

Sygn. akt I C 445/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Opolu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Katarzyna Sieheń

Protokolant: Ewelina Południak	

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2012 r. w Opolu

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w B.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda Gminy O. na rzecz pozwanego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w B. kwotę 7.200 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt I C 445/12

UZASADNIENIE

Powód Gmina O. wystąpił z pozwem przeciwko Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej Sp. Z o.o. w B. wnosząc o zasądzenie kwoty 225.200 zł z ustawowymi odsetkami od 14.02.2012 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu.

Podnosił, iż roszczenie główne stanowi odszkodowanie z tytułu nienależytego wykonania umowy nr (...) o zarządzaniu zasobem komunalnym w Rejonie II i nr (...) o zarządzaniu zasobem komunalnym w Rejonie III, zawarte w dniu 25.02.2009 r. na okres od 01.03.2009 r. do 31.12.2011 r. Jako podstawę prawną roszczenia wskazał art. 471 kc. Obie umowy nie różniły się w zakresie obowiązków spoczywających na pozwanym. Nienależyte wykonanie tych umów polegało przy tym na:

- niedochowaniu warunków umowy w zakresie założenia lub prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych, prowadzenia bieżących wpisów w istniejących ksiągkach obiektów budowlanych, zlecenia obowiązkowych przeglądów gazowych, budowlanych, kominiarskich, a w przypadku ich dokonania, braków wpisów o przeprowadzonych przeglądach w ksiągkach obiektów budowlanych. To spowodowało, iż powód zmuszony został do sporządzenia książki obiektów budowlanych w ilości 25 sztuk oraz uzupełnił wpisy w tych ksiągkach, a także dokonał uzupełnienia

brakujących wpisów w 135 innych książkach obiektów budowlanych. Naruszył tym samym pozwany punkt VI podpunkt 3 załącznika nr 2 do zawartych umów, a także art. 62 i 64 ustawy prawo budowlane.

- nieprawidłowym rozliczeniu mediów, to jest nierozliczeniu części najemców pozwanego za zużycie wody, odprowadzanie ścieków, wywóz odpadów i dostawę energii cieplnej w budynkach stanowiących własność Gminy, a także w lokalach Gminy O., znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, nierozliczeniu części najemców za zużyte media poza systemem informatycznym G., czyli bez zastosowania modułu „Rozliczenie mediów” i wprowadzenie jedynie końcowych wyników rozliczania do systemu informatycznego G.w postaci faktury rozliczeniowej w module (...), niepełnym rozliczeniu części najemców za zużycie mediów, polegające na rozliczeniu jedynie wybranych składników mediów, również poza systemem informatycznym G.bez zastosowania modułu „Rozliczenie mediów” i wprowadzenie jedynie końcowych wyników częściowych rozliczeń. Powołał się, iż obowiązki pozwanego w tym zakresie wynikały z punktu VI podpunkt 5 i 6 załącznika nr 2 oraz z punktu I podpunkt 1 i 2, a także punktu III podpunkt 3 i punktu V podpunkt 1 regulaminu stanowiącego załącznik nr 11 do zawartych umów. Z umowy zawartej z pozwanym wynikało, iż miał on obowiązek rozliczenia mediów w systemie G., przy uwzględnieniu dwóch modułów „Rozliczenie mediów” oraz (...), przy czym do pierwszego modułu należało wpisywać wszystkie niezbędne dane, a dopiero wówczas było możliwe prawidłowe wygenerowanie faktury rozliczeniowej dla najemców poprzez moduł (...), przy czym rozliczanie mediów musiało być procesem ciągłym, narastającym, co oznacza, że niemożliwe było prawidłowe rozliczenie danego okresu bez prawidłowego rozliczenia okresów poprzednich. Wyjaśnił, iż wysokość odszkodowania ustalił mając na uwadze wysokość kosztów jakie pozwany będzie musiał ponieść w celu prawidłowego rozliczenia mediów oraz zakładania książek obiektów i uzupełnienia wpisów już istniejących.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu zakwestionował żądanie pozwu tak co do zasady, jak i wysokości. W pierwszej kolejności zwrócił uwagę, iż powód nie udowodnił faktów, z których wywodzi skutki prawne, wskazując przy tym, iż Gmina powołała dowody z dokumentów, które w znacznej mierze stanowią przygotowane przez samą Gminę wykresy, nie przedstawiając przy tym żadnych dokumentów świadczących o wystąpieniu po jej stronie kosztów na kwotę dochodzoną pozwem. Jeśli chodzi o nieprawidłowości w rozliczeniu mediów w systemie informatycznym G.pozwany podniósł zarzut, iż dostarczony przez powoda system nie funkcjonował prawidłowo i został przekazany pozwanemu z dużym opóźnieniem. Pozwany wielokrotnie zwracał się do Gminy o udostępnienie systemu informatycznego G.w zakresie bazy danych oraz systemu finansowo-księgowego, nadto wyznaczenia terminu szkolenia, zwracając przy tym uwagę, iż brak dostępu do systemu powoduje opóźnienia w ewidencji dokumentacji i utrudnia wywiązywanie się z umowy. Gmina udostępniła w Urzędzie Miasta kilka stanowisk z dostępem do systemu jednak pracownicy pozwanego mogli księgować w ten sposób jedynie część operacji, przy czym korzystanie ze stanowisk przygotowanych w Gminie było utrudnione ze względu na problemy techniczne i brak dyspozycyjności informatyka producenta programu. Wielokrotnie też pozwany informował powoda, że system G.nie jest w pełni przygotowany do kompleksowej obsługi gospodarki mieszkaniowej i wymaga wielu modyfikacji, zmian i poprawek, a baza danych, która została dostarczona jest niekompletna i zawiera duża ilość błędów. To spowodowało, iż pozwany nie mógł na bieżąco weryfikować i korygować informacji. Nadto dostarczone przez powoda dane w formie papierowej były niekompletne i nie zawierały niezbędnych informacji.

