2019 roku i od dnia następnego termin rozpoczął ponowny bieg. W ostatnim dniu terminu przedawnienia (10 grudnia 2022r.) powódka wniosła pozew w niniejszej sprawie.

W związku z powyższym, na podstawie art. 471 k.c. i art. 361 § 1 k.c. a contrario powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającego niniejszy spór powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł, na którą składają się opłata za czynności fachowego pełnomocnika będącego adwokatem w stawce minimalnej (3.600 zł), stosownie do § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).