

Sygn. akt I ACa 259/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Małgorzata Rybicka- Pakuła

Sędzia SA Ewa Kaniok

Sędzia SA Jacek Sadomski (spr.)

Protokolant – st. sekr. sąd. E. B.

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 lipca 2012 r., sygn. akt XXIV C 322/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym i trzecim w ten sposób, że oddala powództwo i ustala, że całość kosztów procesu ponosi strona powodowa, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu;

II. oddala apelację powoda w całości;

III. zasądza od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 3.439 (trzy tysiące czterysta trzydzieści dziewięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za postępowanie odwoławcze.

Sygn. akt I ACa 259/13

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa Wojskowa Agencja Mieszkaniowa wniosła o zasądzenie od Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. kwoty 68.939,67 zł wraz z ustawowymi odsetkami (k. 545 – protokół rozprawy przed sądem okręgowym). Uzasadniając żądanie, strona powodowa wskazała, że dochodzona kwota wynika z dołączonych do pozwu faktur i łączy się z wykonywaniem umowy o administrowanie nieruchomością pozwanej Wspólnoty, w ramach której powód dokonywał m.in. konserwacji, zatrudniał dozorców, zapewniał wywóz nieczystości stałych i gabarytowych. Powód dochodził w tej sprawie należności wynikających z tej umowy w wysokości wynikających z dołączonych do pozwu faktur. Z treści tych faktur oraz twierdzeń powoda wynika, że należności te mają swoje źródło w wydatkach za dostarczoną wodę i odprowadzanie ścieków, konserwację instalacji CO, wydatkach za dostarczoną

energię elektryczną, wynagrodzeniu z tytułu usług w zakresie administrowania nieruchomością oraz usług związanych z bieżącą konserwacją nieruchomości.

Pozwana wspólnota ostatecznie wносиła o oddalenie powództwa, podnosząc brak podstaw do zasądzenia dochodzonej przez powoda kwoty oraz brak wykazania wysokości dochodzonych przez powoda roszczeń. Ponadto, pozwana wniosła pozew wzajemny, żądając zasądzenia od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. na swoją rzecz kwoty 53.028,20 zł tytułem niezapłaconych rachunków z tytułu opłat za świadczenia oraz kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przypadających na Wojskową Agencję Mieszkaniową, jako członka Wspólnoty. Powódka i pozwana wzajemna wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego.

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2009 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo główne w całości, zaś w zakresie powództwa wzajemnego zasądził od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) kwotę 4.440,27 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 lutego 2006 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo wzajemne oddalił. W uzasadnieniu wyroku sąd okręgowy wskazał, że współpraca pomiędzy stronami nie układała się pomyślnie, głównie z uwagi na niesatysfakcjonujące Wspólnoty Mieszkaniowej rozliczenie przez WAM opłat za zimną wodę i ścieki (przede wszystkim w latach 1999 i 2000), jak i również ze względu na zarzucane powodowej Agencji zaniedbania w realizacji obowiązków określonych umową o administrowaniu z dnia 20 października 2000 r. WAM obciążyła pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową szeregiem faktur VAT nie mając ku temu stosownej podstawy prawnej, bowiem stron nie łączyły umowy w zakresie dostarczania wody i odprowadzania ścieków, jak również dostaw energii elektrycznej. Na skutek apelacji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 3 listopada 2010 roku uchylił zaskarżony wyrok w zakresie oddalającym powództwo wniesione przez WAM oraz co do rozstrzygnięcia o kosztach procesu, i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania sądowi okręgowemu. W pozostałym zakresie, tj. co do rozstrzygnięć dotyczących powództwa wzajemnego wspólnoty przeciwko WAM, sąd apelacyjny oddalił apelację.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, wyrokiem z dnia 16 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił częściowo wniesione w tej sprawie powództwo i zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. kwotę 14.769,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 4 410, 54 złotych od dnia 2 kwietnia 2003 roku do dnia zapłaty; od kwoty 5 022,04 złotych od dnia 22 kwietnia 2003 roku do dnia zapłaty; od kwoty 252,95 złotych od dnia 10 kwietnia 2003 roku do dnia zapłaty; od kwoty 4 863,15 złotych od dnia 19 maja 2003 roku do dnia zapłaty; od kwoty 205,29 złotych od dnia 29 maja 2003 roku do dnia zapłaty; od kwoty 228,48 złotych od dnia 26 czerwca 2003 roku do dnia zapłaty; od kwoty 3 088,02 złote od dnia 20 maja 2004 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 93,35 złotych od dnia 26 maja 2004 roku do dnia zapłaty. W pozostałej części powództwo zostało oddalone, zaś koszty procesu stosunkowo rozdzielone pomiędzy stronami.