Jeśli chodzi o niewywiązywanie się z umowy w zakresie prowadzenia książek obiektów budowlanych, to pozwany zwrócił uwagę na treść protokołów zdawczo-odbiorczych dokumentujących przekazanie Gminie książek obiektów zarządzanych zasobów, z których to protokołów wynika, iż Gmina przyjęła te książki bez zastrzeżeń co do ich treści oraz ilości. Pozwany twierdził, iż przez cały okres w sposób prawidłowy prowadził dokumentację techniczną i wykonywał swoje obowiązki w zakresie przeglądów gazowych, budowlanych i kominiarskich. Dodał, iż pozwany zwracał się do powoda o wskazanie z jakimi brakami w dokumentacji strony mają do czynienia i proponował ewentualne uzupełnienie braków, jednakże Gmina nie wskazała w korespondencji o jakie braki chodzi i odmówiła do wglądu zwróconą jej wcześniej dokumentację celem weryfikacji stawianych zarzutów. Ponadto w dostarczonej przez Gminę

dokumentacji, według stanu na dzień objęcia zasobu, występowały liczne braki w ilości przekazanych książek i w zakresie wpisów, których dokonanie powinno nastąpić w okresie poprzedzającym zawarcie umów w 25.02.2009 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25.02.2009 r. pomiędzy stronami niniejszego postępowania zawarte zostały dwie umowy nr (...) o zarządzaniu zasobem komunalnym w Rejonie II

i nr (...) o zarządzaniu zasobem komunalnym w Rejonie III, na okres od 01.03.2009 r. do 31.12.2011 r. W obydwu umowach zakres obowiązków nałożonych na pozwanego był identyczny. Zakres zarządzania zasobami określał załącznik nr 2 – „Katalog czynności zarządzania”, a sposób rozliczania mediów załącznik nr 11 „Regulamin rozliczania mediów”. Częścią umowy był również załącznik nr 9 – „Funkcjonalności oraz parametry systemu informatycznego udostępnionego do realizacji umowy o zarządzanie”

W paragrafie 14 zawartych umów wskazano, iż zarządca odpowiada wobec zamawiającego za wszelkie szkody wynikłe z jego działania lub zaniechania na zasadzie winy, przy czym przez szkodę rozumie się zarówno poniesiony przez zamawiającego uszczerbek majątkowy, jak i utracone przez zamawiającego korzyści, które mógłby uzyskać, gdyby zarządca wykonywał swoje obowiązki w sposób należyty.

Zgodnie z paragrafem 4 punkt 7 zarządca zobowiązany był do zapewnienia bazy sprzętowej, a w szczególności sprzętu komputerowego oraz sieci lokalnej, która umożliwi połączenie stanowisk komputerowych zarządcy z serwerem zamawiającego, niezbędnej do prawidłowego wykonywania obowiązków wynikających z umowy. Zamawiający miał udostępnić 11 licencji dostępowych do serwera, na których zainstalowane miały być aplikacje systemu informatycznego, a także miał zapewnić wdrożenie, szkolenie i parametry techniczne.

W załączniku nr 2 – „Katalog czynności zarządzania” zawarto wykaz obowiązków i uprawnień zarządcy oraz zadania zarządcy związane z eksploatacją, a także w zakresie gospodarki ekonomiczno-finansowej zarządzanego zasobu. Do obowiązków zarządcy należało przekazywanie zamawiającemu informacji związanych z zasobem i jego użytkownikami, bieżące prowadzenie i aktualizacja zasobu, a w szczególności ewidencji zasobu i jego użytkowników. Nadto utworzenie elektronicznej ewidencji danych, stanowiącej źródło informacji o zarządzanym zasobie z uwzględnieniem wszystkich funkcjonalności systemu informatycznego określonych w załączniku nr 9 do umowy o zarządzanie, najpóźniej w terminie 120 dni od dnia obowiązywania umowy, przy czym ewidencję danych należało utworzyć na podstawie aktualnych akt i zestawień (punkt I – 1 i 2 oraz punkt II – 1 załącznika nr 2).

W załączniku nr 2 do zawartych umów wskazano, iż zadania zarządcy związane z eksploatacją polegają na prowadzeniu książek obiektów budowlanych oraz nadzorze nad wykonywaniem okresowych kontroli, przeglądów obiektów budowlanych wymaganych przepisami prawa budowlanego, ewidencjonowanie i przechowywanie protokołów z przeprowadzanych kontroli, a także informowanie zamawiającego o wynikach przeglądów. Nadto monitorowanie zużycia mediów oraz kosztów eksploatacyjnych w poszczególnych nieruchomościach w rozróżnieniu na lokale oraz części wspólne użytku, a także sporządzanie i przekazywanie do końca kwietnia roku następnego rocznych sprawozdań dotyczących zużycia mediów według załącznika nr 8 do umów o zarządzanie. Jeśli chodzi o ewidencję księgową, to zgodnie z punktem IX – 3 załącznika nr 2, miała być ona prowadzona w całości w systemie dostarczonym przez zamawiającego. Nadto pozwany miał co miesiąc dostarczać oryginały faktur sprzedaży do odbiorców. Natomiast kopie faktur pozwany miał ewidencjonować w dostarczonym przez zamawiającego systemie informatycznym oraz przechowywać okresowo w swojej siedzibie. Prowadzenie kasy przez zarządcę, w tym przyjmowanie wpłat i sporządzanie raportów kasowych, także miało następować za pomocą dostarczonego zarządcy przez zamawiającego systemu informatycznego.

