

Sygn. akt I ACa 1045/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSA Artur Kowalewski                      |
| Sędziowie:      | SA Dariusz Rostał<br>SA Tomasz Żelazowski |
| Protokolant:    | sekr. sądowy Piotr Tarnowski              |

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. K. (1)

przeciwko B. B. (1), P. M. i P. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 30 czerwca 2015 roku, sygn. akt I C 522/15

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA D. Rostał SSA A. Kowalewski SSA Tomasz Żelazowski

Sygn. akt I ACa 1045/15

## UZASADNIENIE

Powódka A. K. (1) w dniu 24 marca 2015 roku wniosła pozew przeciwko B. B. (1), P. M., P. B., domagając się zasądzenia od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 105.461,85 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej wynikającej z norm przepisanych oraz kwoty 17 złotych tytułem opłaty od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powódka podniosła, zawarła z pozwanymi B. B. (1) i P. M. prowadzącymi działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą (...) S.C. P. M., B. B. (1) umowę o świadczenie usług w zakresie opieki, przygotowania nieruchomości do wynajmu oraz wynajmu (...) nr (...), której przedmiotem było świadczenie przez pozwanych usług polegających na wynajmowaniu oraz sprawowaniu opieki w imieniu powódki nad lokalem usługowym, stanowiącym własność powódki, przy czym szczegółowy zakres usług świadczonych przez pozwanych na rzecz powódki określony został w załączniku nr 1 do umowy. Na kwotę dochodzoną pozwem składało się nieuiszczone przez pozwanych wynagrodzenie ustalone w umowie zgodnie z przedłożonymi fakturami VAT, niezapłacone przez pozwanych opłaty za czynsz i media, które zostały opłacone przez powódkę (kwota 2. 256,27 zł), dwie kary umowne naliczone na podstawie § 2 ust. 2 a i c umowy w związku z rozwiązaniem przez pozwaną powyższej umowy z przyczyn leżących po stronie pozwanych (kwoty po 27.986,52 zł) oraz odszkodowanie niezależnego od kar umownych (kwota 11.190,53 zł). Podstaw rozwiązania umowy upatrywała w uporczywym i długotrwałym unikaniu przekazywania powódce wygenerowanego przez lokal przychodu w ustalonej w umowie stałej kwocie czynszu, mimo generowania przez należący do powódki apartament wysokich przychodów, uporczywym i długotrwałym unikaniu kontaktu mailowego i telefonicznego z nią i jej przedstawicielem przy czym jednym z podstawowych obowiązków pozwanych, był wynikający z § 4 ust. 1 c) i d) obowiązek udzielania powódce odpowiednich informacji dotyczących nieruchomości; kiedy zadłużenie pozwanych było już spore, pozwani zaprzestali utrzymywania kontaktów z powódką, braku przekazania żądanych przez powódkę dokumentów, takich jak raporty z przeglądów i serwisowania wyposażenia apartamentu oraz brak przeprowadzania przeglądów i serwisów tych urządzeń, braku dokonania zapłaty opłat za media i czynsz oraz zapłaty tych opłat po terminie lub w zaniżonej wysokości m.in. w 2011 roku, od czerwca do grudnia 2012 roku oraz we wrześniu i w październiku 2013 roku, w braku wywiązania się z obowiązku wynikającego z § 9 ust 8 umowy, a to obowiązku dążenia do porozumienia w przypadku powstania sporu pomiędzy stronami. Powódka ponadto wskazała, iż dochodzi drugiej kary umownej tj. kwoty 27.988.52 złotych (tj. dwunastokrotność czynszu brutto) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 8 marca 2014 r do dnia zapłaty tytułem kary umownej naliczonej na podstawie § 2 ust. 3 w związku z § 2 ust. 2 lit. c) umowy z dnia 1 maja 2010 roku nr (...), a to z uwagi na narażenie swoim działaniem właściciela nieruchomości na straty, co przejawiało się w braku dokonania przez pozwanych ubezpieczenia apartamentu od ognia i zdarzeń losowych i nieinformowanie o tym fakcie powódki, zatajeniu przed powódką informacji o zadłużeniu lokalu, braku reakcji na przesyłane do (...) s.c. wezwania do zapłaty i korespondencję sądową, a w konsekwencji świadome doprowadzenie do wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko powódce, w podstępny podaniu przez pozwanych nieprawdziwych informacji w zakresie przepisów prawa podatkowego w celu wprowadzenia w błąd powódki, że istniejący na mocy umowy stosunek prawny był niezgodny z prawem i generował po stronie właściciela nieuprawnione lub nieopodatkowane przychody, co miało na celu przeniesienie na właściciela kosztów, które zgodnie z umową miały być ponoszone przez pozwanych.

Ponadto powódka wskazała w uzasadnieniu, iż mając na uwadze fakt, że umowa łącząca strony została zawarta na czas określony i została rozwiązana z winy pozwanych, powódka dochodzi także na zasadach ogólnych odszkodowania za szkodę w wysokości 11.190,53 złotych, jaką poniosła w konsekwencji rozwiązania umowy przed terminem. Powódka podała, że umowa pomiędzy stronami została zawarta na okres od dnia 1 maja 2010 roku do dnia 30 września 2015 roku, zaś powódka zakupiła przedmiotowy lokal i zawarła umowę z pozwanymi w celu uzyskania stałego źródła finansowania i z uwagi na niewywiązywanie się przez pozwanych z obowiązków wynikających z umowy powódka została zmuszona do przedterminowego rozwiązania umowy. Powódka podała, że aby nie powiększać wysokości szkody powódka niezwłocznie po rozwiązaniu umowy z pozwanymi rozpoczęła poszukiwania innego podmiotu zainteresowanego zawarciem podobnej umowy, jednak znalezienie kontrahenta było bardzo trudne, szczególnie ze względu na to, że działalność polegająca na wynajmowaniu apartamentów jest opłacalna tylko wtedy, gdy dysponuje się większą liczbą apartamentów. Powódka podała, że dopiero w chwili, gdy kilkunastu właścicieli lokali zdecydowało się na wybór jednego podmiotu obsługującego apartamenty, udało się zawrzeć odpowiednią umowę, która została podpisana 14 lutego 2014 roku na czas oznaczony 1 roku - od dnia 1 marca 2014 roku. Według powódki - pomiędzy 20 października a 1 marca, tj. przez 4 miesiące i 11 dni powódka sama pokrywała koszty związane z użytkowaniem lokalu (media, czynsz) i nie uzyskiwała spodziewanego dochodu w postaci czynszu najmu. Powódka podała, że utracony czynsz za 4 pełne miesiące, tj. listopad, grudzień, styczeń i luty wyniósł: 9,328.84 złotych (4x 2332,21 złotych), a

za październik: 827 złotych (2332,21 : 31 dni x 11 dni), a tym samym łącznie powódka utraciła czynsz w wysokości 10.155,84 złotych. Dodatkowo powódka wskazała, że sama opłacała wszelkie należności związane z utrzymaniem nieruchomości, które wcześniej, zgodnie z treścią umowy łączącej strony, obciążały pozwanych, które wyniosły łącznie 1.034,69 złote. Powódka podniosła, że poniosła ostatecznie szkodę w wysokości: 11.190,53 złotych.

Powódka zaznaczyła, że dokonała kapitalizacji odsetek należnych od dochodzonych kwot wyliczonych do dnia wniesienia pozwu i doliczenia ich do należności głównej.

W dniu 2 kwietnia 2015 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie wydał nakaz w postępowaniu upominawczym, w którym orzekł, iż pozwani B. B. (1), P. M. i P. B. powinni w terminie dwóch tygodni solidarnie zapłacić powódce A. K. (1) kwotę 105.461,85 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 24 marca 2015 roku oraz kwotę 4.935,50 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Pozwani B. B. (1), P. M. i P. B. wnieśli sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, żądając oddalenia powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz każdego z pozwanych kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazali, iż pozwany P. B. nie był stroną umowy, wobec czego powództwo wobec niego winno być oddalone. Według pozwanych - P. B. wstępując do spółki, nie wstąpił w stosunek najmu, zatem nie można dochodzić od niego roszczeń wynikających z wykonywania umowy. Pozwani wskazali, że co do zasady natomiast nie kwestionują istnienia i obowiązywania umowy. W odniesieniu do roszczenia o zapłatę faktur VAT z tytułu korzystania z lokalu pozwani podnieśli, iż powódka w okresie od dnia 23 marca 2012 roku tj. wypowiedzenia pełnomocnictwa upoważniającego (lecz nie zobowiązującego) pozwanych do zawarcia umowy ubezpieczenia lokalu do dnia 27 lutego 2013 roku nie posiadała umowy ubezpieczenia apartamentu będącego przedmiotem najmu. Pozwani podnieśli, że zgodnie z § 5 ust. 4 umowy, w każdym miesiącu, w którym nie obowiązywała umowa ubezpieczenia czynsz należny właścicielowi ulegał obniżeniu o kwotę wynikającą z iloczynu dni, w których nie obowiązywała polisa i dziennej stawki czynszu, a w przypadku obowiązywania polisy, a braku jej przedłożenia operatorowi wypłata czynszu wina zostać wstrzymana. Pozwani wyjaśnili, iż okres od dnia 24 marca 2012 roku do dnia 27 lutego 2013 roku odpowiada terminom odwołania pełnomocnictwa oraz początkowej dacie obowiązywania polisy, Pozwani wskazali, że na skutek odwołania przez powódkę pełnomocnictwa oraz wobec braku obowiązywania umowy ubezpieczenia, przewidziane w § 5 ust. 4 umowy uprawnienie pozwanych do obniżenia i wstrzymania czynszu zaktualizowało się. Strona pozwana w odniesieniu do dochodzonej przez stronę powodową należności z tytułu zwrotu opłat za czynsz i media podniosła, iż zawarta umowa nie obejmowała należności z tytułu składek na fundusz remontowy, gdyż opłaty te wprowadzone zostały w 2011 roku, zaś umowa zawarta została w roku 2010. Pozwani podnieśli, że dokonując opłat na rzecz wspólnoty pozwani uiszczali również zapłatę z tytułu wyżej opisanej opłaty, jednak nie byli do tego zobowiązani, wobec czego domagali się od powódki zwrotu kwot wynikających z poniesionych wpłat w wysokości 885,55 złotych. Według pozwanych - zwrotu nienależnego świadczenia powódka nie dokonała. Ponadto pozwani wskazali, iż wobec braku zapłaty żądanych kwot oraz istnienia sporu co do wysokości ewentualnie przysługujących powódce należności w dniu 24 kwietnia 2015 roku dokonali potrącenia przysługujących im wobec powódki wierzytelności z ewentualnie przysługującymi jej wierzytelnościami. W przedmiocie roszczenia o zasądzenie kary umownej strona pozwana wskazała, iż jest ono w całości niezasadne. Pozwani zaznaczyli, że z postanowienia § 2 ust. 3 umowy wynika, iż strony zastrzegły w umowie tylko jedną karę umowną w określonej wysokości tj. dwunastokrotności czynszu w przypadku wystąpienia określonych przesłanek, uzasadniających jej wypłatę. Pozwani podnieśli, że z żadnego z postanowień umowy nie wynika możliwość domagania się zapłaty kilku kar umownych równocześnie, czy też możliwość naliczenia w/w kary kilkukrotnie za każde zdarzenie odrębnie. Nadto strona pozwana wskazała, iż zgodnie z § 2 ust. 3 umowy kara umowna będzie należna tylko w przypadku łącznego wystąpienia przesłanek przewidzianych w § 2 ust. 2 lit. a i c., natomiast powódka dochodzone kary opiera wyłącznie na podstawie w § 2 ust. 2 lit. c. W konsekwencji już w oparciu o ten fakt, brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa w tym zakresie. Jednocześnie pozwani podnieśli, że określona w umowie kara umowna pozostaje w sprzeczności z art. 483 § 1 k.c., gdyż została zastrzeżona za niewykonanie zobowiązania o charakterze pieniężnym. Pozwani dodali, iż żaden z podniesionych przez stronę powodową zarzutów co do przesłanek rozwiązania umowy nie miał miejsca. W konsekwencji nie można zarzucić pozwanym zachowania lub zaniechania, które można by uznać za rażące niewywiązywanie się z umowy. Odnosząc się do zarzutu związanego

z zawarciem umowy ubezpieczenia zaznaczyli, że istotnie zostało udzielone im pełnomocnictwo do zawarcia umowy ubezpieczenia, jednak powódka nie zleciła im zawarcia takiej umowy. Ponadto takie zlecenie wiązałoby się zgodnie z § 4 ust. 2 umowy z dodatkowym wynagrodzeniem dla pozwanych. Odnosząc się do kwestii związanych z zajęciem rachunku bankowego powódki przez komornika pozwani podkreślili, że nie mieli i nie mogli mieć wiedzy co do wydanego przeciwko powódce nakazu zapłaty, gdyż doręczenie nakazu nastąpiło na podstawie art. 139 k.p.c., a oni nie byli uprawnieni do odbioru przesyłki sądowej zawierającej nakaz zapłaty. Zaznaczyli, że taka sytuacja wynika z rażącej niedbałości spółki (...) Spółki Akcyjnej. W odniesieniu do zarzutu dotyczącego podstępного podawania przez nich informacji z zakresu prawa podatkowego mającego na celu wprowadzeniu powódki w błąd pozwani stanowczo zaprzeczyli temu twierdzeniu. W ocenie pozwanych twierdzenia powódki są zbyt daleko idące i nie mają nic wspólnego z obiektywną oceną działań przez nich podejmowanych. Pozwani podnieśli, że żądanie odszkodowania, którego domaga się powódka, jest w całości bezpodstawne. Podkreślili, że w umowie łączącej strony zastrzeżona została kara umowna i tym samym odpowiedzialność na zasadach ogólnych została pochłonięta i wyłączona z uwagi na fakt, iż strony nie przewidziały możliwości dochodzenia odszkodowania uzupełniającego. Nadto wskazali, iż powódka nie została zmuszona do przedterminowego rozwiązania umowy. Podejmując decyzję o wypowiedzeniu umowy powódka dokonała wyboru pomiędzy istnieniem umowy, a jej zakończeniem - ze wszystkimi tego konsekwencjami, jakimi w tym przypadku była przede wszystkim utrata przyszłych przychodów z tytułu wynajmu przedmiotowego lokalu. Pozwani wskazali, iż nieuzasadniona jest wysokość dochodzonego przez stronę powodową odszkodowania, gdyż do wysokości szkody z tytułu utraconych korzyści w postaci utraconego czynszu powódka w sposób nieprawidłowy doliczyła podatek od towarów i usług, albowiem odszkodowanie nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem. Nadto w wyniku rozwiązania umowy postanowienia dotyczące obowiązku ponoszenia przez pozwanych opłat wygasły, wobec czego oczywistym jest, iż zobowiązaną do ich zapłaty była powódka, a w konsekwencji czego całkowicie nieuzasadnionym jest próba dochodzenia ich od pozwanych.

Z ostrożności procesowej pozwani wnieśli o rozłożenie ewentualnie zasądzone kwoty na raty, z uwagi na ich trudną sytuację finansową. Podkreślili, że prowadzona przez nich działalność gospodarcza przyniosła 400.000 złotych strat.