Podstawą wydanego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. w dniu 20 października 2000 r. zawarła umowę o administrowanie z Wojskową Agencją Mieszkaniową, jako administratorem. Na mocy zawartej przez strony umowy Wspólnota powierzyła, a Administrator przyjął w administrowanie nieruchomość wspólną położoną w W. przy ulicy (...). Zgodnie z § 3 umowy, do obowiązków administratora należało: prowadzenie ewidencji lokali i właścicieli lokali, prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wymaganej przez przepisy prawa budowlanego, dokonywanie kontroli technicznej i przeglądów nieruchomości oraz zlecenie na koszt wspólnoty okresowych przeglądów kominiarskich oraz przeglądów instalacji i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne – zgodnie z wymogami prawa budowlanego, utrzymywanie w należytym porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, a także terenu przyległego do budynku, zawieranie umów z kontrahentami o dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, zimnej wody i odbioru ścieków kanalizacyjnych, gazu, konserwacji dźwigów osobowych i domofonów, wywozu śmieci i innych zanieczyszczeń, wykonywanie konserwacji i remontów nieruchomości wspólnej. Umowa przewidywała także, że właściciele lokali zobowiązani byli do uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, zaś na pokrycie kosztów utrzymania tej nieruchomości oraz jej remontów zobowiązani byli uiszczać zaliczki w wysokości określonej