Integralną częścią umów był załącznik nr 9 – „Funkcjonalności oraz parametry systemu informatycznego udostępnionego do realizacji umowy o zarządzanie”,

z którego wynikało, iż zarządca udostępni w celu realizacji umowy o zarządzanie system informatyczny pod nazwą G.którego producentem jest (...) Sp. z o.o.w P.. Załącznik ten wskazywał jakie zadania można realizować w oparciu o

tenże system informatyczny, w tym zasady prowadzenia kont rozrachunkowych osób z tytułu użytkowania lokalu, z uwzględnieniem w podziale na subkonta, w tym np. czynsz czy media.

Dowody:

- umowy nr (...) wraz z ich załącznikami, k. 18-115.

System informatyczny G. niezbędny do rozliczenia mediów został dostarczony pozwanemu przez powoda. Od samego początku system ten funkcjonował nieprawidłowo. Przez cały okres trwania umów o zarządzanie był on wdrażany i do końca trwania umów pojawiały się problemy i usterki w wykorzystaniu tego systemu. (...)G. był dostosowywany do pracy moduł po module. Moduł do rozliczania mediów został uaktywniony dopiero w połowie 2010 r., a wcześniej zarządca mógł jedynie kompletować dane. Do modułu rozliczania mediów zaczęto wprowadzać pierwsze rozliczenia dopiero w drugiej połowie 2010 r., ale dotyczyły one okresu 2008 r. (sprzed zawarcia umów o zarządzanie) i połowy 2009 r. Pozwany na bieżąco przez cały okres obowiązywania umów zgłaszał Gminie problemy występujące z obsługą systemu G., a także usterki, o których to z kolei Gmina informowała producenta systemu (...) Sp. z o.o. Do końca 2011 r. system nie był na tyle doskonały, aby móc w pełni obsługiwać zadania zlecone przez Gminę. Problemem było również utworzenie bazy danych – miała być ona tworzona w oparciu o dane dostarczane przez Gminę, a wynikające z dokumentów, przy czym dokumenty archiwalne Gmina przekazywała etapami i z opóźnieniem, aż do końca obowiązywania umów o zarządzanie. Bilans otwarcia Gmina dostarczyła pod koniec 2009 r., po czym był on zmieniany i został po raz kolejny wprowadzony oraz uzgodniony dopiero w 2010 r. Przez cały okres obowiązywania umów dochodziło do sytuacji, kiedy system informatyczny G. zawieszał się, rozsypując wszystkie dane – znikaly one z systemu, trzeba było na nowo je wprowadzać. Oprócz tego dochodziło do sytuacji, kiedy wzajemnie przenikały się dane dotyczące nieruchomości zarządzanych przez inną spółkę – (...) Sp. z o.o.

Dowody:

- korespondencja między stronami, a także między powodem a (...) Sp. z o.o., k. 188-277,

- zeznania świadka J. G., płyta z nagraniem rozprawy k. 323,

- zeznania świadka A. K., płyta z nagraniem rozprawy k. 323,

Po zawarciu umów o zarządzanie oraz już po objęciu w zarządzanie zasobu komunalnego powoda, pozwany wielokrotnie zwracał się do Gminy O. pismem z dnia 25.03.2009 r., pismem z dnia 29.04.2009 r. o udostępnienie mu systemu informatycznego G. w zakresie bazy danych oraz systemu finansowo-księgowego, ponieważ powód wbrew ciężącemu na nim w tym zakresie obowiązkowi, tego nie uczynił. Nadto tym samym pismem pozwany zwracał się z prośbą o wyznaczenie terminu szkolenia z użytkowania programu G. Pozwany zwracał uwagę powodowi, iż brak dostępu do systemu powoduje opóźnienia w ewidencji dokumentacji dla Rejonu II i Rejonu III oraz utrudnia mu wywiązywanie się z obowiązków umownych. Pismem z dnia 5.05.2012 r. pozwany wskazywał, iż już od dnia 13.03.2009 r. zgłaszał do Wydziału Lokalowego Urzędu Miasta O. gotowość pracy (również od strony technicznej) w systemie informatycznym G. jednakże Gmina w dalszym ciągu nie udostępniała pozwanemu owego systemu i nie był znany konkretny termin, w którym udostępnienie systemu miało nastąpić. Jednocześnie pozwany wskazywał, iż pomimo umożliwienia przez Gminę w siedzibie Urzędu Miasta O. kilku stanowisk z dostępem do systemu, pracownicy pozwanego mogli w taki sposób wykonać jedynie część spośród operacji księgowych, do dokonywania których pozwany na bieżąco był zobowiązany mocą postanowień wiążących strony umów, a nadto nawet i korzystanie z przygotowanych przez Gminę O. stanowisk było utrudnione z uwagi na problemy techniczne i brak dyspozycyjności informatyka producenta programu. Pozwany już wówczas informował powoda, że system G. nie jest w pełni przygotowany do kompleksowej obsługi gospodarki mieszkaniowej i wymaga wielu modyfikacji, zmian i poprawek, a nadto, że baza danych, która została dotychczas (to jest przed zawarciem przez strony umów z dnia 25.02.2009 r.) stworzona jest niekompletna i zawiera dużą ilość błędów, których - ze względu na uniemożliwienie przez Gminę nieograniczonego dostępu pozwanemu do systemu, pozwany nie mógł na bieżąco weryfikować i korygować. Również

i przekazane przez powoda dane w formie papierowej były niekompletne i nie zawierały informacji niezbędnych pozwanemu do realizacji jego obowiązków wynikających z w/w umów.