Na rozprawie w dniu 29 maja 2015 roku powódka cofnęła pozew wraz z zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 2.335,84 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty z tytułu zapłaty odszkodowania w części, w jakiej odszkodowanie to błędnie obejmowało kwotę podatku od towarów i usług.

Postanowieniem z dnia 24 czerwca 2015 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie umorzył postępowanie w części dotyczącej żądania zapłaty kwoty 2.335,84 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 24 marca 2015 roku.

W wyroku z dnia 30 czerwca 2015 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 62.604,25 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 24 marca 2015 roku, oddał powództwo w pozostałej części, zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 3762,72 zł tytułem kosztów procesu, nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 205 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych oraz nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 295 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd I instancji ustalił, że pozwani B. B. (1), P. M. i P. B. są współnikami spółki cywilnej działającej pod nazwą (...) S.C. Pierwotnie współnikami tej spółki byli wyłącznie B. B. (1) i P. M., zaś następnie przystąpił do niej także pozwany P. B.. Powódka A. K. (1) jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gryficach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Przedmiotową nieruchomość powódka nabyła w celach inwestycyjnych tj. z przeznaczeniem na wynajem. Po nabyciu lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) prowadziła negocjacje z pozwanymi B. B. (1) i P. M. jako współnikami spółki cywilnej (...) S.C. w sprawie zawarcie umowy o świadczenie usług w zakresie opieki, przygotowania nieruchomości do wynajmu oraz wynajmu. W toku tych negocjacji powódkę reprezentował jej syn F. K. (1). Pozwani przedstawili mu przygotowany przez nich projekt umowy, a następnie F. K. (1) naniósł na projekt swoje poprawki, które ostatecznie zostały zaakceptowane przez współników. Poprawki te dotyczyły między innymi postanowień umownych regulujących kary umowne oraz obowiązku ubezpieczenia lokalu. Powódka A. K. (1) w dniu 1 maja 2010 roku zawarła z pozwanymi B. B. (1) i P.

M. jako współnikami spółki cywilnej (...) S.C. w formie pisemnej „umowę o świadczenie usług w zakresie opieki, przygotowania nieruchomości do wynajmu oraz wynajmu (...) nr (...)”. Przedmiotem umowy z dnia 1 maja 2010 roku zgodnie z § 1 było świadczenie przez operatora (pозwany) usług polegających na wynajmowaniu oraz sprawowaniu opieki w imieniu właściciela – powódki, nad lokalem (zwanym w umowie - apartamentem) usługowym o funkcji wypoczynkowej tj. lokalem powódki przy ul. (...)w R., przy czym szczegółowy zakres usług strony ustaliły w załączniku nr 1 do umowy. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy z dnia 1 maja 2010 roku szczegółowy zakres obowiązków operatora obejmował: opiekę nad wydanym apartamentem i odpowiedzialność za jego stan, zobowiązanie operatora do zaoferowania swoich usług w zakresie wynajmu apartamentu, obowiązek operatora do dbania o utrzymanie, w tym utrzymanie czystości i inicjowanie koniecznych naprawy wynajmowanego apartamentu na swój koszt, wyłączając wady i usterki gwarancyjne, zobowiązanie się operatora do odpowiadania za stan wyposażenia znajdującego się w apartamencie, obowiązek operatora w przypadku wyjątkowego zdarzenia do niezwłocznego powiadomienia właściciela o zaistniałych wypadkach oraz o środkach podjętych w celu ich wyeliminowania, w przypadku, jeżeli apartament posiada ogród, obowiązek operatora zapewnienia opieki i pielęgnacji ogrodów, zobowiązanie operatora do dokonywania na własny koszt comiesięcznych opłat związanych z czynszem, oraz mediami (woda, prąd, Internet, TV), zobowiązanie operatora do wyegzekwowania oraz przechowywania odpowiednich dokumentów, raportów z przeglądów i serwisowania znajdującego się w apartamencie wyposażenia, obowiązek operatora do podpisania stosownych umowy z licencjonowanymi firmami lub doradzić właścicielowi podpisanie takich umów, obowiązek operatora do udzielenia pomocy, w przypadku, gdy właściciel nieruchomości będzie chciał sprzedać apartament. Umowa z dnia 1 maja 2010 roku została zawarta na czas określony tj. do dnia 30 września 2015 roku. Strony w § 2 ust. 2 umowy ustaliły, iż może być ona rozwiązana przez każdą z nich za 6 - miesięcznym pisemnym wypowiedzeniem, wyłącznie z następujących przyczyn:

- a) nie zapłacenia przez operatora określonej stawki czynszu o terminie przekraczającym 60 dni od ustalonej daty płatności zgodnie z § 8 ust 4,
- b) jeżeli właściciel w sposób rażący nie wywiązuje się z umowy lub narazi swoim działaniem operatora na straty;
- c) jeżeli operator w sposób rażący nie wywiązuje się z umowy lub narazi swoim działaniem właściciela na straty.

Strony ustaliły w § 2 ust. 3 umowy, że w przypadku braku możliwości wykonania niniejszej umowy przez operatora zgodnie z § 2 ust 2 a) i c), właścicielowi będzie należna kara umowna w wysokości (czynsz x 12) złotych brutto. Kara umowna musi zostać wypłacona w ciągu 90 dni roboczych od momentu ustania niniejszej umowy. Strony w § 2 ust. 4 umowy postanowiły, iż w przypadku braku możliwości wykonania umowy przez operatora z jakichkolwiek przyczyn leżących po stronie właściciela, zgodnie z § 2 ust 2 b), operatorowi będzie należna kara umowna w wysokości (czynsz x 12) złotych brutto. Kara umowna musi zostać wypłacona w ciągu 90 dni roboczych od momentu ustania niniejszej umowy. Wyjątkiem jest sytuacja, w której właściciel wyrówna straty poniesione przez operatora. Postanowienia umowne zawarte w § 2 ust. 2 pkt c) umowy dotyczące możliwości rozwiązania umowy w przypadku, jeżeli operator w sposób rażący nie wywiązuje się z umowy lub narazi swoim działaniem właściciela na straty oraz zawarte w § 2 ust. 2 umowy przewidujące naliczenie kary umownej w sytuacji braku możliwości wykonania umowy przez operatora został wprowadzony na wniosek F. K. (1), który je zredagował. Zgodnie z § 3 umowy z dnia 1 maja 2010 roku jednocześnie z zawarciem umowy właściciel zobowiązał się do przekazania nieruchomości do wynajmowania i opieki zgodnie z postanowieniami umownymi. Zgodnie z § 4 umowy z dnia 1 maja 2010 roku operator zobowiązał się do wykonania wszelkich czynności związanych z wynajmowaniem oraz opieką nad nieruchomością, określonych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, wykonania czynności w celu reklamy i promocji nieruchomości, wyznaczenia osoby kontaktowej dla właściciela przy realizacji niniejszej umowy i poinformowania go w terminie 14 dni od podpisania niniejszej umowy o jej danych kontaktowych, udzielania właścicielowi niezbędnych informacji dotyczących nieruchomości listownie, telefonicznie lub przy pomocy poczty elektronicznej, wedle wyboru właściciela, asystowania właścicielowi podczas niezbędnych oględzin Nieruchomości. Zlecenie operatorowi wykonania dodatkowych prac lub usług, nie określonych w umowie i w załączniku nr 1 mogło nastąpić wyłącznie w formie pisemnej, w tym również za pośrednictwem poczty elektronicznej i było płatne za dodatkowym wynagrodzeniem, stosownie do § 7.

W § 5 umowy strony ustaliły, że właściciel jest obowiązany do ubezpieczenia nieruchomości od ognia i zdarzeń losowych przez cały okres obowiązywania umowy i do dostarczenia operatorowi polisy. Ponadto strony wskazały, iż w przypadku braku polisy, operator ma prawo zatrzymać wypłatę wynagrodzenia od dnia wygaśnięcia polisy do czasu jej odnowienia, natomiast za każdy dzień zwłoki operator obniży czynsz w danym okresie rozliczeniowym zgodnie z wzorem  $[\text{czynsz miesięczny} \times 12] : 365$  dni. Strony w § 5 ust. 4 umowy zaznaczyły, że ten punkt umowy nie dotyczy sytuacji, gdy właściciel udzieli pełnomocnictwa operatorowi do zawarcia umowy ubezpieczenia

W zastrzeżeniach do projektu umowy F. K. (1) wyraził wątpliwości co do pozostającego po stronie właściciela obowiązku dostarczenia dokumentu ubezpieczeniowego w sytuacji, gdy właściciel udziela wspólnikom pełnomocnictwa do ubezpieczenia nieruchomości, dlatego zaproponował zaakceptowany przez strony zapis o nieobowiązaniu § 5 ust. 4 umowy w sytuacji udzielenia wspólnikom pełnomocnictwa do zawarcia umowy ubezpieczenia. W przedmiocie wynagrodzenia operatora strony postanowiły, iż wszelkie usługi i prace wykonywane dla właściciela, a nie określone w niniejszej umowie i w załączniku nr 1 podlegać będą dodatkowemu wynagrodzeniu. Do wynagrodzenia dodatkowego doliczony zostanie koszt ewentualnych podróży oraz innych wydatków poniesionych przez operatora w związku z wykonaniem dodatkowych usług i prac na rzecz właściciela zgodnie z § 4 pkt 2 (§ 7 ust. 1 umowy). Natomiast wszelkie usługi i prace wykonywane dla właściciela, a nie określone w niniejszej umowie nie mogą być dokonywane bez jego zgody i wymagają jego pisemnej akceptacji 2 (§ 7 ust. 2 umowy). Jednocześnie strony postanowiły, iż wynagrodzenie za czynności określone w pkt. 1 niniejszego paragrafu płatne jest na podstawie faktury VAT wystawionej przez operatora po podpisaniu niniejszej umowy, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia właścicielowi (§ 7 ust. 3 umowy), przy czym zgodnie z umową za datę płatności przyjmuje się datę obciążenia rachunku bankowego właściciela (§ 7 ust. 4 umowy). Strony ustalając wynagrodzenie należne właścicielowi nieruchomości ustaliły, iż będzie one płatne według ustalonego w załączniku nr 2 do umowy wzoru tj.  $CdWi+i = CdWi \times (100\% + WI)$ , gdzie  $CdWi+i$  - czynsz dla właściciela za nadchodzący okres rozliczeniowy,  $CdWi$  - wartość czynszu dla właściciela w kończącym się roku rozliczeniowym,  $WI$  - wskaźnik inflacji w kończącym się roku rozliczeniowym - na podstawie danych  $www(...)$ ,  $i$  - sezon kończący się,  $i+1$  - nadchodzący sezon. W pierwszym roku (tj. od 1 listopada-31 grudnia 2011 roku), obowiązywania umowy strony ustaliły czynsz na poziomie 2150 złotych brutto przy czym płatność miała nastąpić w danym okresie rozliczeniowym, a okres rozliczeniowy ustalono na miesiąc (§ 8 ust. 2 umowy). Strony postanowiły nadto, iż wynagrodzenie będzie płatne w okresie 14 dni roboczych, po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Jednocześnie w umowie wskazano, iż czynsz na kolejny rok rozliczeniowy począwszy od drugiego roku rozliczeniowego będzie korygowany o wskaźnik inflacji roku kończącego się stosownie do  $ww$ . wzoru. Ponadto strony wskazały, iż w okresie tzw. rozruchowym (pierwsze 6 miesięcy) - operator nie będzie zobowiązany do płatności na rzecz powódki czynszu.

W postanowieniach końcowych strony wskazały, iż zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 9 ust. 6), a w sprawach nieuregulowanych znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego (§ 9 ust. 6). Jednocześnie strony wskazały, iż ewentualne spory powstałe w związku z wykonaniem niniejszej umowy strony zobowiązują się rozwiązywać dążąc do porozumienia stron. W razie braku porozumienia zostaną one poddane pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby operatora (§ 9 ust. 8).

Powódka A. K. (1) po zawarciu umowy z dnia 1 maja 2010 roku udzieliła pozwanym B. B. (1) oraz P. M. pełnomocnictwa do zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej oraz do przerejestrowania liczników, zawarcia umowy na wywóz nieczystości, zawarcia umowy na dostarczanie wody oraz odprowadzenie ścieków, podpisywania umowy ubezpieczenia lokalu będącego przedmiotem umowy od ognia i zdarzeń losowych oraz jej corocznego przedłużania przez okres trwania umowy. W pełnomocnictwie wskazano, iż każdy z pozwanych może działać samodzielnie w zakresie wykonywania czynności objętych pełnomocnictwem.

W przekonaniu powódki A. K. (1) i jej pełnomocnika - F. K. (1), udzielając przedmiotowego pełnomocnictwa powódka zobowiązała pozwanych B. B. (1) i P. M. do zawarcia umowy ubezpieczenia przedmiotowego lokalu. Pełnomocnictwa o takiej samej treści udzielone zostały również przez innych właścicieli lokali, którzy zawarli z nimi - jako operatorami

lokali - umowy. Powódka A. K. (1) udzieliła także pozwanemu B. B. (1) pełnomocnictwa do głosowaniu w jej imieniu na zebraniach właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...)

Powódka po zawarciu umowy z dnia 1 maja 2010 roku wystawiała na rzecz (...) S.C. P. M., B. B. (1) faktury VAT z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z lokalu. Powyższe należności były początkowo uiszczane przez pozwanych – podobnie jak opłaty związane z lokalem należne wspólnocie mieszkaniowej i dostawcom mediom.

W chwili zawierania umowy z dnia 1 maja 2010 roku w Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...), w skład której wchodzi lokal należący do powódki A. K. (1), nie obowiązywały odrębne opłaty na fundusz remontowy. W 2011 roku uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...), został przyjęty plan gospodarczy, w ramach którego uchwalono ustalenie funduszu remontowego. Po wprowadzeniu opłat na fundusz remontowy należności dotyczące lokalu położonego w R. przy ul. (...) były początkowo uiszczane wraz z innymi opłatami na rzecz wspólnoty mieszkaniowej przez pozwanych B. B. (1), P. M. i P. B. jako współników spółki cywilnej. W chwili zawierania umowy z dnia 1 maja 2010 roku powódka A. K. (1) miała zawartą umowę ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych dotyczącą lokalu położonego w R. przy ul. (...)

W emailu z dnia 4 listopada 2010 roku F. K. (1) zwrócił się do pozwanego B. B. (1) zapytaniem, w jaki sposób ma nastąpić rozliczenie z tytułu płatności ubezpieczenia nieruchomości. W odpowiedzi B. B. (1) poinformował F. K. (1), że polisę ubezpieczeniową opłaca właściciel, a jeśli współnicy mają przedłużyć umowę w jego imieniu, to wartość zapłaconej składki będzie odciążana z najbliższego czynszu który będzie wypłacany. W dniu 5 listopada 2010 roku F. K. (1) zwrócił się za pośrednictwem poczty elektronicznej z prośbą o przedłużenie polisy ubezpieczeniowej w imieniu strony powodowej. B. B. (1) nie odpowiedział na przedmiotowego maila.