uchwałami ogółu właścicieli. Zaliczki te miały zostać przeznaczone m.in. na opłaty związane z dostawą energii elektrycznej, ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz na wynagrodzenie zarządu i administratora. Oprócz kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele lokali mieli ponosić za pośrednictwem administratora wydatki związane z utrzymaniem ich lokali, a w szczególności koszty zużycia wody zimnej i ciepłej, centralnego ogrzewania oraz odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych. Jak ustalił sąd okręgowy, pozwana Wspólnota nie zawierała bezpośrednio umów dotyczących dostarczania mediów, w tym w szczególności wody i prądu, oraz odprowadzania ścieków. Obsługa mediów odbywała się na podstawie umowy zawartej w dniu 6 stycznia 1999 r. pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji(...) W. – jako Dostawcą, a Oddziałem Terenowym (...) Wojskowej Agencji Mieszkaniowej – jako Odbiorcą. Zgodnie z § 5 tej umowy, ilość pobieranej wody miała być ustalana na podstawie wskazań wodomierza w nieruchomości – ryczałtu ustalonego w załączniku nr 2 na podstawie obowiązujących norm. Ilość odprowadzanych ścieków miała być z kolei określana według wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych przez dostawcę ścieków, a w razie braku urządzeń pomiarowych miała zostać przyjęta jako równa ilości pobranej wody z publicznych, własnych i innych źródeł wody. Jak wskazał sąd okręgowy, we współpracy pomiędzy stronami pojawiły się poważne nieporozumienia dotyczące wzajemnych opłat i rozliczeń, a dotyczące m.in. nierozliczania przez powoda opłat za wodę dostarczaną do budynku przy ul. (...) wg wskazań wodomierza dla tego budynku, lecz na zasadzie ryczałtowej, w oparciu o ilość wody zużytej przez trzy wspólnoty mieszkaniowe administrowane przez WAM, a także obciążania pozwanej wspólnoty kosztami energii elektrycznej niezbędnej do funkcjonowania hydroforni obsługującej trzy budynki mieszkalne, a w tym budynek przy ul. (...) w W.. W konsekwencji strony zaprzestały regulowania wzajemnych należności. Jak wskazał sąd okręgowy, opierające się w tym zakresie na sporządzonej opinii biegłego sądowego B. D., należności pozwanej za wodę i ścieki, objęte fakturami wystawionymi przez powodową Wojskową Agencję Mieszkaniową po dniu 15 marca 2003 roku wynosiły: 4.410,54 zł – faktura nr (...)/03 z dnia 19 marca 2003 r., 5.022,04 zł – faktura nr (...) z dnia 8 kwietnia 2003 r., 4.863,15 zł – faktura (...) z dnia 5 maja 2003 r., oraz 3.088,02 zł – faktura (...) z dnia 13 maja 2004 r. Łącznie zatem należności za wodę i ścieki wynosiły 17.383,75 zł. Z kolei, należności pozwanej za energię elektryczną, objęte wystawionymi po 15 marca 2003 roku fakturami wynosiły: 252,95 zł – faktura nr (...) z dnia 10 kwietnia 2003 r., 205,29 zł – faktura nr (...) z dnia 15 maja 2003 r., 228,48 zł – faktura nr (...) z dnia 12 czerwca 2003 r., oraz 93,35 zł – faktura (...) z dnia 19 maja 2004 r. Łącznie więc, ww. należności za energię elektryczną wyniosły 780,07 zł. W sumie zatem, jak wskazał sąd okręgowy, kwota należna WAM od pozwanej z tytułu opłat za wodę i ścieki oraz energię elektryczną, w zakresie zobowiązań powstałych po dniu 15 marca 2003 roku, wynosiła 18.163,82 zł. Jednocześnie pozwana z tego tytułu zapłaciła powodowi łącznie kwotę 3.394,21 zł. Do zapłaty pozostała zatem kwota 14.769,61 zł, którą sąd okręgowy zasądził w zaskarżonym wyroku. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone z uwagi na uwzględnienie podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia. Jak wskazał sąd okręgowy, pomiędzy stronami zawarta została umowa o administrowanie z dnia 20 października 2000 r., którą należało zakwalifikować jako umowę zlecenia. Tym samym do oceny terminu przedawnienia roszczeń powoda należało zastosować w pierwszej kolejności reżim prawny dotyczący tej umowy. Zgodnie z art. 751 pkt 1 k.c., roszczenia o wynagrodzenie za spełnione czynności i o zwrot poniesionych wydatków przysługujące osobom, które stale lub w zakresie działalności przedsiębiorstwa trudnią się czynnościami danego rodzaju, przedawniają się z upływem lat dwóch, przy czym dotyczy to także zaliczek udzielonych tym osobom. W sprawie tej, zdaniem sądu okręgowego, hipoteza przepisu art. 751 pkt 1 k.c. została wypełniona, skoro powód dochodził należności na podstawie wystawionych przez siebie faktur za dostawę wody, odprowadzanie ścieków i oraz zużycie energii elektrycznej, przy czym powód zawodowo zajmował się administrowaniem nieruchomościami. W efekcie do roszczeń powoda w rozpoznawanej sprawie, w ocenie sądu okręgowego, zastosowanie znajduje dwuletni termin przedawnienia, co oznacza, zważywszy, że pozew został wniesiony w tej sprawie w dniu 15 marca 2005 r., że nieprzedawnione były roszczenia powoda wymagalne od dnia 15 marca 2003 roku. Jak wskazał sąd okręgowy, podstawą obciążania pozwanej wspólnoty przez powoda należnościami za dostarczanie wody, odprowadzanie ścieków oraz za energię elektryczną doprowadzaną do hydroforni były zarówno przepisy ustawy o własności lokali, jak i postanowienia zawartej pomiędzy stronami umowy o administrowaniu z 20 października 2000 r. Zgodnie bowiem z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej: u.w.l.), właściciel jest obowiązany m.in. uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Art. 14 u.w.l. stanowi z kolei, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności m.in. opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej. W świetle zaś art. 15 u.w.l., na pokrycie kosztów zarządu właściciele

lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Jak przy tym uznał NSA w wyroku z dnia 20 marca 2009 r. I FSK 88/08, LEX nr 492136, „Jeżeli zarządca w imieniu własnym, ale na rachunek właścicieli lokali (Wspólnoty Mieszkaniowej) zawiera umowy w zakresie usług bieżącej konserwacji, napraw i remontów nieruchomości wspólnej oraz dostawy ciepłej wody i energii elektrycznej, przez co jak twierdzi staje się stroną tych umów i kontrahentem dostawców, a w konsekwencji nabywcą towarów i usług, uprawniony jest do rozliczenia z właścicielami lokali kosztów zakupu mediów i w/w usług w drodze tzw. refakturowania. Zgodnie natomiast z zawartą przez strony umową o administrowanie, należności za wodę i ścieki należały do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na poczet których właściciele poszczególnych lokali zobowiązani byli uiszczać zaliczki (§ 5 ust. 2 i 3 umowy), niezależnie od wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali, a w tym także kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków (§ 5 ust. 5 umowy). Odnośnie natomiast należności z tytułu kosztów energii elektrycznej niezbędnej dla funkcjonowania hydroforni, należało uznać, że należności te stanowiły wydatki administratora związane z zarządaniem nieruchomością wspólnoty, podlegające refakturowaniu na pozwaną. Brak było bowiem podstaw, aby przyjąć, że koszty utrzymania hydroforni były ujęte w wynagrodzeniu administratora określonym w § 4 ust. 1 i 2 umowy o administrowanie. Koszty te były ściśle związane z dostarczaniem przez powódkę wody do administrowanych przez nią budynków, w tym także i do budynku przy ul. (...) w W.. Jak wskazał sąd okręgowy, prawidłowość wyliczenia wysokości zobowiązań pozwanej wspólnoty wobec WAM z tytułu opłat za wodę, ścieki i energię elektryczną, refakturowanych na pozwaną, potwierdzona została opinią biegłej B. D.. Opinię tę sąd okręgowy uznał za wiarygodną i przydatną dla rozpoznania sprawy. Sąd okręgowy podkreślił przy tym, że strona pozwana nie kwestionowała rachunkowego wyliczenia należności, przyznając, iż „mogły tak wyglądać według tych faktur” (k. 544 - protokół). Rozważając zaś kwestię prawidłowości i zasadności wystawionych faktur, sąd okręgowy uznał, że skoro w świetle opinii biegłej, faktury wystawiane przez WAM były zgodne z umową łączącą powódkę z MPWiK, to istniały pełne podstawy do refakturowania tych należności na pozwaną Wspólnotę we wskazanych w przedmiotowych fakturach wysokościach. Skoro więc kwota nieprzedawnionych należności powódki z tytułu opłat za wodę, ścieki oraz energię elektryczną wynosiła 18.163,82 zł, zaś w okresie po 15 marca 2003 roku miało miejsce spełnienie przez pozwaną Wspólnotę części świadczeń, w kwocie 3.394,21 zł, tytułem przedmiotowych należności, to do zapłaty na rzecz WAM pozostała kwota 14.769,61 zł, i taką kwotę sąd okręgowy zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) na rzecz powodowej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. wraz z odsetkami. O kosztach procesu sąd okręgowy rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od wydanego wyroku złożyły obie strony procesu.

Strona powodowa zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo oraz rozstrzygającej o kosztach procesu i wniosła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku w tej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W apelacji powoda zawarte zostały zarzuty:

- naruszenia prawa procesowego, to jest art. 213 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie faktu uznania powództwa przez pozwanego ponad kwotę 38.532,40 zł, art. 233 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego oraz art. 328 k.p.c. poprzez brak odniesienia się do treści wydanej przez biegłego opinii;
- naruszenia prawa materialnego, to jest art. 734 i 751 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, albowiem dostawa mediów dla wspólnoty nie była stałym zajęciem powoda w ramach prowadzonej przez niego działalności i w konsekwencji niezastosowanie w tej sprawie trzyletniego terminu przedawnienia, który wynika z art. 118 k.c.

Strona pozwana zaskarżyła wydany wyrok w części uwzględniającej powództwo oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji. W apelacji pozwanej zawarte zostały następujące zarzuty:

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu przez sąd ustaleń sprzecznych z treścią zebranego materiału dowodowego a także nierozpatrzenie w sposób wszechstronny zebranego materiału dowodowego, skutkiem czego było zasądzenie powództwa w wysokości określonej w pkt. 1 wyroku;

- naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść wydanego orzeczenia, to jest art. 233 i 328 § 2 k.p.c.;
- naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez nieprawidłową wykładnię art. 6 k.c. i art. 498 k.c.