Dopiero w dniu 12.05.2009 r. Gmina uruchomiła dostęp do programu G., o czym poinformowała pozwanego w dniu 20.05.2009 r. Pismem z dnia 28.05.2009 r. pozwany poinformował powoda, iż w dalszym ciągu istnieją trudności w obsłudze uruchomionego systemu G.. Pozwany wskazywał na niepełną funkcjonalność systemu w połączeniu z wymogami zamawiającego w zakresie generowania określonych zestawień księgowo-finansowych i kształtu pojedynczych dokumentów, jak również występujących błędach w bazie danych, których korygowanie nie było możliwe bezpośrednio przez pracowników pozwanego, gdyż posiadali ograniczone uprawnienia dostępu do systemu.

Od momentu przejścia w zarządzanie zasobu komunalnego, pozwany komunikował Gminie problemy wynikające - po pierwsze z nieprawidłowego funkcjonowania elektronicznego systemu księgowania G.m.in. w zakresie modułu do rozliczania mediów, po drugie - z okoliczności, że pozwany ze znacznym opóźnieniem - pomimo formułowanych w tym zakresie próśb - otrzymał od powoda dane dotyczące rozliczeń kosztów związanych z utrzymaniem zasobu w okresie bezpośrednio poprzedzającym objęcie przez pozwanego w zarządzanie zasobu komunalnego Gminy O.(m.in. kompletnych sald i wpłat najemców do systemu G.za okres sprzed października 2008 r. w miejsce przekazanej szczerkowej dokumentacji w formie papierowej - w tym korespondencji mailowej oraz nośnika CD) oraz dokumentacji niezbędnej do prowadzenia bieżących rozliczeń w okresie związania umowami. Ponadto pozwany informował, że według stanu na dzień 27.07.2009 r. w dalszym ciągu nie było możliwe - z uwagi na poziom przyznanych uprawnień w zakresie korzystania z systemu - wprowadzenie przez służby pozwanego do systemu G.danych dotyczących pustostanów lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży dla zarządzanych Rejonów, które to dane Gmina dostarczyła pozwanemu dopiero w lipcu 2009 r. w postaci wykazów w formie papierowej.

Pozwany sygnalizował powodowi, iż nie ma możliwości wywiązywać się z niektórych z nałożonych na niego obowiązków jako, że nie dysponuje niezbędnymi do tego danymi oraz sprawnym systemem elektronicznym G. co miała mu zapewnić Gmina O..

Pismem z dnia 1.06.2009 r. pozwany zwracał się do powoda o przekazanie mu uchwał wspólnot mieszkaniowych Rejonu II i Rejonu III oraz wykazu powierzchni i pomieszczeń przynależnych lokali komunalnych we wspólnotach w celu stworzenia całościowej bazy danych wspólnot mieszkaniowych, niezbędnej do comiesięcznej, prawidłowej weryfikacji rachunków pod względem merytorycznym i rachunkowym. W tym samym piśmie zwracał się o wskazanie terminu przekazania mu przez Gminę sald i wpłat lokatorów i najemców ze stanem na dzień 28.02.2009 r., które są niezbędne do bieżącej obsługi lokatorów, księgowania rozliczeń za pierwszy kwartał 2009 r. oraz prowadzenia procedury windykacyjnej. Pozwany informował, że bez żądanych informacji nie jest w stanie wywiązywać się prawidłowo z niektórych nałożonych na niego w tym zakresie obowiązków określonych w umowach z dnia 25.02.2009 r. W dniach 2.06.2009 r., 8.07.2009 r., 15.07.2009 r. odbyły się spotkania z udziałem przedstawicieli stron, podczas których wskazywano na nieprawidłowości w funkcjonowaniu systemu G.oraz dopiero przewidziano możliwość zakupu (...)niezbędnego do rozliczania mediów. Nadto podnoszono, że istnieją problemy z generowaniem danych z systemu G.co potwierdził obecny na spotkaniu w dniu 15.07.2009 r. przedstawiciel poprzedniego zarządcy zasobu (...) sp. z o. o.- Pan J. F.. Nadto pozwany wskazywał, że z systemu G.znikają wprowadzane uprzednio dane, co również uniemożliwia dokonywanie prawidłowych rozliczeń. Jednocześnie pozwany zwracał uwagę, iż w celu podjęcia rozmów z dostawcą oprogramowania G.należy zweryfikować wszystkie nieprawidłowości w funkcjonowaniu programu, co też niezwłocznie uczyniono pismem z dnia 16.07.2009 r. Ponadto nadmienić należy, iż pismem z dnia 8.06.2009 r. pozwany informował powoda, że w dniu 5.06.2009 r. w godzinach popołudniowych z systemu G.zniknęła cała baza zasobów mieszkaniowych.