Pozwani B. B. (1), P. M. i P. B. w imieniu powódki A. K. (1) nie zawarli umowy ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych dotyczącą lokalu położonego w R. przy ul. (...) F. K. (1) w dniu 23 marca 2012 roku wysłał do pozwanego B. B. (1), emaila, w którym wskazał, iż przesyła dwa dokumenty dotyczące najbliższego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) tj. odwołanie pełnomocnictwa udzielonego pozwanym oraz pełnomocnictwo do reprezentacji właściciela lokalu (...). W załączniku przesłano dwa pliki. W pierwszym pliku znalazło się oświadczenie A. K. (1) o następującej treści: „Ja, niżej podpisana A. K. (1) (...) dnia 23.03.2012 roku odwołuję Pełnomocnictwo w pełni, udzielone w dniu (tu należy sprawdzić komu było udzielone pełnomocnictwo) a) B. B. (1) (...) b) P. M. (...)”. W drugim pliku znalazło się oświadczenie A. K. (1), jako właścicielki lokalu numer (...), położonego w R., przy ul. (...), o upoważnieniu M. D. do uczestniczenia w imieniu mandantki na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w dniu 27 marca 2012 roku i do swobodnego wykonywania prawa głosu na zebraniu, w zakresie spraw objętych porządkiem obrad. Pozwani B. B. (1) ani pozostali pozwani w związku z treścią maila z dnia 23 marca 2012 roku nie zwrócili się do A. K. (1) w celu ustalenia, jakie konkretnie pełnomocnictwo zostało przez powódkę odwołane.

W 2012 roku pozwani B. B. (1), P. M. i P. B. zaczęli mieć problemy z regulowaniem wynagrodzenia na rzecz powódki A. K. (1), a także na rzecz innych podmiotów. Pozwani w piśmie skierowanym do powódki z dnia 1 października 2012 roku, wskazali, iż wobec zapytania II Urzędu Skarbowego w S. dotyczącego rozliczania kosztów i dochodów osiągniętych przez powódkę i pozwanych jako operatora nieruchomości, dokonali oni analizy prawnej łączącej strony umowy pod kątem podatkowym oraz cywilnoprawnym i w związku z tym doszli do wniosku, iż umowa nie oddaje istoty łączącego strony stosunku prawnego i w ich mniemaniu istnieje konieczność zmiany tejże umowy. Ponadto w piśmie pozwani podkreślili, iż „na podstawie aktualnie obowiązujących umów operator uiszczal na rzecz wspólnoty mieszkaniowej należne opłaty, które zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali obciążają właścicieli lokali. Oznacza to, iż przychód z tytułu przedmiotowych umów obejmował nie tylko kwotę wynagrodzenia, o którym mowa w § 8, ale również kwotę opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, którą za Państwa zapłacił Operator (przychód poprzez zmniejszenie zobowiązań). Oznacza to, iż jeżeli Państwo nie rozliczyli się z fiskusem z tego przychodu może u Państwa zaistnieć zaległość podatkowa z rozumieniu art. 51 ustawy Ordynacja podatkowa”. W załączeniu strona pozwana przesłała powódce projekt nowej umowy. W odpowiedzi na propozycję powódka wskazała, iż nie wyraża zgody na zmianę umowy, ani zawarcie nowej. Pismo z 6 października 2012 roku zostało wysłane pozwanym listem poleconym. Pismo zostało odebrane przez pozwanych w dniu 16 października 2010 roku.

B. B. (1) emailem z dnia 10 listopada 2012 roku przesłał F. K. (1) projekt porozumienia pomiędzy współnikami a A. K. (1), dotyczący zapłaty przez pozwanych zaległego czynszu za miesiąc lipiec 2012 roku oraz czynsz za miesiąc sierpień 2012 roku. W dniu 14 listopada 2012 roku F. K. (1) zwrócił się do pozwanych za pośrednictwem poczty elektronicznej, o przesłanie skanu umowy polisy ubezpieczenia lokalu.

Pismem z dnia 6 lutego 2013 roku pozwani B. B. (1), P. M. i P. B. wezwali A. K. (1) do przesłania skanu polisy ubezpieczeniowej za okres od początku trwania umowy wraz z bieżącym ubezpieczeniem w terminie 7 dni od otrzymania pisma. Zaznaczyli, że w przypadku nieprzedstawienia dokumentów, zastosowanie będzie miał § 5 ust. 4 umowy. Ponadto współnicy w emailu z dnia 25 lutego 2013 roku wskazali, iż czekają na polisę, którą w ich mniemaniu powódka winni wykupić od dnia 23 marca 2012 roku tj. od dnia odwołania pełnomocnictwa. W odpowiedzi na to pismo powódka A. K. (1) za pomocą poczty internetowej oświadczyła B. B. (1), iż odwołane pełnomocnictwo dotyczyło jedynie upoważnienia do wykonywania przez niego prawa głosu na ówczesnie zbliżającym się zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej. Jednocześnie powódka wskazała, iż odwołuje dotychczasowe pełnomocnictwo do ubezpieczenia przedmiotowego lokalu. Ponadto powódka wskazała w odniesieniu do emaila z dnia 25 lutego 2013 roku, że polisa winna być wykupiona od wygaśnięcia poprzedniej polisy, a nie od dnia odwołania pełnomocnictwa. A. K. (1) wskazała również, iż udzielając współnikom pełnomocnictwa do zawarcia umowy ubezpieczenia, zgodnie z § 5 ust. 4 umowy była zwolniona z samodzielnego zawierania takiej umowy. Jednocześnie wskazała ona, iż żąda wydania polisy, która od dnia 1 maja 2010 roku tj. od daty zawarcia umowy, wini pozwani byli wykupić. Nadto, pozwana wskazała, iż oczekuje zapłaty zaległych faktur. Pismem z dnia 26 lutego 2013 roku wysłanym pocztą pozwanym, A. K. (1) jeszcze raz wskazała, iż odwołanie pełnomocnictwa nie dotyczyło zawarcia umowy ubezpieczenia. Pismo zostało doręczone pozwanym w dniu 7 marca 2013 roku. Powódka A. K. (1) w dniu 27 lutego 2013 roku samodzielnie zawarła umowę ubezpieczenia lokalu położonego w R. przy ul. (...) Umowa obejmowała okres od 28 lutego 2013 roku do 27 lutego 2014 roku.

Powódka A. K. (1) pismem z dnia 21 lutego 2013 roku została wezwana przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w R. do spłaty zadłużenia z tytułu opłat za lokal (...) przy ulicy (...) w R., które na dzień 31 grudnia 2012 roku wyniosło 866,23 złotych, w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Z załączonego do wezwania rozliczenia wynika, iż dług ten powstał w okresie od lipca do grudnia 2012 roku. Powódka A. K. (1) w dniu 5 marca 2013 roku uiściła kwotę 866,23 złotych na rachunek Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w R.. Pozwani w wiadomości elektronicznej z dnia 21 marca 2013 roku przesłali F. K. (1) w załączniku rozliczenie przychodów uzyskanych z wynajmu lokalu w okresie od 6 kwietnia 2012 roku do 23 grudnia 2012 roku, które wyniosły łącznie 30.228 złotych.

W piśmie z dnia 16 kwietnia 2013 roku A. K. (1) oświadczyła pozwanym B. B. (1), P. M. i P. B., iż na podstawie § 2 ust. 2 lit a) i c) umowy z dnia 1 maja 2010 roku wypowiedziła powyższą umowę, z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Powódka w odniesieniu do podstawy określonej w ust. 2 lit. a) wskazała, iż pozwani zalegają z zapłatą czynszu ponad 60 dni od ustalonych terminów płatności za: fakturę nr (...) - płatna do 20 listopada 2012 roku, fakturę nr (...) - płatna do 20 grudnia 2012 roku, fakturę nr (...) - płatna do 20 stycznia 2013 roku. Ponadto, strona powodowa w odniesieniu do podstawy określonej w ust. 2 lit. c) wskazała, iż pozwani naruszyli pkt 7 załącznika nr 1 (Usługi) do umowy nr (...) roku z dnia 1 maja 2010 roku (Szczegółowy zakres usług świadczonych przez Operatora) tj. nie wywiązali się z obowiązku dokonywania na własny koszt comiesięcznych opłat związanych z czynszem oraz mediami oraz nie ubezpieczyli lokalu, a tym samym narazili powódkę na straty. Oświadczyła, że brak płatności czynszu, mimo generowania dochodu przez lokal, stanowi o rażącym niewywiązaniu się przez współników z realizacji zawartej umowy. Jednocześnie strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kary umownej stosownie do ust. 2 w związku z § 2 ust 2 c umowy w kwocie 27.986,52 złotych, w terminie 90 dni roboczych od momentu ustania umowy. Pismo zostało wysłane listem poleconym, które zostało doręczone pozwanym w dniu 29 kwietnia 2013 roku. Ponadto pismo zostało przesłane jako załącznik do emaila F. K. (1) skierowanego do pozwanych w dniu 20 kwietnia 2013 roku. Pozwani w wiadomości elektronicznej z dnia 6 września 2013 roku przesłali F. K. (1) w załączniku rozliczenie przychodów uzyskanych z wynajmu lokalu w okresie od 11 listopada 2012 roku do dnia 16 sierpnia 2013 roku, które wyniosły 33.020 złotych. W emailu wskazano nadto, iż należy założyć, iż przychody do końca roku winny wzrosnąć o dalsze 3000 złotych. Jednocześnie poinformowano F. K. (1) o kosztach związanych z użytkowaniem i



wynajmowaniem lokalu. Koszty dotyczące energii wyniosły w okresach: 18 grudnia 2012 roku – 10 lutego 2013 roku – 987 złotych, 10 lutego – 8 kwietnia 2013 roku – 848 złotych, 8 kwietnia – 7 czerwca 2013 roku – 746,78 złotych, 7 czerwca – 10 sierpnia 2013 roku – 513,7 złotych; łącznie 1400 złotych. Natomiast opłaty do wspólnoty wynosiły 280 złotych miesięcznie. Koszt prania wyniósł 700 złotych (35 rezerwacji x 20 złotych). Ponadto koszt obsługi zatrudnienia (ochrona, sprzątanie, recepcja, telefony, Internet) w skali roku 3560 złotych na apartament. Łącznie koszty wyniosły około 12000 złotych, nie wliczając drobnych napraw, uzupełnienia wyposażenia i reklamy.

W dniu 3 września 2013 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w W. M. P. w ramach postępowania egzekucyjnego prowadzonego z wnioski (...) Spółki Akcyjnej w P. przeciwko A. K. (1) w oparciu o tytuł wykonawczy – nakaz zapłaty wydany w postępowaniu upominawczym wydanym przez Sąd Rejonowy w Lublinie w dniu 25 lipca 2012 roku w sprawie (...) opatrzony klauzulą wykonalności nadaną w dniu 10 października 2012 roku, zajął rachunek bankowy powódki A. K. (1) celem wyegzekwowania należności głównej w kwocie 21,21 złotych, odsetek, kosztów procesu i kosztów egzekucyjnych. Powyższy rachunek bankowy służył powódce A. K. (1) do wykonywania operacji w ramach wykonywanego zawodu notariusza tj. m.in. do uiszczania opłat publicznoprawnych, których płatnikiem jest notariusz z racji wykonywanych czynności zawodowych. Po otrzymaniu informacji o zajęciu rachunku bankowego powódka A. K. (1) niezwłocznie uiściła egzekwowaną należność wraz z kosztami egzekucyjnymi. Należność stwierdzona nakazem zapłaty wydany w postępowaniu upominawczym wydanym przez Sąd Rejonowy w Lublinie w dniu 25 lipca 2012 roku w sprawie (...) powstała w związku z nieterminowaną uiszczaniem opłat za energię elektryczną na rzecz (...) Spółki Akcyjnej w P. dostarczaną do lokalu numer (...) przy ulicy (...) w R.. W dniu 9 września 2013 roku F. K. (1) napisał emaila do pozwanych, w którym wskazał, iż na dzień 10 września 2013 roku według wycień komornika zadłużenie w stosunku do (...) S.A wyniosło łącznie 682,93 złotych. Jednocześnie syn powódki wskazał, iż kwotę tą pozwani winni przelać na rachunek wskazany na wystawianych przez stronę powodową fakturach. W odpowiedzi na powyższego emaila pozwani w dniu 10 września 2013 roku wskazali, iż wystawione było przez (...) S.A. wezwanie do zapłaty w momencie przepisywania liczników, jednak zostało one zapłacone. W załączeniu pozwani przesłali skan wezwania do zapłaty wystawionego przez (...) S.A., który był zaadresowany do powódki, jednak wskazano w nim adres pozwanych, jak adres do doręczeń. (...) S.A. wzywała do zapłaty zaległości wynikających z dwóch faktur wystawionych w październiku i grudniu 2011 roku, wliczonych wraz z odsetkami na dzień 19 kwietnia 2012 roku. Termin zapłaty został wyznaczony na dzień 28 kwietnia 2012 roku. Wspólnicy uiścili należność w dniu 24 lipca 2012 roku, przy czym ograniczyli się jedynie do zapłaty kwoty wskazanej w wezwaniu. Nie poinformowali A. K. (1) o przedmiotowym wezwaniu do zapłaty.

F. K. (1) w dniu 22 września 2013 roku napisał emaila do pozwanych, w którym wskazał nowe warunki współpracy tj.: czynsz w wysokości 1600 złotych brutto, z zaznaczeniem, że dodatkowo wszystkie koszty obciążać miałyby pozwanych, w tym również w trakcie pobytu strony powodowej w lokalu. Ponadto strona powodowa wskazała w przedmiocie spłaty długu, iż pierwszy czynsz w roku 2014 wpłacony będzie w maju za miesiąc kwiecień, natomiast spłata całego długu nastąpi do 1 maja 2014 roku, a druga połowa długu do końca 2013 roku tj. 7 czynszów, w tym 4 czynsze do dnia rozwiązania umowy. Pozostałe 8 czynszów (zaległe i za bieżący rok, z tym, że za miesiące od września czynsz w wysokości 1600 złotych) do maja 2014 roku. Dodatkowo zaproponowano zmiany w zakresie wypowiedzenia umowy. W odpowiedzi na propozycje strona pozwana wskazała swoje ustalenia odnośnie dalszej współpracy tj.: „czynsz na poziomie 1500 złotych brutto plus opłaty do wspólnoty w całości lub 1600 złotych brutto oraz opłata za zarządcę po stronie właściciela, 2 czynsze do końca trwania umowy i dwa/trzy do kolejne do końca roku – dotyczy czynszów zaległych od dnia 31 sierpnia 2013 roku, umowa na niższy czynsz od 1 września 2013 roku, do 1 maja kolejne 3 czynsze zadłużenia plus standardowo czynsze zgodnie z nowa umowa, do 30 czerwca pozostałe czynsze zadłużenia + aktualne zgodnie z umową”. W dniu 14 października 2013 roku F. K. (1) w załączniku przesłał aneks do umowy z dnia 1 maja 2010 roku Ponadto wskazał, iż kwota czynszu to 1700 złotych brutto, z tym że strona powodowa rezygnuje z korzystania z lokalu w lipcu i sierpniu. Dodatkowo w mailu wskazał, iż postanowienia o zmniejszonym czynszu mają charakter warunkowy tzn. wejdą nieodwołanie w życie w czerwcu po spłacie zadłużenia, z tym że strona od niniejszego momentu będzie wystawiać faktury z obniżonym czynszem. Strona pozwana w emailu z dnia 21 października 2013 roku wskazała, iż akceptuje zapisy aneksu. F. K. (1) w emailu z dnia 23 października 2013 roku wskazał, iż dwa podpisane przez powódkę aneksy, zostały wysłane pocztą na adres pozwanych. Jednocześnie wskazał,

iz strona pozwana winna podpisać je i jeden egzemplarz odesłać powódce. Pozwani nie podpisali załączonego aneksu do umowy.