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia sąd apelacyjny zważył, co następuje.

W pierwszej kolejności rozważenia wymaga, jako zawierająca dalej idące wnioski i zarzuty, apelacja strony pozwanej. Zasadniczy zarzut w niej zawarty dotyczy częściowego uwzględnienia przez sąd okręgowy wniesionego w tej sprawie powództwa pomimo, że roszczenia materialnoprawne objęte pozwem nie zostały przez powoda należycie wykazane. W tym kontekście skarżący podnosi zarzuty naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 233 k.p.c. oraz art. 6 k.c.

Zarzuty te są zasadne.

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przepis ten formułuje podstawową regułę rozkładu ciężaru dowodu w sporze cywilnoprawnym wskazując przede wszystkim, kogo obciążają skutki niepowodzenia procesu dowodzenia (tak zwany ciężar dowodu w znaczeniu materialnoprawnym). W świetle wynikającej z tego przepisu reguły, za prawdziwe mogą być w procesie cywilnym przyjęte jedynie te fakty, które zostały udowodnione przez stronę obciążoną ciężarem ich dowodzenia, zaś pominięte powinny zostać te fakty, które przez stronę obciążoną obowiązkiem dowodzenia nie zostały w sposób należyty wykazane. Nie budzi przy tym wątpliwości, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, to stronę powodową obciążał obowiązek wykazania istnienia roszczeń materialnoprawnych stanowiących podstawę dochodzonego w tej sprawie żądania zapłaty. Trafnie skarżący wskazuje, że dokonane przez sąd okręgowy ustalenia co do istnienia należności przysługujących powodowi, które ostatecznie zostały na rzecz powoda zasądzone, nie znajdują podstaw w materiale dowodowym zgromadzonym w tej sprawie. Zasadny jest więc zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., a w konsekwencji zarzut naruszenia art. 6 k.c.

Materiał dowodowy w tej sprawie stanowią w szczególności faktury dołączone przez powoda do pozwu oraz fragmenty pisemnej korespondencji wymienianej na przestrzeni lat pomiędzy stronami. Ponadto w aktach sprawy znajduje się również kopia umowy o administrowanie zawartej przez strony w dniu 20 października 2000 r. (k. 77-80) oraz kopia umowy z dnia 6 stycznia 1999 r. o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków zawartej pomiędzy powodem a Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji (...) W. (k. 56 – 59). Trafnie skarżący podnosi, że powyższy materiał dowodowy nie stanowi wystarczającej podstawy do ustalenia istnienia roszczeń powoda zgłaszanych w tej sprawie. Tym samym brak było podstaw do uwzględnienia wniesionego w tej sprawie powództwa.

Wbrew przekonaniu sądu okręgowego, dołączone do pozwu faktury wystawione przez powoda nie stanowią dowodu istnienia należności powoda względem pozwanego. Nawet zakładając prawidłowość wystawienia tych faktur pod względem formalnym, jako dokument prywatny stanowią one jedynie dowód tego, że strona powodowa obciążyła wskazanymi w nich należnościami stronę pozwaną. Nie stanowią natomiast dowodu istnienia po stronie powodowej roszczenia materialnoprawnego o zapłatę oraz odpowiadającego mu na gruncie prawa materialnego obowiązku strony pozwanej zaspokojenia tego roszczenia. Prawo do świadczenia po stronie wierzyciela oraz odpowiadający mu obowiązek jego spełnienia ze strony dłużnika musi bowiem wynikać z określonego stosunku prawnego. Jak wynika z materiału dowodowego zebranego w tej sprawie, podstawę istniejącego pomiędzy stronami stosunku prawnego stanowiła zawarta przez strony w dniu 20 października 2000 r. umowa o administrowanie. Na mocy tej umowy strona powodowa zobowiązana była do zarządzania (administrowania) nieruchomością wspólną, położoną w W. przy ulicy (...). W ramach wykonywanych czynności administrowania do obowiązków powoda należało między innymi zawieranie umów z kontrahentami o dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, zimnej wody i odbioru ścieków kanalizacyjnych, gazu, konserwacji dźwigów osobowych i domofonów, wywozu śmieci i innych zanieczyszczeń, wykonywanie konserwacji i remontów nieruchomości wspólnej. Strona powodowa nie przedstawiła w toku procesu umów zawartych w wykonaniu powyższych obowiązków. Jedyna umowa w tym zakresie, zawarta zresztą w dniu 6 stycznia 1999 r., a więc przed zawarciem umowy o administrowanie (umowa o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków zawarta pomiędzy powodem a Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji (...)).