Pismem z dnia 15.06.2009 r. pozwany poinformował Gminę, iż do podjęcia związanych z rozliczeniem mediów niezbędne jest przekazanie mu pełnej bazy danych dotyczących wodomierzy i sumy wniesionych przez lokatorów i najemców przedpłat w czynszu na poczet rozliczenia pierwszego półrocza 2009 r., gdyż do tejże daty pozwany nie otrzymał stosownych danych, pomimo kierowanych w tej sprawie zapytań.

Z notatki służbowej sporządzonej przez przedstawiciela producenta oprogramowania G.- Pana P. Ż., którą sporządzono w dniu 23.07.2009 r. na okoliczność wystąpienia problemu z wprowadzaniem wpłat z wyciągów bankowych w dniu 23.07.2009 r., wynika, że za utworzenie nieprawidłowej konfiguracji wymagającej interwencji informatyka odpowiedzialny był Urząd Miasta O..

W kolejnym roku 2010 pozwany w dalszym ciągu zwracał uwagę Gminy na nieprawidłowości w funkcjonowaniu dostarczonego jej systemu G. które to nieprawidłowości w dalszym ciągu nie zostały usunięte, a kierowane wcześniej do powoda uwagi w tym zakresie pozostały bez odpowiedzi.

Pismem z dnia 28.01.2010 r. sam powód zwrócił się do producenta programu (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. o dokonanie poprawek w funkcjonowaniu programu, co jedynie potwierdza okoliczność, iż powodowi doskonale znane były problemy związane z użytkowaniem dostarczonego pozwanemu oprogramowania, skutkujące m.in. brakiem możliwości dokonywania prawidłowego rozliczania mediów oraz brakiem możliwości wystawienia faktury korygującej w przypadku braku faktury pierwotnej. Niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy jest zatem stanowisko powoda, iż pozwana dysponowała prawidłowo działającym (...).

W dniu 23.02.2010 r. miało miejsce kolejne spotkanie stron, podczas którego po raz kolejny podnoszono problemy związane z funkcjonowaniem programu G.. Jednocześnie przedstawiciel poprzedniego zarządcy - (...) sp. z o.o.zwracał uwagę, iż dokonywane przez poprzedniego zarządcę (...) sp. z o.o.rozliczenia mediów za rok 2008 i 2009 ocenić należy jako chaotyczne. Ponadto wskazano, że według stanu na dzień spotkania (to jest rok od objęcia zasobów w zarządzanie przez powoda) istnieją problemy z windykacją należności, ponieważ dłużnicy Gminy wnioskuje o przedłożenie pełnej specyfikacji zadłużenia, co jest niemożliwe z uwagi na niedostarczenie pełnej informacji m.in. co do przedpłat dokonanych przed zawarciem umów z dnia 25.02.2009 r. Ponadto przedstawiciel (...) sp. z o.o.- Pan J. F.zwracał uwagę na brak współpracy ze strony dostawcy programu G.oraz brak interwencji w tej sprawie ze strony Gminy. Przedstawiciel Gminy - zastępca Prezydenta Miasta Pan J. K., który również był obecny na rzeczonym spotkaniu oznajmił, że zgłaszane problemy co do funkcjonowania oprogramowania G.zostaną zgłoszone podczas spotkania z jego producentem, które zostanie zorganizowane w siedzibie Gminy.

Pismami z dnia 25.02.2010 r. oraz z dnia 12.04.2010 r. pozwany kolejny już raz zgłosił powodowi nieprawidłowości w funkcjonowaniu oprogramowania G.W ślad za zgłaszanymi nieprawidłowościami - Gmina O.ponownie zwróciła się do (...) sp. z o.o.- producenta G.o odniesienie się do problemów zaistniałych w toku użytkowania tego systemu. Nadto w dniu 22.04.2010 r. pozwany ponownie zwracał uwagę powoda na problemy w funkcjonowaniu systemu G.. Podkreślić należy, że po dostarczeniu do dyspozycji pozwanemu ze znacznym opóźnieniem (...)do rozliczania mediów, nie był on zdalny do użytku zgodnie z założeniami zawartymi w dokumentacji przetargowej. Pismem z dnia 25.06.2010 r. Gmina O.przekazała producentowi uwagi dotyczące funkcjonowania systemu (uwzględniające zastrzeżenia pozwanego) natomiast pismem z dnia 16.06.2010 r, powód ponownie zwrócił się do producenta oprogramowania o przywrócenie prawidłowego jego funkcjonowania.

Na spotkaniu przedstawicieli stron, które odbyło się w dniu 16.11.2010 r., strony poruszyły m.in. problem uruchomienia „deklaracji VAT” w systemie G.i jednocześnie stwierdziły, iż w dalszym ciągu występują utrudnienia w funkcjonowaniu systemu G., a pozwany pracuje na tzw. bazie testowej.