F. K. (1) emailem z dnia 6 listopada 2013 roku skierowanym do B. B. (1), poinformował pozwanych, iż nie wykonują oni uzgodnionego porozumienia tj. nie wpłacili dwóch czynszów. Nadto wskazał, że takie zachowanie pozwanych postrzega jako zakończenie współpracy pomiędzy stronami. W odpowiedzi wysłanej 7 listopada 2013 roku pocztą elektroniczną, B. B. (1) wskazał, iż w dalszym ciągu zamierzają współpracować ze stroną powodową oraz podniósł, iż w bieżącym miesiącu zamierzają uregulować zadłużenie. W odpowiedzi F. K. (1) wskazał, iż oczekują na zapłatę dwóch zaległych czynszów do dnia następnego tj. 8 listopada. W dniu 11 listopada 2013 roku A. K. (1) wysłał emaila, w którym wskazała, iż do następnego dnia do godziny 17 oczekuje na przekazanie dwóch zaległych czynszów, oświadczając, że jest to termin ostateczny i po tej dacie nie będą dalej rozmawiać ze stroną pozwaną, a sprawę skierują do sądu. Jednocześnie syn powódki wskazał, iż jeżeli strona pozwana nie zapłaci w umówionym terminie, to do 18 listopada 2013 roku ma opróżnić lokal z przedmiotów będących własnością pozwanych. W odpowiedzi z dnia 12 listopada 2013 roku B. B. (1) i P. B. wskazali, iż mają problemy finansowe i starają się uzyskać finansowanie, lecz zajmie to około 2-3 tygodni.

W dniu 12 listopada 2013 roku A. K. (1) wysłała emaila do pozwanych, w których wskazała, iż definitywnie zakończyła z nimi współpracę. Jednocześnie dodała, iż dnia 18 listopada po opróżnieniu lokalu pozwani mają przekazać klucze od lokalu A. P.. Nadto wskazano, iż dalsze korzystanie z lokalu po 18 listopada 2013 roku, będzie postrzegane jako bezumowne korzystanie i spowoduje obciążenia pozwanych jego kosztem w wysokości 450 złotych brutto za dzień. Emailem z dnia 17 listopada 2013 roku A. K. (1) zwrócił się do pozwanych o wydanie jej wszystkich dokumentów związanych z jej lokalem. Żadne dokumenty nie zostały jej, pomimo wezwania, przekazane. Po przeprowadzeniu rozmowy telefonicznej z pozwanymi powódka A. K. (1) napisała do nich emaila z załączonym nowym aneksem do umowy. Jednocześnie powódka wskazała, iż warunkiem kontynuowania współpracy jest jego podpisanie do dnia 29 listopada 2013 roku i dokonanie płatności dwóch zaległych czynszów i całości zaległości wobec Wspólnoty Mieszkaniowej (...) do tegoż dnia, a następnie do końca grudnia płatne 2 zaległe czynsze. Pozwani nie zaakceptowali tychże warunków.

Emailem z dnia 2 grudnia 2013 roku I. B. – pracownik zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej (...) poinformowała syna powódki F. K. (1), iż do dnia 30 listopada 2013 roku nie zostało uregulowane zadłużenie, wynikające z opłat za lokal tj. 669,75 złotych na dzień 30 listopada 2013 roku oraz opłat za grudzień tj. 304,74 złotych. W załączniku I. B. przesłała synowi powódki plik - rozliczenia opłat za lokal. W tym samym dniu F. K. (1) napisał emaila do B. B. (1), w którym wskazał, iż „jeżeli mamy prowadzić jakiegokolwiek rozmowy to proszę o niezwłoczne uregulowanie poniższych zobowiązań”, w załączeniu przesłał on dokument otrzymany od I. B.. Pozwani P. M. i B. B. (1) w piśmie z dnia 6 grudnia 2013 roku skierowanym do zarządcy nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej (...) – A. P. i właścicieli lokali zarządzanych przez nich, poinformowali m.in. powódkę, iż w związku ze stanem zaległości we wspólnocie, pozostają oni w stałym kontakcie z jej zarządcą. Nadto w piśmie wskazali, iż zaległości są regulowane w miarę możliwości finansowych firmy, a środki są przekazywane na tematy ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem wspólnoty. Ponadto, wskazano, iż zaległości względem Wspólnoty dotyczą funduszu remontowego.

W dniu 1 stycznia 2013 roku powódka A. K. (1) wystawiła fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 2.249 złotych tytułem czynszu za miesiąc grudzień 2012 roku. Jako nabywcę wskazała (...) S.C. P. M., B. B. (1). Faktura była płatna do 20 stycznia 2013 roku. Faktura została wysłana listem poleconym na adres pozwanych. W dniu 10 lutego 2013 roku powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 2.332,21 złotych tytułem czynszu za miesiąc styczeń 2013 roku, płatnej do dnia 5 marca 2013 roku. Jako nabywcę wskazała (...) S.C. P. M., B. B. (1). Faktura została wysłana listem poleconym na adres pozwanych. W dniu 12 marca 2013 roku powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 2.332,21 złotych tytułem czynszu za miesiąc luty 2013 roku, płatnej do dnia 29 marca 2013 roku. Jako nabywcę wskazała (...) S.C. P. M., B. B. (1). Faktura została wysłana listem poleconym na adres pozwanych. Odebrana została w dniu 19 marca 2013 roku. W dniu 12 kwietnia 2013 roku A. K. (1) wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 2.332,21 złotych tytułem czynszu za miesiąc marzec 2013 roku, płatnej do dnia 6 maja 2013 roku. Jako nabywcę wskazała (...) S.C. P. M., B. B. (1). Faktura została wysłana listem poleconym na adres pozwanych. Odebrana została w dniu 18 kwietnia 2013 roku.

W dniu 5 czerwca 2013 roku powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 2.332,21 złotych oraz fakturę VAT nr (...) opiewającą na tę samą kwotę, tytułem czynszu za miesiące kwiecień i maj 2013 roku. Obie faktury były płatne do 25 czerwca 2013 roku. Jako nabywcę wskazała (...) S.C. P. M., B. B. (1). Zostały one doręczone w formie elektronicznej jak załącznik do emaila, a nadto zostały w oryginałach wysłane pocztą. W dniu 3 lipca 2013 roku wystawiła fakturę nr (...) na kwotę 2332,21 złotych, tytułem czynszu za miesiąc czerwiec 2013 roku, płatnej do dnia 20 lipca 2013 roku. Jako nabywcę wskazała (...) S.C. P. M., B. B. (1). Faktura została wysłana listem poleconym na adres pozwanych.

W dniu 5 sierpnia 2013 roku powódka A. K. (1) wystawiła fakturę nr (...) na kwotę 2332,21 złotych, tytułem czynszu za miesiąc lipiec 2013 roku, płatną do dnia 30 sierpnia 2013 roku. Jako nabywcę wskazała (...) S.C. P. M., B. B. (1). Faktura została wysłana listem poleconym na adres pozwanych. W dniu 5 września 2013 roku powódka A. K. (1) wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 2332,21 złotych, tytułem czynszu za miesiąc sierpień 2013 roku, płatną do dnia 25 września 2013 roku. Jako nabywcę wskazała (...) S.C. P. M., B. B. (1). Faktura została wysłana listem poleconym na adres pozwanych. Odebrana została w dniu 10 września 2013 roku. W dniu 22 października 2013 roku powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 1700 złotych, tytułem czynszu za miesiąc wrzesień 2013 roku, płatną do dnia 11 listopada 2013 roku. Jako nabywcę wskazała (...) S.C. P. M., B. B. (1). Faktura została wysłana listem poleconym na adres pozwanych. W dniu 20 lutego 2014 roku powódka A. K. (1) wystawiła korygującą fakturę VAT nr (...) na kwotę 632,21 złotych. W uwagach na fakturze wskazano, iż jest to korekta czynszu za miesiąc wrzesień 2013 roku, w związku z niepodpisaniem przez pozwanych umowy przewidującej obniżkę czynszu z kwoty 2.332,32 złotych brutto na kwotę 1.700 złotych brutto. Ponadto w tym samym dniu powódka A. K. (1) wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 1504 złotych, tytułem czynszu za miesiąc październik 2013 roku. Obie faktury były płatne do 10 marca 2014 roku. Jako nabywcę wskazała (...) S.C. P. M., B. B. (1). Faktury zostały w oryginałach wysłane pocztą w jednej kopercie. Należności objęte wyżej wymienionymi fakturami nie zostały zapłacone.

Pismem z dnia 5 lutego 2014 roku A. K. (1) została przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w R. wezwana do zapłaty zadłużenia wynikającego z zaliczkowych stawek opłat według stanu na dzień 31 października 2013 roku, obejmujących kwotę 365,01 złotych (wrzesień – 60,27 złotych i październik 304,74 złotych). Przedmiotowa kwota została przelewem z dnia 21 lutego 2014 roku uiszczona na rachunek wspólnoty, z rachunku syna powódki – F. K. (1). W dniu 14 lutego 2014 roku powódka zawarła z M. J., D. J., I. J. jako współnikami spółki cywilnej (...) z siedzibą w Ś. umowę dzierżawy, której przedmiotem był lokal przy ulicy (...) numer (...) w R..

Pismem z dnia 8 maja 2014 roku powódka A. K. (1) działając przez pełnomocnika wezwała pozwanych B. B. (1), P. M. i P. B. do spłaty zobowiązań wynoszących łącznie 53.851,91 złotych, na która to kwotę składały się następujące należności:

1. należności obejmujące faktury VAT o numerach:

- (...) w kwocie 2249,00 złotych płatnej do dnia 20 stycznia 2013 roku,
- (...) w kwocie 2332,21 złotych płatnej do dnia 5 marca 2013 roku,
- (...) w kwocie 2332,21 złotych płatnej do dnia 29 marca 2013 roku,
- (...) w kwocie 2332,21 złotych płatnej do dnia 6 maja 2013 roku,
- (...) w kwocie 2332,21 złotych płatnej do dnia 25 czerwca 2013 roku,
- (...) w kwocie 2332,21 złotych płatnej do dnia 25 czerwca 2013 roku,
- (...) w kwocie 2332,21 złotych płatnej do dnia 20 lipca 2013 roku,
- (...) w kwocie 2332,21 złotych płatnej do dnia 30 sierpnia 2013 roku,
- (...) w kwocie 2332,21 złotych płatnej do dnia 25 września 2013 roku,

- (...) w kwocie 1700,00 złotych płatnej do dnia 11 listopada 2013 roku,

- (...) w kwocie 632,21 złotych płatnej do dnia 10 marca 2014 roku,

- (...) w kwocie 1504,00 złotych płatnej do dnia 10 marca 2014 roku;

2. kwoty 866,23 złotych tytułem opłat za czynsz i media, które uiściła powódka, ze względu na niewywiązanie się pozwanych z obowiązku ich uiszczenia;

3. kwoty 256,27 złotych tytułem opłat za czynsz i media, które uiściła powódka, ze względu na niewywiązanie się pozwanych z obowiązku ich uiszczenia;

4. kwoty 27.986,52 złotych tytułem kary umownej, zgodnie z postanowieniami wynikającymi z umowy.

W wezwaniu powódka wskazała, że domaga się zapłacenia powyższej kwoty wraz z odsetkami ustawowymi od dnia następującego po wymagalności poszczególnych faktur i od dnia następującego po dniu wymagalności kary umownej do dnia zapłaty, niezwłocznie, lecz nie później niż do 19 marca 2014 roku Wezwanie zostało doręczone pozwany w dniu 21 maja 2014 roku

Pismem z dnia 28 listopada 2014 roku powódka A. K. (1) działając przez pełnomocnika wezwała pozwanych B. B. (1), P. M. i P. B. do zapłaty kwoty 81.838,43 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od :

1. niezapalanych faktury VAT o numerach:

- (...) w kwocie 2249,00 złotych płatnej do dnia 20 stycznia 2013 roku wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 22 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty,

- (...) w kwocie 2332,21 złotych płatnej do dnia 5 marca 2013 roku wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 6 marca 2013 roku do dnia zapłaty,

- (...) w kwocie 2332,21 złotych płatnej do dnia 29 marca 2013 roku wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 30 marca 2013 roku do dnia zapłaty,

- (...) w kwocie 2332,21 złotych płatnej do dnia 6 maja 2013 roku wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 7 maja 2013 roku do dnia zapłaty,

- (...) w kwocie 2332,21 złotych płatnej do dnia 25 czerwca 2013 roku wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 26 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty,

- (...) w kwocie 2332,21 złotych płatnej do dnia 25 czerwca 2013 roku wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 26 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty,

- (...) w kwocie 2332,21 złotych płatnej do dnia 20 lipca 2013 roku wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 21 lipca 2013 roku do dnia zapłaty,

- (...) w kwocie 2332,21 złotych płatnej do dnia 30 sierpnia 2013 roku wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 31 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty,

- (...) w kwocie 2332,21 złotych płatnej do dnia 25 września 2013 roku wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 26 września 2013 roku do dnia zapłaty,

- (...) w kwocie 1700,00 złotych płatnej do dnia 11 listopada 2013 roku wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 13 listopada 2013 roku do dnia zapłaty,

- (...) w kwocie 632,21 złotych płatnej do dnia 10 marca 2014 roku wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 11 marca 2013 roku do dnia zapłaty,

- (...) w kwocie 1504,00 złotych płatnej do dnia 10 marca 2014 roku wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 11 marca 2013 roku do dnia zapłaty;

2. kwoty 866,23 złotych tytułem opłat za czynsz i media, które uiszczała powódka, ze względu na niewywiązanie się pozwanym z obowiązku ich uiszczenia z odsetkami ustawowymi od dnia 11 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty;

3. kwoty 256,27 złotych tytułem opłat za czynsz i media, które uiszczała powódka, ze względu na niewywiązanie się pozwanym z obowiązku ich uiszczenia, z odsetkami ustawowymi od dnia 11 października 2013 roku do dnia zapłaty;

4. kwoty 27986,52 złotych tytułem kary umownej, zgodnie z postanowieniami wynikającymi z § 2 ust. 3 w zw. z § 2 ust. 2 lit c umowy z 1 maja 2010 roku umowy, wraz z odsetkami od tej kwoty od dnia 8 marca 2014 roku do dnia zapłaty, z uwagi na m.in. na uporczywe i długotrwałe unikanie płatności ustalonego w umowie czynszu;

5. kwoty 27986,52 złotych tytułem kary umownej, zgodnie z postanowieniami wynikającymi z § 2 ust. 3 w zw. z § 2 ust. 2 lit c umowy z 1 maja 2010 roku umowy, wraz z odsetkami od tej kwoty od dnia 8 marca 2014 roku do dnia zapłaty, z uwagi na m.in. brak dokonania ubezpieczenia lokalu powódki oraz niepoinformowanie o tym powódki. Wezwanie zostało pozwanym doręczone w dniu 15 grudnia 2014 roku

W odpowiedzi na powyższe wezwanie pozwani B. B. (1), P. M. i P. B. w piśmie z dnia 16 stycznia 2015 roku zanegowali wszelkie dochodzone od nich w wezwaniu roszczenia. Pismem z dnia 17 kwietnia 2015 roku pozwani wezwali A. K. (1) do zapłaty na ich rzecz kwoty 885,55 złotych, która to została uiszczona przez pozwanym w imieniu właścicielki na rzecz funduszu remontowego w latach 2011-2013 wraz z potwierdzeniem nadania. Pismem z dnia 24 kwietnia 2015 roku pozwani złożyli A. K. (1) oświadczenie o potrąceniu wierzytelności ewentualnie jej przysługujących z wierzytelnościami jakimi dysponują w stosunku do niej w łącznej kwocie 19.534,01 złotych z tytułu zwrotu nienależnych świadczeń wynikających z zapłaty czynszu w okresie od 24 marca 2012 roku do listopada 2012 roku w kwocie 18.657,46 złotych i zapłaty składek na fundusz remontowy w latach 2011 – 2013 w kwocie 885,55 złotych.