W.), przedstawiona została przez stronę pozwaną. Natomiast sam fakt dostarczania mediów do Wspólnoty, w tym wody i energii elektrycznej nie był przez pozwanego w tej sprawie kwestionowany.

Relacje prawne, w tym prawa i obowiązki stron związane z dostarczaniem mediów w ramach administrowania przez powoda nieruchomością pozwanej Wspólnoty powinny być rozważane w kontekście stosunku zlecenia. Analogiczna ocena w tym zakresie zawarta została w uzasadnieniu wydanego w tej sprawie wyroku sądu apelacyjnego z dnia 3 listopada 2010 roku. Źródłem tego stosunku była umowa o administrowanie z dnia 20 października 2000 r. W jej wykonaniu powód we własnym imieniu zawierał umowy o dostarczanie, między innymi na rzecz pozwanej Wspólnoty, wody i energii elektrycznej. W efekcie również rozliczenia wynikające z tych umów, stanowiące przedmiot roszczeń powoda w tej sprawie, powinny być rozliczane w ramach łączącej strony umowy zlecenia. Zgodnie z art. 742 k.c., dający zlecenie powinien zwrócić przyjmującemu zlecenie wydatki, które ten poczynił w celu należytego wykonania zlecenia, wraz z odsetkami ustawowymi. Powinien również zwolnić przyjmującego zlecenie od zobowiązań, które ten w powyższym celu zaciągnął w imieniu własnym. Tym samym powód w celu wykazania dochodzonych w tej sprawie roszczeń powinien, zgodnie z ogólną regułą wynikającą z art. 6 k.c., udowodnić fakt poniesienia określonych wydatków z tytułu opłat za media, do zwrotu których byłaby zobowiązana strona pozwana, jako korzystająca z tych mediów, w ramach łączącej strony umowy zlecenia. Strona powodowa obowiązkowi temu nie sprostała. Na uzasadnienie swojego żądania przedstawiła jedynie plik faktur, którymi obciążyła stronę pozwaną. Jak zostało to już wskazane powyżej, faktury te nie stanowią dowodów faktycznie poniesionych przez powoda wydatków poczynionych w wykonaniu łączącej go z pozwanym umowy.

Materialnoprawną zasadę rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) uzupełniają reguły procesowe (w szczególności art. 3 § 1 k.p.c. – w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 16 września 2011 r. oraz art. 232 k.p.c.) nakazujące stronom przejawiać aktywność w celu wykazania wszystkich istotnych okoliczności i faktów, z których wywodzą skutki prawne, w szczególności wskazywać dowody. Obowiązek przedstawiania dowodów odnosi się zarówno do przesłanek dotyczących samej zasadności dochodzonego roszczenia, jak i jego wysokości. Niedochowanie powyższych obowiązków skutkuje ryzykiem przegrania procesu przez stronę, którą obciążał ciężar wykazania okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd okręgowy uwzględniając częściowo powództwo w tej sprawie wskazał, że swoje ustalenia w tym zakresie oparł na podstawie przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał, że „rozważając (...) kwestię prawidłowości wystawionych faktur pod względem materialnym, sąd uznał, że skoro w świetle opinii biegłej, faktury wystawiane przez WAM były zgodne z umową łączącą powódkę z MPWiK, to istniały pełne podstawy do refakturowania tych należności na pozwaną Wspólnotę we wskazanych w przedmiotowych fakturach wysokościach”. Ponadto sąd okręgowy podkreślił, że strona pozwana nie kwestionowała rachunkowego wyliczenia należności dokonanego przez biegłego.