Dowody:

- pismo pozwanego z dnia 25.03.2009 r., k. 248, 256,
- pismo pozwanego z dnia 29.04.2009 r., k. 249,
- pismo pozwanego z dnia 5.05.2009 r. wraz z załącznikami, k. 250-251,
- pismo powoda z dnia 12.05.2009 r., k. 277,

- pismo pozwanego z dnia 28.05.2009 r., k. 275-276,
- pismo pozwanego z dnia 7.07.2009 r., k. 246,
- pismo pozwanego z dnia 27.07.2009 r., k. 247,
- pismo pozwanej z dnia 1.06.2009 r., k. 243,
- protokół ze spotkania stron z dnia 2.06.2009 r., k. 241-242,
- pismo pozwanego z dnia 8.06.2009 r., k. 232,
- protokół ze spotkania stron z dnia 8.07.2009 r., k. 238-239,
- protokół ze spotkania stron z dnia 15.07.2009 r., k. 235-236,
- pismo pozwanego z dnia 15.06.2009 r., k. 233-234,
- pismo pozwanego z dnia 8.07.2009 r.,
- pismo pozwanego z dnia 16.07.2009 r., k. 230-231,
- notatka służbowa P. Ż. z dnia 23.07.2009 r., k. 273,
- pismo pozwanego z dnia 27.01.2010 r., k. 221,
- pismo powoda z dnia 28.01.2010 r., k. 222,
- protokół ze spotkania stron z dnia 23.02.2010 r., k.217-220,
- pismo pozwanego z dnia 19.04.2010 r., k. 2010,
- pismo pozwanego z dnia 22.04.2010 r., k. 211,
- pismo powoda z dnia 25.05.2010 r., k. 203-208,
- pismo powoda z dnia 25.06.2010 r., k. 195-202,
- pismo powoda z dnia 16.06.2010 r., k. 212,
- protokół ze spotkania przedstawicieli stron w dniu 16.11.2010r., k. 245.

W zakresie dokumentacji technicznej obiektów budowlanych po zakończeniu umów okazało się, iż pozwany zaniedbał obowiązki w zakresie zakładania książek obiektów budowlanych, w tym brakowało 3 ksiąg obiektów budowlanych w Rejonie II i 22 książki obiektów budowlanych w Rejonie III, co spowodowało, iż powód zmuszony został do założenia 25 sztuk książek oraz dokonania wszystkich niezbędnych wpisów w tych książkach. Nadto w pozostałej dokumentacji były braki polegające na niewpisaniu do książek obiektów budowlanych protokołów wykonanych przeglądów budowlanych i kominiarskich – łącznie brakowało 170 wpisów. Brakowało też w 100% wszystkich przeglądów gazowych na przestrzeni całego okresu zarządzania – nie były one w ogóle wykonane.

Dowody:

- zeznania świadka M. B., płyta z nagraniem rozprawy k. 323,
- zeznania świadka Z. T., płyta z nagraniem rozprawy k. 323,

- częściowo zeznania świadka T. Z., płyta z nagraniem rozprawy k. 323,
- pismo powoda z 26.01.2012 r. wraz z wezwaniem do zapłaty z 30.01.2012 r., k. 123-126.

Po zakończeniu umów okazało się, iż pozwany tylko w 4% rozliczył prawidłowo media w systemie informatycznym G., a w pozostałej mierze nie wywiązał się z obowiązków wynikających z umowy – część mediów rozliczył, część mediów rozliczyła, ale nie w systemie G., a część nie rozliczył wcale.

Dowody:

- zeznania świadka Z. T., płyta z nagraniem rozprawy k. 323,
- zeznania świadka J. T., płyta z nagraniem rozprawy k. 323,

Pismem z 26.01.2012 r. powód poinformował pozwanego, iż w związku z nienależytym wykonaniem umów o zarządzanie wstrzymuje wynagrodzenie z tytułu kosztów zarządu na poczet ewentualnych roszczeń z tytułu nienależytego wykonania umów w zakresie rozliczeń mediów oraz z tytułu niedopełnienia obowiązków wynikających z prawa budowlanego. Pozwany pismem z 27.01.2012 r. poinformował, iż w nawiązaniu do spotkania roboczego 25.01.2012 r. oraz materiału przedłożonego do analizy, ustosunkował się do przedłożonej kalkulacji z tytułu kosztów, jakie powód naliczył w związku z nakładem pracy potrzebnym do prawidłowego rozliczenia mediów, wyceniając ilość roboczogodzin potrzebnych do usunięcia braków na kwotę 63.700 zł. Jednocześnie poinformował, iż ewentualne braki w dokumentacji technicznej mogą dotyczyć wyłącznie okresu od 01.03.2009 r. do 31.12.2011 r. Ponadto stwierdził, iż protokoły odbioru nie zawierają uwag o przedmiotowych brakach w dokumentacji i w związku z tym zakres prac niezbędnych do usunięcia tych braków, powinien być zweryfikowany ponownie w obecności obydwu stron. Pismem z 30.01.2012 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 225.200 zł tytułem odszkodowania, w tym w zakresie nienależytego wykonania umowy w części dotyczącej rozliczenia mediów w kwocie 195.000 zł, a w zakresie dokumentacji technicznej w kwocie 30.200 zł. Załącznikiem do wezwania do zapłaty była kalkulacja kosztów dochodzonego odszkodowania.

Pismem z 06.02.2012 r. ustosunkowując się do wezwania do zapłaty pozwany zakwestionował roszczenie tak co do zapłaty, jak i wysokości. Twierdził, iż w momencie protokolarnego przekazania dokumentacji technicznej nie stwierdzono żadnych uchybień i zastrzeżeń nie było. Jeśli chodzi natomiast o odszkodowanie z tytułu nierozliczenia mediów pozwany wskazywał, iż system informatyczny G. udostępniony przez Gminę O.z opóźnieniem nie funkcjonował prawidłowo i z tego tytułu doszło do licznych zaniedbań ze strony Gminy O..