Pozwani B. B. (1), P. M. i P. B. mają znaczne długi z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej. Z tego tytułu prowadzone są przeciwko nim postępowania egzekucyjne.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd uznał powództwa za częściowo zasadne. Wskazał, że roszczenia powódki znajdowały oparcie w następujących postanowieniach umowy zawartej przez strony i przepisach prawa:

1. w przypadku roszczeń o zapłatę kwot wynikających z faktur – w postanowieniach § 8 ust. 2, 4 i 7 umowy w związku z postanowieniami załącznika nr 2 do umowy;

2. w przypadku roszczeń o zwrot uiszczonych przez powódkę należności z tytułu opłat na rzecz wspólnoty – w postanowieniach § 4 ust. 1 lit. a) w związku z załącznikiem nr 1 pkt 7 do umowy w związku z art. 392 k.c.;

3. w przypadku roszczeń o zapłatę kary umownej – w postanowieniach § 2 ust. 2 i 3 umowy w związku z art. 483 – 484 k.c.

4. w przypadku roszczeń odszkodowawczych w przepisie art. 471 k.c.

Sąd podniósł, że ustalenie stanu faktycznego sprawy, jako w dużej części bezsporne, w zakresie niewynikającym wprost z oświadczeń stron zostało dokonane na podstawie całego przedstawionego przez nie materiału dowodowego. Sąd, z uwagi na brak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, częściowo materiał ten pominął (np. w aspekcie dotyczącym negocjacji powódki z innym operatorem), jednakże co do zasady zgromadzone dowody należało obdarzyć wiarygodnością i mocą dowodową. Odnosi się to także do przeprowadzonych dowodów z zeznań świadka F. K. (1) oraz

dowodu z przesłuchania stron. Wprawdzie w trakcie przesłuchania stron ujawniły się ich odmienne oczekiwania co do realizacji umowy czy też odmienna interpretacja przez strony jej postanowień, jednakże w zakresie faktów twierdzenia te były ze sobą spójne. W tej sytuacji sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanego P. M. na podstawie art. 217 § 3 k.p.c. tj. z uwagi na dostateczne wyjaśnienie spornych okoliczności sprawy. Strony bowiem (a także świadek) zgodnie zeznawały co do okoliczności, w jakich doszło do zawarcia przez nie umowy oraz co do tego, po czyjej stronie leżała inicjatywa w przygotowywaniu jej poszczególnych postanowień (co zresztą wynika również ze zgromadzonych w sprawie dokumentów). Kwestia zaś interpretacji umowy przez pozwaną (czy też oświadczeń składanych przez powódkę np. odnośnie odwołania pełnomocnictwa) została już dostatecznie nakreślona podczas przesłuchania B. B. (1) i P. B. i nie było powodu do odmawiania wiary ich depozycjom. Skoro każda ze stron interpretowała umowę w sposób odmienny, a korzystny dla siebie, interpretacja treści umowy stawała się kwestią zastosowania prawa (tj. art. 65 k.c.), a nie ustalenia faktu. Skoro zgromadzony osobowy materiał dowodowy dawał podstaw do przyjęcia, iż strony interpretowały postanowienia umowy w sposób odmienny, przy czym dowody rzeczowe wnioski ten potwierdzały (co wynika przede wszystkim z korespondencji za pomocą poczty elektronicznej oraz z projektów umowy, jakie strony przedstawiały w toku negocjacji), a tego rodzaju stwierdzenie samo w sobie nie prowadzi do wniosków niekorzystnych dla pozwaną, to wyjaśnienia złożone przez P. M., aby wpłynąć na tak ustalony stan faktyczny sprawy, musiałyby dawać wyraz temu, że w istocie strona pozwana interpretowała umowę w taki sposób, jak czyniła to powódka. W tej sytuacji przeprowadzenie tego dowodu mogłoby co najwyżej prowadzić do konsekwencji negatywnych dla pozwaną, a skoro wniosek dowodowy zgłaszany jest w ich interesie, jego pominięcie w świetle art. 217 § 3 k.p.c. było dopuszczalne i nie wiązało się z naruszeniem procesowych uprawnień strony do obrony. Z tych też powodów sąd dowód z przesłuchania pozwanego P. M. pominął.

W dalszej części uzasadnienia Sąd wskazał, że poza sporem było, że w momencie zawierania przez powódkę przedmiotowej umowy, jej stroną pozostawali jedynie B. B. (1) i P. M., prowadzący działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej. Pozostawało również poza sporem, że w 2011 roku do spółki przyłączył trzeci wspólnik, tj. P. B.. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się ogólną regułę, zgodnie z którą wspólnik ponosi odpowiedzialność za zobowiązania powstałe w okresie, gdy był wspólnikiem spółki. W konsekwencji nie odpowiada on za zobowiązania powstałe przed jego przystąpieniem do spółki lub po jego wystąpieniu. Nie oznacza to jednak, że wszelkie stosunki majątkowe, jakie powstały między wspólnikami a osobami trzecimi przed przystąpieniem nowego wspólnika do spółki, są dla tego wspólnika zupełnie obojętne z punktu widzenia jego odpowiedzialności. Istotną kwestią jest bowiem zdefiniowanie sformułowania „zobowiązanie” dla określenia zakresu obowiązków ciążących na wspólniku w związku z przystąpieniem do spółki. Skoro zgodnie z art. 864 k.c. za zobowiązania spółki wspólnicy odpowiedzialni są solidarnie, to wspólnik odpowiada za każde zobowiązanie wynikające z działalności spółki i powstałe w momencie, w którym był on wspólnikiem, niezależnie od tego, kiedy „spółka” (osoby ją tworzące) przyjęły na siebie takie zobowiązanie. Trzeba bowiem odróżnić kwestie reprezentacji spółki (tj. zawarcie określonej umowy) od zasad odpowiedzialności za jej zobowiązania. Skoro zgodnie z art. 867 § 1 k.c. każdy wspólnik jest upoważniony do reprezentacji spółki, to znaczy, że działa on w imieniu wszystkich osób związanych stosunkiem spółki. Ewentualne późniejsze wstąpienie kolejnego wspólnika do spółki powoduje, że staje się on stroną tych stosunków zobowiązaniowych spółki, które jeszcze nie wygasły. W konsekwencji należy odróżnić chwilę zawarcia umowy od momentu powstania zobowiązania. To, że w przypadku pewnych umów zobowiązania z nich wynikające aktualizują się już z momentem zawarcia umowy nie oznacza, że w przypadku innych nie dochodzi do ich stopniowego powstawania. W przypadku umów o charakterze ciągłym, choć powtarzalne zobowiązania stron (np. zobowiązanie do płacenia czynszu) określa zawarta między nimi umowa, to jest oczywiste, że zobowiązania te nie powstają od razu, z góry, lecz aktualizują się wraz z upływem czasu. Podobnie strony w przypadku umów o charakterze ciągłym mogą nałożyć na siebie inne zobowiązania potencjalne, które zaktualizują się dopiero w momencie, w których zaistnieją wszystkie przesłanki wskazane ku temu przez strony umowy. Sąd odwołał się przy tym do orzecznictwa Sądu Najwyższego. Wobec powyższego uznał że choć przystąpienie do spółki wspólnika nie prowadzi do powstania po jego stronie odpowiedzialności za już wymagalne zobowiązania spółki, to jednak rodzi jego odpowiedzialność za te zobowiązania spółki, które mają dopiero powstać w przyszłości (choćby miały wynikać z już istniejących stosunków prawnych). W niniejszej sprawie oznacza to, skoro pozwany P. B. wstąpił do spółki w 2011 roku, odpowiada on za wszelkie zobowiązania spółki, które stanowią podstawę roszczeń powódki w niniejszym postępowaniu, albowiem zobowiązania te zaktualizowały się (a więc w istocie powstały) już po

momencie przystąpienia wspólnika do spółki. Z powyższych przyczyn Sąd uznał, że skierowanie powództwa przeciwko wszystkim trzem wspólnikom spółki jako dłużnikom solidarnym znajdowało w niniejszej sprawie podstawę prawną.

Odnosząc się do roszczeń powódki opartych na wystawionych fakturach VAT z tytułu łączącej strony umowy Sąd wskazał, że odzwierciedlały one konieczność zapłaty przez pozwanych na rzecz powódki świadczenia pieniężnego, jako ekwiwalentu za możliwość dysponowania i podnajmowania należącej do niej nieruchomości – lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości R.. Podstawą wystawienia przez powódkę faktur były postanowienia zawartej przez strony umowy, a strona domagała się jej realnego wykonania. Zgodnie z § 8 ust. 2 umowy właścicielowi na jej podstawie przysługiwało prawo do comiesięcznego wynagrodzenia. § 8 ust. 4 umowy przewidywał, że wynagrodzenie będzie wypłacane w okresie 14 dni roboczych, po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego, a okres rozliczeniowy strony określiły na miesiąc (§ 8 ust. 2 umowy). Tym samym właściciel był uprawniony do comiesięcznego wynagrodzenia od pozwanych, za możliwość dysponowania lokalem. Strony w umowie ustaliły, że wynagrodzenie w pierwszym roku rozliczeniowym wynosić będzie 2.150 złotych (§ 8 ust. 7 umowy), jednakże w załączniku nr 2 do umowy przewidziały sposób waloryzacji wynagrodzenia w kolejnych latach rozliczeniowych, który bazował na wskaźniku inflacji za kończący się rok rozliczeniowy. Powódka w ramach podstawy faktycznej zgłoszonego roszczenia przedstawiła faktury za miesiące od grudnia 2012 roku do października 2013 roku, które obejmowały kwotę 2.332,21 (w przypadku faktury za grudzień 2012 roku), a następnie kwoty po 2.332,21 złotych (faktury za miesiące przypadające w 2013 roku z wyjątkiem faktury za październik, wyrażającej niższą kwotę, odpowiednio do terminu wypowiedzenia umowy między stronami). Powódka powołując się na jasną i czytelną w tym zakresie umowę oraz przedstawiając faktury jako potwierdzenie wykonania (niekwestionowanego) obowiązku ciężącego na niej do znoszenia w przedmiotowym okresie korzystania przez pozwanych z należącego do niej lokalu, wykazała więc istnienie zobowiązania po stronie pozwanej. Pozwani natomiast nie tylko nie przedstawili dowodów płatności poszczególnych faktur, ale wprost wskazali, że faktur tych nie opłacili (co wskazał w swoich zeznaniach pozwany B. B. (1), a pośrednio przyznał pozwany P. B., potwierdzając zeznania wspólnika). Nie kwestionowali przy tym samego obowiązku ich uiszczenia (który w świetle łączącej strony umowy był bezsporny), ani wysokości należności wskazanej przez powódkę. Wysokość ta zresztą, przy uwzględnieniu przewidzianego przez strony umowy sposobu waloryzacji wynagrodzenia i w kontekście faktu, iż w 2013 roku umowa obowiązywała strony już czwarty rok, nawet bez szczegółowych wyliczeń i przy brak informacji co do wysokości wskaźnika inflacji w poszczególnych latach musi być uznana za wiarygodną. W tych okolicznościach Sąd uznał, że powódka wykazała zasadność zgłoszonego roszczenia.

Dotyczy to również roszczenia o odsetki od zgłoszonych należności wynikających z wystawionych faktur. Prawo do żądania odsetek wynika z art. 481 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z tym przepisami: „§ 1 Jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. § 2 Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Jednakże gdy wiarygodność jest oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy”. W niniejszej sprawie termin płatności wynagrodzenia na rzecz powódki był ściśle oznaczony w umowie (vide § 8 ust. 4), a zatem przekroczenie tego terminu prowadziło do stanu opóźnienia uzasadniającego domaganie się przez powódkę odsetek od należnego świadczenia. Wskazane przez powódkę w poszczególnych fakturach terminy płatności wynagrodzenia wyznaczane były na dzień przypadający już po wynikającym z umowy terminie wymagalności wynagrodzenia – były zatem określone w sposób korzystniejszy dla wspólników niż wynikałoby to wprost z umowy, a zatem powódka miała prawo domagać się odsetek od dat płatności wskazanych na fakturach. Łączna suma należności z faktur opiewała na kwotę 24.742,89 złotych [2.249 złotych + 2332,21 złotych + 2332,21 złotych + 2332,21 złotych + 2332,21 złotych + 2332,21 złotych + 2332,21 złotych + 1700 złotych + 632,21 złotych + 1504 złotych], a łączna kwota odsetek obliczonych od tych kwot od dat płatności wskazanych na fakturach do dnia wniesienia pozwu wyniosła 5.195,11 złotych [odpowiednio odsetki od kwot objętych poszczególnymi fakturami poczynając od najwcześniejszych wynosiły: 605,57 złotych + 592,26 złotych + 572,32 złotych + 540,76 złotych + 499,22 złotych + 499,22 złotych + 478,46 złotych + 444,40 złotych + 422,80 złotych + 279,13 złotych + 77,23 złotych + 183,74 złotych]. Z tego względu łączna kwota zasądzonych z tego tytułu świadczenia wynosiła 29.938 złotych

Odnosząc się do zarzutu potrącenia Sąd wskazał, że pozwani wzięli go z wierzytelnościami przysługującymi im z tytułu nienależnej płatności na rzecz powódki wynagrodzenia w okresie od 24 marca 2012 roku do listopada 2012 roku oraz poniesienia opłat na fundusz remontowy w latach 2011 – 2013. Zgodnie z art. 498 § 1 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Warunkiem skutecznego potrącenia jest więc w pierwszej kolejności wzajemność wierzytelności przedstawionych do potrącenia, a zatem istnienie wierzytelności po każdej ze stron. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie można jednak uznać, aby pozwani dysponowali wierzytelnością w stosunku do powódki, a w konsekwencji nie można przyjąć, że doszło do skutecznego potrącenia. Spór w tym zakresie dotyczył wykładni zarówno postanowień zawartej przez strony umowy, jak i składanych później przez nie oświadczeń. Skoro strony odmiennie interpretowały ciążące na nich zobowiązania, konieczne było odwołanie się do prawnych reguł dokonywania wykładni oświadczeń woli, zawartych w art. 65 k.c. Zgodnie z tym przepisem „§ 1. Oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. § 2. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu”. Na gruncie komentowanego artykułu przyjmuje się tzw. kombinowaną metodę wykładni, której normatywne zakorzenienie w przedmiotowym przepisie potwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 29 czerwca 1995 roku, sygn. akt: III CZP 66/95. Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w tym orzeczeniu, i akceptowanym powszechnie w doktrynie i judykaturze, stosowanie kombinowanej metody wykładni do czynności prawnych *inter vivos* obejmuje dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Oznacza to, że uznaje się za wiążący sens oświadczenia woli, w jakim zrozumiała go zarówno osoba składająca, jak i odbierająca to oświadczenie. Decydująca jest zatem rzeczywista wola stron. Podstawę prawną do stosowania w tym wypadku wykładni subiektywnej stanowi art. 65 § 2 k.c. który, choć mowa w nim o umowach, odnosi się w istocie do wszystkich oświadczeń woli składanych innej osobie. Przy tym rzeczywistą wolę stron ustala się nie tylko na podstawie ich oświadczeń, co do przejawiania takiej woli, ale na podstawie wszystkich dostępnych materiałów dowodowych w sprawie. Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia jak strony rzeczywiście zrozumiały złożone oświadczenie woli, a w szczególności, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem lub wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący. Jeżeli okaże się natomiast, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Za wiążące uznać trzeba w tej fazie takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. Decydujący jest normatywny punkt widzenia odbiorcy, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. Przeważa tu ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad wolą, a ściślej nad rozumieniem nadawcy. Nadawca bowiem formułuje oświadczenie woli i powinien uczynić to w taki sposób, aby było ono zgodnie z jego wolą zrozumiane przez odbiorcę. Wykładnia obiektywna sprzyja pewności stosunków prawnych, a tym samym i pewności obrotu prawnego.