Powyższe wywody i dokonane przez sąd okręgowy ustalenia co do podstawy materialnoprawnej roszczeń strony powodowej nie mogą być uznane za prawidłowe. Analizując opinię biegłej B. D. sąd okręgowy pominął istotną okoliczność, że biegła sporządzając zleconą opinię nie dysponowała żadnymi dokumentami źródłowymi (przykładowo: fakturami wystawionymi przez dostawców mediów, które obciążały powoda z tytułu opłat za dostarczone media, czy też rachunkami lub dowodami wpłat wskazującymi na poniesione przez powoda wydatki z tego tytułu), które mogłyby stanowić podstawę wystawionych przez powoda faktur. Tym samym nie była możliwa jakiegokolwiek weryfikacja wysokości kwot zawartych na fakturach wystawionych przez powoda z wielkością faktycznych wydatków przez niego poniesionych. Z tych względów we wnioskach pisemnej opinii biegła wskazała, że ustalanie zasadności dokonywania obciążeń Wspólnoty Mieszkaniowej przez powoda pozostawia do uznania sądu. Stąd nieuprawnione jest twierdzenie sądu okręgowego co do dokonanej przez biegłą weryfikacji faktur wystawionych przez powoda „pod względem materialnym”. W istocie sporządzona w tej sprawie opinia biegłej sprowadzała się wyłącznie do dokonania kilku operacji rachunkowych – zsumowania kwot wynikających z faktur dołączonych przez powoda, a następnie uwzględnienia (odjęcia) kwot zapłaconych już przez stronę pozwaną. Poprawność rachunkowa tych operacji, w istocie nie kwestionowana przez stronę pozwaną, nie stanowi jednak – wbrew stanowisku sądu pierwszej instancji – dowodu na istnienie dochodzonych w tej sprawie roszczeń o zwrot poniesionych wydatków. Fakt

poniesienia określonych wydatków nie został bowiem przez stronę powodową w żaden sposób wykazany. Podobnie wskazać należy, że również pozostałe należności dochodzone w tej sprawie przez powoda z tytułu wynagrodzenia za bliżej niesprecyzowane przez powoda usługi w zakresie administrowania nieruchomością oraz usługi związane z bieżącą konserwacją nieruchomości nie zostały przez powoda udowodnione. W tym zakresie sąd okręgowy zasadnie powództwo oddalił.

Uwzględnienie zarzutów dotyczących naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 6 k.c. czyni bezprzedmiotowym rozważanie trzeciego z zarzutów zawartych w apelacji strony pozwanej – zarzutu naruszenia art. 498 § 1 i 2 k.c. Zważywszy bowiem należy, że strona powodowa nie zdołała wykazać istnienia wierzytelności przysługujących jej względem pozwanego. Tym samym brak jest wierzytelności powoda mogących stanowić przedmiot czynności prawnej potrącenia.