Dowody:

- pisma powoda z 26.01.2012 r. i wezwanie do zapłaty 30.01.2012 r. wraz z kalkulacją kosztów, k. 123, 126-130,
- pismo pozwanego do powoda z 27.01.2012 r., k. 125,
- pismo pozwanego z 06.02.2012 r., k. 131-132.

Pismami z 26.01.2010 r. i 17.11.2011 r. powód poinformował pozwanego, iż usługi zarządzania nieruchomościami świadczone są należycie.

Dowody:

- pismo powoda 17.11.2011 r. k. 318,
- pismo powoda 26.01.2010 r., k. 319.

Sąd zważył co następuje:

Zdaniem Sądu brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa. Jeśli chodzi o kwotę dochodzonego odszkodowania tytułem nienależytego rozliczenia mediów przez pozwanego, brak jest podstaw do przyjęcia odpowiedzialności pozwanego z uwagi na to, iż Sąd stwierdził, że pozwany nie ponosi winy za nienależyte wykonanie umowy w tym przedmiocie. Jako podstawę prawną odpowiedzialności powód wskazał art. 471 kc. Z przepisu tego wynika, iż na powodzie spoczywa jedynie obowiązek wykazania niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, bez potrzeby dowodzenia winy, jako że art. 471 kc przyjmuje konstrukcję domniemania tej winy, co przerzuca ciężar dowodu jej braku na pozwanego. Przeoczył jednak powód istotną okoliczność, a mianowicie taką, że w myśl paragrafu 14 zawartych umów strony na zasadzie swobody umów odmiennie ukształtowały odpowiedzialność pozwanego za szkodę z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy i wskazały, że pozwany odpowiada wprost na zasadzie winy. To oznacza, na korzyść pozwanego, rezygnację przez strony z zasady domniemania i przerzucenie ciężaru dowodu w zakresie winy na powoda. Zauważyć tymczasem należy, iż powód nie przedstawił żadnego dowodu na okoliczność winy pozwanego. Wykazał jedynie, i tą okoliczność Sąd przyjął za udowodnioną, że pozwany nieprawidłowo rozliczył w systemie G.media. Fakt ten wynika chociażby z zeznań świadków zawnioskowanych przez powoda, a to J. T. i Z. T., którzy to potwierdzili, iż po zakończeniu umów powód siłami własnych pracowników musiał uzupełniać te braki. Z zeznań tych osób wynika, że tylko w 4% pozwany rozliczył media zgodnie z umową w systemie informatycznym G.. Nie ma podstaw by odmówić wiarygodności tym zeznaniom. To nie wystarcza jednak do przyjęcia odpowiedzialności pozwanego. Jedyna próba dowodzenia winy pozwanego przez powoda, to podkreślany przez powoda argument, iż inny zarządca (...) Sp. z o.o., który również pracował i rozliczał media na systemie informatycznym G.dokonał rozliczenia mediów w sposób prawidłowy. Zdaniem Sądu ten argument, nieodnoszący się do stosunku prawnego między stronami tego procesu, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Na marginesie jednak zauważyć należy, iż pracownik Spółki (...)słuchany w charakterze świadka – J. T.(obecnie zatrudniony u powoda) zwrócił uwagę na to, iż od lat Spółka ta sprawuje zarząd nieruchomościami powoda i miała o tyle ułatwioną sytuację, że przez cały czas dysponowała aktualną i pełną bazą danych, którą to na wstępie objęcia zarządu z kolei pozwany nie dysponował. Cały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym bogata korespondencja między stronami, przedłożona przez pozwanego, a także zeznania świadków J. G., A. K., a nawet częściowo J. T.wskazują na to, iż powód nie wykonał lub nienależycie wykonał umowy w zakresie rozliczenia mediów, z przyczyn leżących tylko i wyłącznie po stronie powoda. Udowodnił pozwany – choć nie na nim spoczywał ciężar dowodu – iż system informatyczny G.od początku nie pracował prawidłowo, dostarczony został z opóźnieniem, przez cały czas zgłaszane były usterki dotyczące jego funkcjonowania, w tym także do osoby, od której system został nabyty – (...) Sp. z o.o.Jednoznacznie zebrany materiał dowodowy pozwala stwierdzić, iż system G. był wadliwy, niemalże w całym okresie obowiązywania umowy, co niewątpliwie było przeszkodą do prawidłowego rozliczenia się przez pozwanego z mediów. Podkreślić przy tym należy, że nawet gdyby w sprawie miała zastosowanie konstrukcja domniemania winy, to i tak Sąd przyjąłby w oparciu o powyższe dowody, że pozwany to domniemanie obalił.