W procesie interpretacji treści czynności prawnej podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażen dokonyuje się z uwzględnieniem kontekstu, w tym także związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Uwzględnieniu podlegają również okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd dokonał wykładni § 5 ust. 4 umowy, zgodnie z którym w przypadku, gdy lokal zarządzany przez pozwanych nie był objęty polisą od ognia i zdarzeń losowych, wówczas operator (tj. pozwani) miał prawo wstrzymać wypłatę wynagrodzenia od dnia wygaśnięcia polisy do czasu jej odnowienia. Prawo do obniżenia czynszu przysługiwało za każdy dzień zwłoki zgodnie z załączonym w umowie wzorem, jednakże strony zastrzegły, że przepis nie dotyczy sytuacji, gdy właściciel udzieli operatorowi pełnomocnictwa do ubezpieczenia.



Sam natomiast obowiązek ubezpieczenia mieszkania ciążył na właścicielu z mocy § 5 ust. 3 umowy. Już językowy sens powyższych postanowień nie dawał w ocenie Sądu podstaw do wykładni prezentowanej przez pozwanych, a w szczególności do żądania zwrotu wynagrodzenia uiszczonego na rzecz powódki jako nienależnego. Po pierwsze, bowiem postanowienie umowne wyraźnie dotyczy wstrzymania wypłaty wynagrodzenia, co winno być rozumiane, jako działanie w trakcie trwania umowy między stronami i w trakcie realizowania przez nie wzajemnych zobowiązań. Przy tym jest charakterystyczne, że postanowienie to przewiduje, iż z momentem odnowienia polisy, prawo do wstrzymania wynagrodzenia ustaje. Wprawdzie, zgodnie ze zdaniem drugim tego postanowienia umownego, skutkiem wstrzymania wypłaty wynagrodzenia jest definitywne obniżenie czynszu (a więc utrata świadczenia wzajemnego przez właściciela), jednakże następuje to w „danym okresie rozliczeniowym”, co podkreśla wybitnie aktualny (a nie możliwy do zrealizowania w przyszłości) charakter uprawnienia. Dodatkowo Sąd podkreślił, że w tym zdaniu mowa jest o „zwłoce” wierzyciela, a nie o jego „opóźnieniu”, co prowadzi do wniosku, że możliwość wstrzymania wypłaty wynagrodzenia nie zachodzi, gdy brak opłacenia polisy jest skutkiem przyczyn niezależnych od właściciela. Tę myśl potwierdza końcowe zastrzeżenie zawarte w postanowieniu, które wyłącza możliwość nałożenia kary w sytuacji, gdy operator dysponuje pełnomocnictwem od właściciela do zawarcia umowy ubezpieczeniowej, niezależnie od tego, czy umowa taka została zawarta. Wszystkie te okoliczności prowadzą do wniosku, że funkcja przedmiotowego postanowienia wyrażała się w zagwarantowaniu ubezpieczenia mieszkania w trakcie obowiązywania umowy między stronami, a nie we wprowadzeniu swoistej kary umownej za niewykonanie tego obowiązku. Także systematyka umowy, w której kary umowne przewidziano w jej § 2 wskazuje, że przedmiotowe postanowienie nie ma takiego charakteru. Literalna wykładnia przedmiotowego postanowienia prowadzi więc do wniosku, że wynikające z niego uprawnienie pozwanych nie może być realizowane wstecznie. Nawet uwzględnienie stanowiska pozwanych co do uzależnienia możliwości obniżenia wynagrodzenia, w sytuacji braku ubezpieczenia nieruchomości, od udzielenia pełnomocnictwa do dokonania tej czynności pozwany, w okolicznościach sprawy nie pozwala przyjąć, iż naliczona przez nich kara była zasadna. Wskazuje na to przede wszystkim kontekst, w jakim umowa została zawarta i to, w jaki sposób była realizowana. W toku negocjacji F. K. (1) zwracał uwagę pozwanych, iż zapis umowny o obowiązku dostarczenia przez właściciela operatorowi polisy ubezpieczeniowej nie jest logiczny w sytuacji, w której to operator ma zawrzeć stosowną umowę na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa. Podkreślał, że właściciel nie może być karany wtedy, gdy udzielił operatorowi stosownego pełnomocnictwa, a ten nie wywiązał się z obowiązku zawarcia umowy. Z tego powodu wprowadził do projektu umowy zapis, zgodnie z którym przepisu § 5 ust. 4 nie stosowało się w sytuacji, gdy przedmiotowe pełnomocnictwo zostało udzielone. Postanowienie to zostało zaakceptowane przez pozwanych i znalazło się w ostatecznej umowie zawartej przez strony. Jednocześnie powódka udzieliła pozwany pełnomocnictwa do zawarcia przedmiotowej umowy. W tych okolicznościach należało przyjąć, iż strony zgodnie postanowiły, że pozwani mają nie tylko prawo, ale i obowiązek ubezpieczenia mieszkania. Zasadnie bowiem strona powodowa wskazywał, iż wprowadzanie tego rodzaju postanowienia do umowy i udzielanie pełnomocnictwa do zawarcia polisy byłoby pozbawione sensu w sytuacji, gdyby nie miało prowadzić do ubezpieczenia nieruchomości bezpośrednio przez współników. Nawet zresztą, gdyby przywołanych postanowień pozwani nie odczytywali subiektywnie, jako obowiązku zawarcia przez nich stosownej umowy, to musieli je interpretować jako ewentualną gotowość do jej zawarcia na zlecenie właściciela. Świadczy o tym treść wiadomości, wysłanej przez B. B. (1) do F. K. (1) w dniach 4 – 5 listopada 2010 roku, w której informując go o możliwości zawarcia przez współników stosownej umowy, potwierdził właśnie gotowość do takiego działania, wskazując jedynie, że spowoduje to obciążenie właściciela składką ubezpieczeniową. W tym kontekście można przyjąć, że minimalny, subiektywnie postrzegany przez strony sens wskazanych postanowień umowy i przedłożonego pełnomocnictwa, sprowadzał się co najmniej do gotowości zawarcia przez pozwanych umowy ubezpieczenia nieruchomości, na zlecenie powódki. Słusznie wskazywała strona powodowa, że taki sens umowy nie sprzeciwia się jej dosłownemu brzmieniu, skoro w punkcie 9 załącznika do umowy strony wskazały, iż operator ma obowiązek podpisać stosowne umowy z licencjonowanymi firmami. Ponadto z okoliczności zawarcia umowy, a także z wiadomości wymienianych przez strony po jej zawarciu wynika, iż pozwani byli świadomi tego obowiązku. Nie sposób zatem zrozumieć, dlaczego, mimo złożenia przez F. K. (1) stosownego polecenia w wiadomości z dnia 5 listopada 2010 roku, pozwani nie ubezpieczyli przedmiotowej nieruchomości, ani nie poinformowali powódki o tym, że umowy tego rodzaju zawrzeć nie zamierzają. Trudno zaakceptować tłumaczenia B. B. (1), że udzielenie pełnomocnictwa do zawarcia umowy ubezpieczenia stanowiło standardowy element umów zawieranych z właścicielami nieruchomości i nie kreowało żadnego obowiązku po

stronie współników, skoro jak wynika z przebiegu negocjacji między stronami, powódka zakładała iż to pozwani ubezpieczą nieruchomość, co jasno dawała im do zrozumienia, również w korespondencji prowadzonej tuż po zawarciu umowy. Zachowanie pozwanych pozostawało więc w sprzeczności z treścią zawartej przez strony umowy i może być tłumaczone jedynie brakiem profesjonalizmu w prowadzeniu przez nich działalności gospodarczej. W tym kontekście Sąd nie uznał trafności argumentacji pozwanych co do niezasadności uiszczania przez nich płatności w okresie od 23 marca 2012 roku do listopada 2012 roku z uwagi na odwołanie przez powódkę pełnomocnictwa do zawarcia umowy ubezpieczenia. Po pierwsze, chociaż istotnie w dokumencie odwołania pełnomocnictw nie wskazano wprost, o jakie pełnomocnictwo konkretnie chodzi, a powódka udzieliła pozwany dwóch odrębnych pełnomocnictw o innym zakresie upoważnienia do działania, to okoliczności składania przez nią oświadczenia woli (art. 65 k.c.) wyraźnie wskazują, iż odwołanie dotyczyło jedynie pełnomocnictwa do głosowania na zebraniu wspólnoty. Wynikało to z treści wiadomości elektronicznej (w którym F. K. (1) wprost odwołał się do związku załączonych dokumentów z najbliższym zebraniem wspólnoty mieszkaniowej), treści załączonych dokumentów (w których odwołanie pełnomocnictwa wprawdzie nie określało pełnomocnictwa odwołanego, jednakże drugi dokument wprost przewidywał udzielenie pełnomocnictwa jedynie do reprezentowania powódki na zebraniu wspólnoty) oraz z ogólnego kontekstu stosunków między stronami (niezrozumiałe byłoby wypowiedzanie przedmiotowego pełnomocnictwa w sytuacji dalszego administrowania przez pozwanych lokalem powódki). Zdaniem Sądu nie można więc podzielić wątpliwości, co do sposobu rozumienia oświadczenia powódki z dnia 23 marca 2012 roku. Po drugie, gdyby nawet pozwani wątpliwości takie mieli, w normalnym toku rzeczy dążyliby do ich wyjaśnienia. Skoro umowa stron w § 5 ust. 4 przewidywała określone konsekwencje na wypadek braku ubezpieczenia lokalu przy jednoczesnym niedysponowaniu przez współników pełnomocnictwem do zawarcia umowy ubezpieczeniowej, to działania profesjonalnego podmiotu w tym zakresie sprowadzałyby się do wyjaśnienia, czy lokal jest ubezpieczony, a następnie do ewentualnego wstrzymania uiszczania czynszu na rzecz powódki (zgodnie z § 5 ust. 4 umowy). Pozwani jednak ani nie wstrzymali wypłat czynszu, ani nie zainteresowali się bliżej kwestią dotyczącą ubezpieczenia mieszkania. Okoliczności te prowadzą do jednoznacznego wniosku. Skoro współnicy zobowiązali się do ubezpieczenia mieszkania powódki w momencie zawierania umowy, a polisy takiej nie zawarli, to w dniu 23 marca 2012 roku doskonale wiedzieli, że umowa nie jest zawarta. Gdyby więc przywiązywali należytą wagę do postanowień umowy między stronami i interpretowali wypowiedzenie przez powódkę pełnomocnictwa w taki sposób, w jaki to dziś podają, to już wówczas podnieśliby te wszystkie argumenty, które podnoszą aktualnie w procesie. Faktem jest natomiast, że pierwsze uwagi co do nieprzedstawienia umowy ubezpieczeniowej i wypowiedzenia pełnomocnictwa współnicy zgłosili powódce dopiero w dniu 6 lutego 2014 roku po tym, jak syn powódki zażądał od nich wcześniej (w listopadzie 2013 roku) przesłania skanu aktualnie obowiązującej umowy ubezpieczeniowej i w sytuacji, gdy stosunki pomiędzy stronami umowy (z uwagi na brak płatności czynszu i inne nawarstwiający się konflikty) były już mocno napięte. Dowodzi to, że argument pozwanych, jakoby z uwagi na odwołanie pełnomocnictwa zaktualizowało się zawarte w § 5 ust. 4 umowy ich prawo do wstrzymania zapłaty czynszu, co w konsekwencji doprowadzić miało do nienależnego świadczenia z ich strony na rzecz powódki, jest oderwany od kontekstu sprawy, obliczony jedynie na wywołanie korzystnego dla nich efektu procesowego. Wniosek ten potwierdza fakt, iż chociaż aktualnie pozwani twierdzą, że rzekomo oparty na § 5 ust. 4 umowy brak obowiązku uiszczania z ich strony czynszu na rzecz powódki może być datowany od dnia 23 marca 2012 roku (tj. od dnia rzekomego odwołania pełnomocnictwa do ubezpieczenia lokalu), to pierwotnie w piśmie adresowanym do A. K. (1) w dniu 6 lutego 2013 roku domagali się przedstawienia przez nią polisy ubezpieczenia lokalu zawartych od początku obowiązywania umowy między stronami. Skoro jednak dający się odczytać konsensus stron co do treści umowy zakładał, że w przypadku udzielenia pełnomocnictwa do dokonania tej czynności, to pozwani winni byli ubezpieczyć nieruchomość, a polecenie jej ubezpieczenia zostało przez stronę powodową wydane, wzywaniem przez niech powódki do przedstawienia umów ubezpieczenia od początku trwania umowy jest działaniem, które trudno uznać za racjonalne. Wskazany wyżej kontekst sytuacji przemawia natomiast za taką jego interpretacją, że pozwani, z uwagi na trwałe trudności finansowe, wszelkimi sposobami, w tym również poprzez dokonywanie wykładni umowy sprzecznej z wolą stron, starali się umniejszyć swoje zobowiązania w stosunku do powódki. W tej sytuacji, przedstawione do potrącenia wierzytelności pozwanych z tytułu rzekomo nienależnych świadczeń na rzecz powódki, jako nieznajdujące podstawy prawnej, nie mogły być uznane za istniejące.