Odnosząc się natomiast do apelacji strony powodowej w pierwszej kolejności rozważyć należy zasadność zarzutu naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 213 § 2 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Formulowany przez skarżącego zarzut naruszenia art. 213 § 2 k.p.c. opiera się na twierdzeniu, że strona pozwana w toku procesu uznała wniesione w tej sprawie powództwo ponad kwotę 38.532, 40 zł. Twierdzenia tego nie można jednak zaaprobować. W istocie w odpowiedzi na pozew pozwany wskazał, że wniosł o oddalenie powództwa w części dotyczącej kwoty 38.532, 40 zł (k. 48). Zarazem jednak składając odpowiedź na pozew pozwany zakwestionował prawidłowość wyliczeń dokonanych przez powoda i tym samym wysokość kwot wynikających z wystawionych przez powoda faktur. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wyjaśnił, że pozostałą kwotę w wysokości 36.253,35 zł pozwana „skłonna jest uznać dla dobra ostatecznego rozliczenia wzajemnych zobowiązań” (odpowiedź na pozew: k. 51). W dalszych pismach procesowych pozwany konsekwentnie wnosił w tej sprawie o oddalenie powództwa w całości. Wyjaśniając natomiast w toku procesu treść oświadczenia złożonego w odpowiedzi na pozew wskazał, że oświadczenie to nie stanowiło częściowego uznania powództwa, a w istocie propozycją ugodową (wyjaśnienia pełnomocnika pozwanego na rozprawie w dniu 22 czerwca 2012 r.: k. 544). Mając na uwadze zarówno treść powyższego oświadczenia złożonego w odpowiedzi na pozew, jak i dalszy przebieg postępowania w tej sprawie, w szczególności konsekwentne stanowisko pozwanego, który w toku procesu kwestionował w całości zasadność roszczeń strony powodowej, uznać należy, że wypowiedź zawarta w odpowiedzi na pozew w istocie stanowiła propozycję ugodowego zakończenia sporu w tej sprawie poprzez uznanie należności powoda do kwoty 36.253,35 zł. Wskazać należy przy tym, że pozwany w odpowiedzi na pozew przedstawił również swoje roszczenia w stosunku do powoda przekraczające powyższą kwotę. Zważywszy jednak, że powód złożonej przez pozwanego propozycji nie przyjął, strona pozwana więcej jej nie ponawiała, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Nie jest więc zasadne twierdzenie powoda co do częściowego uznania powództwa w tej sprawie. Ponadto, nawet gdyby złożone przez pozwanego w odpowiedzi na pozew oświadczenie traktować jako częściowe uznanie powództwa, późniejsze stanowisko procesowe zajmowane przez pozwanego świadczy o odwołaniu dokonanego uznania. Zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie przyjmuje się bowiem zasadniczo dopuszczalność odwołania uznania powództwa aż do chwili uprawomocnienia się orzeczenia zapadłego w następstwie dokonania tej czynności procesowej (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 2009 r., I PK 194/2008, OSNP 2010/23-24/281). Mając na uwadze wskazane powyżej okoliczności należałoby w takiej sytuacji przyjąć, że dokonane przez pozwanego uznanie powództwa zostało w toku procesu skutecznie odwołane. W efekcie również i z tej przyczyny bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 213 § 2 k.p.c.

Bezprzedmiotowy natomiast jest drugi z zawartych w apelacji strony powodowej zarzutów – zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego, to jest art. 734 i 751 k.c. i w efekcie pominięcie zastosowania przez sąd pierwszej instancji art. 118 k.c. Dochodzone w tej sprawie powództwo podlega bowiem ostatecznie oddaleniu z uwagi na brak wykazania jego podstawy faktycznej. Bezprzedmiotowe tym samym jest rozważanie kwestii przedawnienia objętych tym powództwem roszczeń. Na marginesie jedynie wskazać należy, że sąd apelacyjny aprobuje stanowisko sądu okręgowego, który wyznaczył termin przedawnienia roszczeń powoda w oparciu o art. 751 k.c. Przepis art. 751 k.c. jest przepisem szczególnym wobec art. 118 k.c. Wprowadza on dla wskazanych w nim roszczeń (roszczenia o wynagrodzenie za spełnione czynności i roszczenia o zwrot poniesionych wydatków) wynikających z umowy zlecenia oraz z umów o świadczenie usług, nieuregulowanych innymi przepisami, dwuletni termin przedawnienia. Uznać przy

tym należy, że strona powodowa w sposób stały zajmowała się czynnościami administrowania nieruchomościami, w tym również administrowaniem nieruchomością pozwanej wspólnoty. Czynności te stanowiły przy tym dla powoda stałe, choć nie podstawowe źródło dochodu. W efekcie hipoteza art. 751 k.c. została w tej sprawie wypełniona.

Mając powyższe na uwadze, sąd apelacyjny uwzględnił w całości apelacji strony pozwanej i na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok oddalając wniesione w tej sprawie powództwo. Zmiana rozstrzygnięcia co do istoty sprawy skutkowałą również zmianą rozstrzygnięcia w zakresie kosztów procesu przed sądem pierwszej instancji, zgodnie z zasadą akcesoryjności kosztów. Natomiast apelacja strony powodowej jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c.). Strona powodowa zobowiązana jest do zwrotu pozwanemu uiszczonych opłat od apelacji oraz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, których wysokość ustalona została zgodnie ze stawkami minimalnymi wynikającymi z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.