Budzi zdziwienie Sądu próba podnoszenia przez powoda zarzutu, iż powód nie miał obowiązku dostarczania systemu informatycznego G.Zwrócić należy uwagę, iż wszystkie zapisy umowy, w tym punkt IX – 3 załącznika nr 2, punkt I – 1 i II – 1, punkt II – 1 załącznika nr 2, paragraf 4 punkt 7 umowy wskazują na to, iż obowiązek ten ciążył na powodzie. Wątpliwości budzi jedynie treść punktu I – 1 załącznika nr 9 do umowy, w którym mowa jest o udostępnieniu przez zarządcę systemu G.. Ponieważ zapis ten nie koresponduje w żaden sposób z powołanymi wyżej zapisami umowy, a w szczególności z treścią korespondencji między stronami, a także powodem a (...) Sp. z o.o.zawartej na k. 188-277, Sąd mając na uwadze treść art. 60 kc uznał, iż interpretacja woli stron zawierających umowę może być jedna, a mianowicie taka, że obowiązek zapewnienia dostarczenia i prawidłowego funkcjonowania, a także szkolenia w zakresie systemu G.ciążył na powodzie. Okoliczność ta wynika także z zeznań wszystkich słuchanych świadków powołanych przez strony na okoliczność niewykonania umowy w zakresie rozliczenia mediów. Można mieć wrażenie, że w załączniku nr 9 punkt I – 1 doszło do popełnienia omyłki pisarskiej, gdzie w miejsce „przez zarządcę” miało być wpisane „przez zamawiającego”. Zdaniem Sądu faktem bezspornym jest, iż w istocie systemG.dostarczył powód, co także wskazuje, iż taka była również wola stron w momencie zawarcia umowy.

Sąd oddalił wniosek dowodowy powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego zmierzający do oszacowania nakładu pracy niezbędnego do usunięcia uchybień w zakresie rozliczenia mediów dokonanych przez pozwanego. Wniosek ten zmierzający do ustalenia wysokości odszkodowania jest bowiem przedwczesny w sytuacji, gdy powód nie udowodnił swojego roszczenia co do zasady. Co najwyżej powód mógłby podjąć próbę zawnioskowania dowodu z opinii biegłego, który odpowiedziałby na pytanie czy przy tego rodzaju nieprawidłowościach, jakie były wykazywane przez pozwanego w korespondencji z powodem i usterkach zgłaszanych przez powoda do (...) Sp. z o.o. w funkcjonowaniu systemu informatycznego G. było możliwe prawidłowe rozliczenie mediów przez pozwanego i w jakim zakresie mógł to uczynić. Takiego dowodu powód nie przedstawił, a zdaniem Sądu pozwany wykazując brak swej winy przerzucił w ten sposób na powoda ciężar wykazania tejże okoliczności.

Jeśli chodzi z kolei o odszkodowanie z tytułu braków w zwróconej powodowi dokumentacji technicznej budynków, to zdaniem Sądu, nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, iż braków takowych nie było, bądź też by kto inny aniżeli pozwany ponosił winę za te braki. Zdaniem Sądu zawnioskowani przez powoda świadkowie Z. T. i M. B. są jak najbardziej wiarygodni i z ich zeznań wynika, że pozwany nie założył 25 ksiąg obiektów o budowlanych, a także nie wpisywał do ksiąg obiektów budowlanych wszystkich przeglądów – brakowało 170 wpisów – pomimo ich wykonania, a także nie wykonywał wcale przeglądów gazowych. Zeznania te potwierdzają częściowo zeznania świadka zawnioskowanego przez pozwanego, a to T. Z., który przyznał, że mogło brakować na bieżąco dokonywanych wpisów, jak również potwierdził, że nie zawsze były wykonywane przeglądy, a także zeznał, że miał świadomość przekazując dokumentację budowlaną Pani M. B., że w tej dokumentacji występują braki. Mówił też świadek co prawda o tym, iż w momencie obejmowania zarządu powód również przekazał niekompletną dokumentację, ale zeznania tego świadka w tym zakresie były bardzo ogólne i wymijające. Świadek nie potrafił powiedzieć ani ilu ksiąg budowlanych brakowało, ani też ilu wpisów nie dokonano, a nawet nie potrafił wskazać do jakiego okresu czasowego odnosiły się te braki. Można przyjąć więc, iż powód wykazał, że pozwany ze swojej winy nienależycie wykonał umowę w tym przedmiocie. Jednakże powód nie przedstawił żadnego dowodu na okoliczność wysokości swojego roszczenia, które to przecież roszczenie właśnie co do wysokości zostało zakwestionowane przez pozwanego. Nie wiadomo dlaczego wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego zawarty w pozwie, powód ograniczył do wyliczenia nakładu pracy w związku z nierozliczeniem mediów, pomijając analogiczny wniosek umożliwiający rozliczenie kosztów nakładów pracy niezbędnego do założenia ksiąg budowlanych w ilości 25 sztuk i dokonania brakujących wpisów w innych księgach. Z zeznań świadków M. B. i Z. T., zawnioskowanych przez powoda nie wynika przecież wysokość odszkodowania, bo świadkowie nie wypowiedzieli się na temat ilości roboczogodzin poświęconych na uzupełnienie, ani też na pytanie Przewodniczącego nie byli w stanie oszacować kosztów. Rację należy natomiast przyznać pozwanemu, że wyliczenie sporządzone przez powoda stanowiące załącznik do wezwania do zapłaty odszkodowania nie stanowi dowodu w sprawie, zwłaszcza w sytuacji, kiedy pozwany kwestionuje wysokość odszkodowania, a powód sam sporządził ten dokument tylko na potrzeby dochodzenia roszczeń.

Powód jest niekonsekwentny w swoich wnioskach dowodowych zgłaszanych na okoliczność wysokości szkody, na co wskazuje właśnie zgłoszony wniosek o dowód z opinii biegłego, z pominięciem oszacowania nakładów niezbędnych do uzupełnienia dokumentacji budowlanej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo obciążając powoda na podstawie art. 98 kpc kosztami zastępstwa procesowego strony przeciwnej.