Odnosząc się do drugiego z przywołanych zarzutów dotyczącego niezasadności ponoszenia przez pozwanych składek na fundusz remontowy Sąd podkreślił, że również w tym zakresie nie sposób przyjąć prezentowanej przez nich interpretacji umowy łączącej strony. Z pkt. 7 załącznika numer 1 do umowy wynika, że w ramach czynności, do których pozwani byli zobowiązani zgodnie z § 4 ust. 1 lit. a) umowy, byli oni odpowiedzialni za dokonywanie na własny koszt comiesięcznych płat związanych z czynszem oraz mediami (woda, prąd, Internet, TV). Sąd wskazał, że przywołane postanowienia umowne nie są precyzyjne, skoro odwołują się do pojęcia „czynszu”, przyjmowanego w prawie cywilnym dla określenia pieniężnego (co do zasady) świadczenia okresowego strony, wynikającego ze stosunku najmu bądź dzierżawy. Tymczasem powódka dysponuje prawem odrębnej własności lokalu, a zatem nie jest zobowiązania do uiszczania z tego tytułu na rzecz wspólnoty czynszu, lecz ewentualnie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku – o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 93 ze zm.). Ustawodawca nie przewidział wprost wszystkich możliwych elementów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną (vide art. 14 ustawy, w którym wskazano otwarty katalog tych kosztów), niemniej w praktyce zalicza się do nich też koszty związane z utworzeniem funduszu remontowego. Skoro zatem pozwani nie sprecyzowali w żaden sposób, do których składników kosztów związanych z nieruchomością wspólną miałyby się odnosić wprowadzone do umowy pojęcie „czynszu” należało uznać, że obejmuje ono również te koszty, które wiążą się z utworzeniem funduszu remontowego, przeznaczonego na pokrycie wydatków związanych z remontami nieruchomości wspólnej. Słusznie wskazywała strona pozwana, że w tym kontekście wykładnia zawartego w umowie pojęcia „czynsz” musi być zbliżona do potocznego, a nie prawnego rozumienia pojęcia, a więc do objęcia nim wszelkich (poza mediami) opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości. Nie ma przy tym podstaw do tego, by twierdzić, że pozwani nadawali umowie w tym zakresie odmienne znaczenie. Interpretacja umowy w ujęciu całościowym prowadzi bowiem do wniosku, że do jej istoty należała możliwość swobodnego dysponowania przez pozwanych nieruchomością powódki, w zamian za uiszczanie przez nich odpowiedniego, stałego wynagrodzenia na jej rzecz. Intencją stron było więc zwolnienie powódki z obowiązku jakiegokolwiek zajmowania się sprawami dotyczącymi nieruchomości, w tym również z obowiązku pokrywania kosztów z nią związanych. Pozwani musieli więc zakładać, że niezależnie od tego, czy zostaną wygenerowane dodatkowe koszty związane z utrzymaniem nieruchomości powódki, koszty te będą ich obciążać. Za tym, iż pozwani odczytywali obowiązek uiszczania czynszu jako obowiązek ponoszenia wszelkich kosztów związanych z nieruchomością, przemawia także sposób wykonywania przez nich umowy. Bazując na postanowieniach umownych przez kilka lat uiszczali oni zaliczkę na fundusz remontowy w ramach wnoszonych do wspólnoty opłat z tytułu umów wiążących ich z powódką i innymi właścicielami lokali we wspólnocie, co świadczy o tym, że akceptowali ten stan rzeczy jako wynikający m. in. z zawartych przez nich umów. Nie bez znaczenia jest tu fakt, iż to m. in. B. B. (1), działając w imieniu niektórych właścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty, uczestniczył w podjęciu uchwały dotyczącej ustanowienia funduszu remontowego. Skoro tak, to w sytuacji, gdyby ten składnik kosztów zarządu nieruchomością wspólną obciążać miał bezpośrednio właściciele nieruchomości, pozwani z pewnością zwróciliby się do nich (a w niniejszej sprawie do powódki) z żądaniem zwrotu stosownych kosztów natychmiast. Brak tego rodzaju reakcji przekonuje, że w istocie traktowali oni ten koszt jako obciążający ich w związku z realizacją umów zawartych z właścicielami nieruchomości położonych we wspólnocie. Skierowanie przez pozwanych wspólników do zarządu wspólnoty w grudniu 2014 roku pisma z żądaniem zwrotu opłat poniesionych na funduszu remontowy jako nienależnych i powoływanie się na te fakty w niniejszym postępowaniu, jest zdaniem sądu podyktowane przyjętą linią obrony pozwanych i ma na celu wyłącznie osiągnięcie zakładanego efektu procesowego. Nie odpowiada natomiast rzeczywistej woli stron zawartej umowy, która w tym kontekście rysuje się dość jednoznacznie.

Powyższe rozważania prowadziły w ocenie Sądu I instancji do wniosku, iż nie jest możliwe uznanie skuteczności dokonanego przez pozwanych potrącenia, albowiem wierzytelności przedstawione przez nich do potrącenia w rzeczywistości nie istnieją i nigdy nie istniały. Tym samym zarzuty pozwanych co do bezzasadności roszczenia powódki z tytułu wystawionych przez nią faktur (a więc dotyczącego obowiązku zapłaty przez wspólników na jej rzecz wynagrodzenia) okazały się bezpodstawne, co musiało prowadzić do jego zasądzenia. W konsekwencji należało zasądzić kwotę należności głównej z tytułu wynagrodzenia objętego fakturami wynoszącymi łącznie 24742,89 złotych oraz skapitalizowane odsetki od poszczególnych terminów płatności do dnia 24 marca 2015 roku wynoszące łącznie 5195,11 złotych, co daje łącznie kwotę 29938 złotych.

Drugie ze zgłoszonych przez powódkę roszczeń oparte było na treści postanowienia § 4 ust. 1 lit. a) umowy z dnia 1 maja 2010 roku w związku z pkt. 7 załącznika nr 1 do umowy. Z jego treści wprost wynika, że pozwani byli zobowiązani do ponoszenia na własny koszt opłat z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat z tytułu mediów podłączonych w nieruchomości. Trzeba podkreślić, że pozwani nie byli pierwotnym dłużnikiem z tytułu tych opłat, a była nim powódka, jako właściciel nieruchomości na mocy art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali (w przypadku kosztów zarządu nieruchomością wspólną) oraz jako strona umowy o dostawę mediów do lokalu (w przypadku kosztów związanych ze zużyciem mediów w lokalu). Skoro więc pozwani przyjęli na siebie obowiązek pokrywania na własny koszt comiesięcznych opłat związanych z nieruchomością, to ich obowiązek w tym zakresie musi być postrzegany w ramach art. 392 k.c., zgodnie z którym: „Jeżeli osoba trzecia zobowiązała się przez umowę z dłużnikiem zwolnić go od obowiązku świadczenia, jest ona odpowiedzialna względem dłużnika za to, że wierzyciel nie będzie od niego żądał spełnienia świadczenia”. Odpowiedzialność tego rodzaju ma charakter gwarancyjny, tj. osoba trzecia zobowiązuje się względem dłużnika do pokrycia szkody poniesionej przez niego przez to, że nie został on zwolniony z obowiązku świadczenia na rzecz wierzyciela i nie może zwolnić się z odpowiedzialności przez to, że wykaże, iż dołożyła należytej staranności. Pozwani, przyjmując na siebie obowiązek pokrywania na własny koszt opłat związanych z nieruchomością, zobowiązali się wobec dłużnika z tytułu tych opłat (tj. powódki) do tego, że nie będzie on musiał ich ponosić. Skoro więc powódka ostatecznie poniosła jakieś opłaty, których zapłata pozostawała obowiązkiem pozwanych, może na podstawie przywołanych postanowień umowy i art. 392 k.c. dochodzić od nich ich zwrotu.

Powódka w ramach podstawy faktycznej zgłoszonego roszczenia podała, że na skutek niewywiązania się przez pozwanych z obowiązku uiszczania stosownych opłat, musiała zapłacić na rzecz wspólnoty kwotę 1.122,50 złotych, a zaległości te powstały w okresie, w którym strony związane były umową. Powódka wykazała więc zarówno podstawę prawną roszczenia (przedstawiając stosowne postanowienia umowne), jak i dostarczyła sądowi dowody wezwania jej do zapłaty należności przez wspólnotę i uiszczenia stosownych opłat. Jednocześnie przesłuchiwani pozwani przyznali, że zdarzało im się nie zapłacić opłat należnych na rzecz wspólnoty, co w zestawieniu z pozostałymi zgromadzonymi dowodami, daje podstawę do uznania zasadności roszczeń powódki w tym zakresie.

Sąd zasądził na rzecz powódki zgłoszone żądanie wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, zgodnie z art. 481 § 1 i 2, jednakże odsetki zostały naliczone od innej daty początkowej, niż domagała się tego powódka w pozwie. Skoro bowiem roszczenie powódki wywodzone jest z umowy zawartej między stronami, nie mogą mieć do niego zastosowania przepisy dotyczące wymagalności opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną zawarte w ustawie o własności lokali. Strony umowy wprowadzając obowiązek zapłaty przez pozwanych kosztów obciążających co do zasady powódkę, nie określili terminu, w jakim powódka może domagać się od nich realizacji gwarancji w przypadku, gdy będzie zmuszona samodzielnie spełnić ciężące na niej zobowiązanie. W tej sytuacji zastosowanie więc znajduje art. 455 k.c. który stanowi, iż: „Jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania”. Powódka pierwszy raz wezwała pozwanych do zapłaty przedmiotowej kwoty za pośrednictwem poczty elektronicznej w dniu 24 kwietnia 2014 roku. Z uwagi na fakt, iż strony wcześniej wielokrotnie kontaktowały się w ten sposób, Sąd uznał, że doszło do skutecznego złożenia w tym dniu oświadczenia woli w postaci wezwania dłużnika do wykonania zobowiązania. Ustawa nie pozostawia wierzycielowi wyboru w zakresie określenia terminu, w jakim dłużnik winien spełnić zobowiązanie, gdyż zgodnie z treścią przywołanego przepisu winno to nastąpić „niezwłocznie po wezwaniu”. Powszechnie przyjmuje się, że pojęcie to należy konkretyzować każdorazowo na potrzeby okoliczności danej sprawy. Skoro w niniejszej sprawie powódka wzywała pozwanych do zapłaty kwoty stosunkowo niewielkiej to należy przyjąć, że niezwłoczność zapłaty winna się wyrażać w pozostawieniu pozwanym jednego dnia na zgromadzenie i przelanie powódce stosownej kwoty. Stąd też sąd naliczył odsetki od żądania powódki od dnia 26 kwietnia 2014 roku. Skapitalizowane odsetki od kwoty 1122,50 złotych liczone od tej daty do dnia 24 marca 2015 roku wyniosły 118,34 złotych, którą razem z należnością główną wynoszącą 1122,50 złotych należało zasądzić od pozwanych na rzecz powódki.

Spór wokół trzeciego ze zgłoszonych przez powódkę roszczeń koncentrował się wokół wykładni postanowień § 2 umowy, w zakresie dotyczącym obowiązku zapłaty kary umownej przez pozwanych na rzecz powódki oraz

wokół podstaw do naliczenia tej kary. Sąd podkreślił, że pomimo przeprowadzenia postępowania dowodowego i przesłuchania stron, nie dało się w pełni ustalić nawet subiektywnego sensu nadawanego przez nie postanowieniom § 2 umowy. Strony nie potrafiły bowiem określić co rozumiały pod pojęciem „rażącego niewywiązywania się z umowy” czy „narażenia swoim działaniem na straty”, co zresztą wynika także z korespondencji prowadzonej przez nie w trakcie negocjacji nad umową i uwag, zawarte w projekcie umowy przez F. K. (1) (k. 126). Nie potrafiły także określić wzajemnych powiązań między § 2 ust. 2 i ust. 3 umowy, w szczególności nie były w stanie wskazać, dlaczego kara umowna została powiązana z brakiem możliwości wykonania zobowiązań umownych, a nie po prostu z ich niewykonaniem. Nadto strony spierały się co do tego, czy zastrzegły jedną karę umowną czy też dopuściły możliwość kumulacji kar oraz czy możliwość ich nałożenia warunkowana jest koniunkcją przyczyn je uzasadniających czy też jest dopuszczalna przy zaistnieniu jednej z nich.

W okolicznościach sprawy pewna właściwie była tylko intencja stron i wspólne dla nich subiektywne znaczenie, jakie nadawały przyjętym przez siebie postanowieniom umownym. Jest niewątpliwe, że powódka chciała zastrzec karę umowną w sytuacji analogicznej do tej, w której zgodnie z projektem umowy kara ta miałaby przysługiwać pozwanym (tj. w sytuacji rażącego niewywiązywania się z umowy lub narażenia swoim działaniem na straty drugiej strony umowy), a intencja ta, przekazana drugiej stronie, została przez nią przyjęta do projektu umowy i utrwalona w umowie podpisanej. Ten wspólny cel, dający się ustalić na podstawie okoliczności sprawy, ma o tyle znaczenie, że przekonuje, iż strony chciały ująć postanowienia zawarte w § 2 ust. 2 – 4 umowy w ogólnym reżimie kar umownych. Z uwagi na fakt, iż subiektywnie ustalenie treści przywołanych postanowień umownych nie było możliwe, konieczne stało się dokonanie wykładni tych postanowień w ramach drugiej fazy wykładni, tj. poprzez przeprowadzenie wykładni obiektywnej, z punktu widzenia adresata postanowienia umownego, przy zastosowaniu starannych zabiegów interpretacyjnych i przy przyjętym wyżej założeniu, że strony zmierzały do nadania tym postanowieniom charakteru kar umownych.

Zdaniem sądu zastrzeżenie kary umownej poprzez odwołanie się w § 2 ust. 3 do sytuacji niemożności wykonania umowy zgodnie z przyczynami wskazanymi w ust. 2 musi być rozumiane, jako uzależnienie kary umownej od rozwiązania przez stronę umowy z przyczyn, wskazanych w § 2 ust. 2. Sąd zaznaczył, że funkcja § 2 ust. 2 umowy sprowadzała się do określenia przypadków, w których naruszenie przez strony ich praw i obowiązków zawartych w umowie przybierze formę kwalifikowaną, umożliwiającą zastosowanie sankcji w postaci rozwiązania umowy przed terminem, na jaki została zawarta. Przyczyny rozwiązania umowy, wskazane w § 2 ust. 2 lit. a) – c) wskazują na takie przejawy zachowania kontrahenta, które godzą w istotę istniejącego między stronami stosunku zobowiązaniowego nastawionego na współdziałanie (długotrwały brak płatności wynagrodzenia, rażące niewywiązywanie się z umowy, narażanie na straty). W takich przypadkach logiczną sankcją za zaistnienie takiej sytuacji, jest przyznanie drugiej stronie prawa do zakończenia stosunku umownego, natomiast kara umowna jest zwykle pochodną takiego zakończenia. Wniosek ten potwierdza stylistyka i treść § 2 ust. 3 umowy, który uzależnia powstanie prawa do kary umownej nie od prostego dopuszczenia się przez współników naruszeń wskazanych w § 2 ust. 2 lit. a) i c) (czyli od niewykonania umowy), ale od braku możliwości wykonania przez nich umowy zgodnie z § 2 ust. 2 lit. a) i c). Zdaniem sądu, ów brak możliwości wykonania umowy, zgodny z § 2 ust. 2 lit. a) i c) należało rozumieć w ten sposób, że domaganie się kary umownej jest dopuszczalne wówczas, gdy wykonanie umowy jest niemożliwe z uwagi na jej rozwiązanie w trybie wskazanym w § 2 ust. 2 i z przyczyn wskazanych pod literą a) i c) tego postanowienia. Przy przeciwnym rozumieniu przedmiotowego postanowienia, wprowadzanie do niego umownego warunku „możliwości” wykonania zobowiązania było zbędne, gdyż sformułowanie: „w braku wykonania niniejszej umowy zgodnie z § 2 ust. 2 a) i c)” samo dawałoby podstawę do naliczenia kar umownych w sytuacji prostego niewykonania zobowiązań, wskazanych w treści § 2 ust. 2 lit a i c umowy. Pomijanie pewnych sformułowań lub traktowanie ich tak, jakby nie niosły z sobą żadnej semantycznej treści, zarówno w toku interpretacji umowy jak i w toku interpretacji ustawy, jest co do zasady błędem interpretacyjnym i nie powinno być stosowane. Przedstawiony wniosek co do znaczenia przywołanego postanowienia potwierdzała również dalsza część § 2 ust. 3 umowy, w której wymagalność kary umownej została ustalona na 90 dni od momentu ustania umowy. Wprawdzie ustanie umowy samo w sobie nie musi oznaczać, że dochodzi do niego w wyniku rozwiązania tej umowy przez którąkolwiek ze stron, jednakże trudno zakładać, żeby strony ustalały termin wypłaty kary umownej na dzień ustania umowy bez jednoczesnego powiązania dopuszczalności stosowania kary z samym jej rozwiązaniem.

Sąd uznał, że w istocie strony zastrzegły karę umowną za rozwiązanie umowy. Świadczy za tym także systematyka umowy zawartej przez strony. Skoro cały § 2 umowy, zatytułowany „czas trwania umowy”, dotyczy kwestii związanych z okresem obowiązywania umowy i z możliwością jej wypowiedzenia, to jasnym jest, że zawarte w nim kary umowne również muszą odnosić się do tych kwestii, a nie do sytuacji niewykonania poszczególnych zobowiązań umownych. Skoro więc strony zastrzegły kary umowne za wcześniejsze rozwiązanie umowy z przyczyn wskazanych w § 2 ust. 2 umowy, to co do zasady kara taka mogła być naliczona w każdym przypadku, gdy doszło do rozwiązania umowy z powodu którejkolwiek z przyczyn. Niemożliwe byłoby jednak naliczenie kary umownej w sytuacji, gdyby rozwiązanie umowy nastąpiło wyłącznie na podstawie § 2 ust. 2 lit. a) umowy. Podstawą rozwiązania umowy w tej sytuacji przez właściciela jest zaleganie przez operatora z płatnością wynagrodzenia, a zatem z realizacją zobowiązania o charakterze pieniężnym. W orzecznictwie wskazuje się, że w przypadku kary umownej opartej na fakcie rozwiązania umowy badać należy przyczyny tego rozwiązania celem identyfikacji obowiązku, którego naruszenia dopuścił się dłużnik. Jako że kara umowna może być zastrzeżona jedynie w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania o charakterze pieniężnym, naliczenie kary umownej na tej podstawie byłoby więc nieważne. Powódka dokonując wypowiedzenia umowy (czy też zgodnie z § 2 ust. 2 umowy jej „rozwiązania”) powołała się jednak również na § 2 ust. 2 lit c) umowy, wskazując zarówno na narażenie ją przez wspólników na straty, jak i na rażące niewywiązanie się przez nich z realizacji umowy. Tego rodzaju kumulacja podstaw rozwiązania umowy musi być uznana za dopuszczalną. Sąd wskazał również, że treść § 2 ust. 2 lit. c) umowy nie daje podstaw do przyjęcia, że zaistnienie sytuacji wskazanej w tym postanowieniu wymaga łącznego spełnienia się wymienionych w nim przesłanek. Posłużenie się przez strony spójnikiem „lub”, jako powszechnie używanym dla oznaczenia alternatywy nierozłącznej, uzasadnia wniosek, że zaistnienie wyłącznie jednego ze wskazanych w przedmiotowym postanowieniu przypadków stanowi podstawę do zarówno rozwiązania umowy jak i w konsekwencji – naliczenia kary umownej. Sąd nie zgodził się ze stanowiskiem pozwanych, że użycie przez strony w § 2 ust. 3 umowy odwołania do braku możliwości wykonania zobowiązania w przypadkach wskazanych w § 2 ust. 2 lit. a) i c) umowy oznacza, że dla naliczenia kary umownej konieczne jest zaistnienie koniunkcji przesłanek wskazanych w tym postanowieniu. Skoro koniunkcji takiej nie wymaga samo rozwiązanie umowy, a naliczenie kary umownej, jak ustalono, zgodnie z postanowieniami umowy stanowić miało sankcję dopuszczalną tylko za rozwiązanie umowy w przypadkach w niej wskazanych, jest jasnym, że posłużenie się spójnikiem „i” przy określaniu tych przypadków służyło tylko ich wymienieniu, wyliczeniu, a nie uzależnieniu naliczenia kary umownej od ich łącznego wystąpienia. Przekonują o tym zresztą dowody dotyczące negocjacji umownych z których wynika, iż początkowo § 2 ust. 2 umowy zawierał jedynie litery a) i b), a każdy z przypadków w nich opisanych stanowił podstawę do rozwiązania umowy i naliczenia kary umownej osobno – dla powoda i pozwanego, w sytuacjach opisanych w § 2 ust. 3 i ust. 4. Skoro ostatecznie w umowie znalazły się dwie podstawy rozwiązania umowy służącej właścicielce (§ 2 ust. 2 lit. a i c), to dopuszczenie do naliczenia kary umownej na tej drugiej podstawie wymagało wprowadzenia jej do § 2 ust. 3 umowy, co też uczyniono, posługując się spójnikiem „i” przy określaniu odesłania do przypadków stanowiących podstawy naliczenia tej kary. W tym zakresie zarzuty pozwanych nie są więc zasadne.

Sąd nie zgodził się natomiast z poglądem powódki co do możliwości naliczenia dwóch, niezależnych od siebie kar umownych, na podstawie każdej ze wskazanych w § 2 ust. 2 lit. c) umowy przyczyn rozwiązania umowy i naliczenia kary. Zdaniem sądu kara umowna została zastrzeżona nie za konkretne zachowanie się wspólników, stanowiące przejaw niewykonania zobowiązania z ich strony, ale za rozwiązanie umowy przez powódkę, do czego była ona uprawniona w wyniku niepożądanego zachowania się strony przeciwnej. Kara umowna wiąże się więc z niemożliwością dalszego wykonywania umowy przez wspólników (§ 2 ust. 3 umowy) z uwagi na jej rozwiązanie przez powódkę, a nie z konkretnym zachowaniem się pozwanych. Służy więc wyrównaniu szkody poniesionej w związku z przedterminowym zakończeniem stosunku zobowiązaniowego, a nie wyrównaniu szkody związanej z zachowaniem się pozwanych w ramach tego stosunku. Nie ma więc wątpliwości, że w takim układzie powódce służy wyłącznie jedna kara umowna, skoro w istocie sankcjonuje ona stan niewykonania zobowiązania (z uwagi na jego przedterminowe rozwiązanie), a nie stan nienależytego wykonania poszczególnych zobowiązań z umowy wynikających. O jednorazowości zastrzeżonej kary umownej przekonuje przy tym samo sformułowanie § 2 ust. 3 umowy, w którym strony wyraźnie przewidziały (mimo powołania się na dwie osobne podstawy rozwiązania

umowy), że właścicielowi przysługiwać będzie kara, a nie kary umowne. Podawany przez powódkę sposób interpretacji postanowień dotyczących kar umownych jest zresztą zawodny z uwagi na brak jednoznacznych kryteriów pozwalających na odróżnienie sytuacji wskazanych w obu częściach § 2 ust. 2 lit. c) umowy. Niewątpliwie bowiem zachowanie współników mogłoby mieć tego rodzaju charakter, że wypełniałoby jednocześnie przesłankę rażącego niewywiązania się z umowy i narażenia swoim działaniem powódki na straty. W myśl zaproponowanej wykładni, również w takiej sytuacji powódce należałyby się dwie kary umowne, mimo jednokrotnego zachowania się pozwanych. Zdaniem Sądu taka interpretacja jest nieracjonalna. Zresztą sama powódka również początkowo inaczej wykladała zawartą przez strony umowę, o czym świadczy fakt, iż pierwotnie kilkakrotnie wzywała pozwanych do zapłaty tylko jednej kary umownej, a dopiero przed wszczęciem postępowania uznała, że postanowienia umowy upoważniają ją do zgłoszenia żądania zapłaty dwóch osobnych kar. Takie postępowanie musi być traktowane jako obliczone jedynie na efekt procesowy, a nie jako wyraz rzeczywistego stanowiska strony co do treści wiążącej ją umowy. Tym samym powódka mogła domagać się jednej kary umownej, o wysokości określonej w § 2 ust. 3 umowy, o ile spełnione zostały przesłanki dla rozwiązania umowy z przyczyn wskazanych w § 2 ust. 2 lit. c) umowy. Zdaniem Sądu nie ma wątpliwości, że samo rozwiązanie umowy było skuteczne, albowiem z pewnością mogło do niego dojść już choćby na podstawie § 2 ust. 2 lit a) umowy, a strony w toku procesu nie kwestionowały ani samego złożenia przez powódkę oświadczenia o rozwiązaniu umowy, ani skutku jaki się z tym wiązał.. Spośród licznych podstaw rozwiązania umowy podawanych przez powódkę Sąd uznał, że wystąpiły dwa zachowania pozwanych, które narażały właściciela na straty - brak ubezpieczenia lokalu oraz brak płatności opłat związanych z lokalem. Dokonując interpretacji sformułowania „narażenie na straty” Sąd zaznaczył, że literalna treść tego postanowienia wskazuje, iż chodzi tu o stan potencjalny, a nie realny. Narażenie na straty nie jest bowiem stratą spowodowaniem. Jednocześnie względ na sankcje, jakie wiążą się ze spowodowaniem tego rodzaju stanu przez jedną ze stron nakazuje uznać, iż chodzi tu o zagrożenie bezpośrednie i realne. Jego konkretyzacja musi być dokonywana przez pryzmat postanowień umowy i tych obowiązków, które strony na siebie przyjmowały i którym nadawały szczególny charakter. W tym kontekście nie ma wątpliwości, że nieubezpieczenie lokalu powódki przez pozwanych, mimo wyrażenia ku temu przez nich gotowości, stanowiło o narażeniu jej na straty. Wprawdzie samo ziszczenie się zdarzenia objętego ochroną ubezpieczeniową pozostaje poza wolą stron i ma charakter potencjalny, to w okolicznościach sprawy (ponad dwuletni okres braku ubezpieczenia w sytuacji stałego podnajmowania nieruchomości osobom trzecim na krótkie terminy) brak realizacji obowiązku ubezpieczenia spowodował realne niebezpieczeństwo powstania szkody w lokalu, która nie mogłaby być pokryta inaczej, niż z aktywów majątkowych powódki. Wobec powyższego dla sądu było jasne, że przedmiotowe zachowanie wyczerpało przesłanki o jakich mowa w § 2 ust. 2 lit. c) umowy. Z kolei w przypadku drugiego z przywołanych zachowań pozwanych nie tylko doszło do narażenia pozwanej na straty, ale w istocie do wygenerowania takiej straty po jej stronie. Pozwani przyznali, że zdarzało im się nie uiszczać w terminie należności związanych z opłatami za lokal i media, ale bagatelizowali tę kwestię wskazując, że ostatecznie opłaty, choć z poślizgiem, były przez nich ponoszone. Że nie działa się tak w każdym przypadku – przekonuje o tym sam fakt, iż powódka zasadnie wysuwa w stosunku do współników, opisane wcześniej roszczenie o zapłatę kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres, w jakim pozwani administrowali nieruchomością. Obowiązek uiszczania tych opłat ciążył na pozwanych z mocy postanowienia § 4 ust. 1 lit. a) w związku z pkt. 7 załącznika nr 1 do umowy i w kontekście całokształtu postanowień umownych musiał być uznany za jeden z obowiązków zasadniczych (skoro intencją stron przy zawieraniu umowy było zwolnienie powódki od zajmowania się jakimikolwiek sprawami związanymi z lokalem, w tym także od ponoszenia wszelkich kosztów go dotyczących). Zatem już sam brak płatności opłat związanych z lokalem narażał powódkę na straty i to w sposób bezpośredni, skoro pozostawiał jej wierzycielowi swobodną decyzję co do możliwości dochodzenia wierzytelności na drodze sądowej. Co więcej, w niniejszej sprawie do takiego dochodzenia wierzytelności doszło ze strony (...) S.A. Doprowadzenie do powstania zaległości, niepoinformowanie powódki o jej istnieniu, zwlekanie z uiszczenia dłużnej kwoty i wreszcie niepełne wywiązanie się z ciążącego na nich obowiązku – wszystko to są okoliczności, które świadczą o tym, że współnicy rażąco zaniedbywali swoje obowiązki wynikające z zawartej przez strony umowy. W tym kontekście oczywiste jest więc nie tylko narażenie powódki na stratę działaniem współników, ale straty tej spowodowanie – A. K. (1) musiała bowiem pokryć koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego wytoczonego przez (...) S.A. To, czy ostatecznie koszty te zostały przez współników powódce zwrócone, nie ma

znaczenia dla oceny ich zachowania w kontekście postanowień umowy dających możliwość jej rozwiązania i naliczenia kary umownej.

Wskazane wyżej okoliczności uzasadniają naliczenie przez powódkę kary umownej na podstawie § 2 ust. 3 w związku z § 2 ust. 2 lit. c) umowy. Wysokość kary umownej została przez stronę ustalona na kwotę 27.986,52 złotych, a więc w sposób wskazany w § 2 ust. 3 umowy przy przejściu jako podstawy obliczenia kary wysokości czynszu obowiązującego strony w momencie złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy (tj. w wysokości 2.332,21 złotych). Odsetki od tej należności Sąd zasądził na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., mając na uwadze, że termin wymagalności kary umownej strony określiły w § 2 ust. 3 umowy, na okres 90 dni roboczych od momentu ustania umowy, które upłynęły 5 marca 2014 roku. Skoro sama powódka dochodziła tych odsetek od dnia 8 marca 2014 roku, czyli daty późniejszej, Sąd uznał roszczenia za w pełni zasadne. Odsetki wyliczone od tej należności do dnia wniesienia pozwu wyniosły 3.438,89 złotych i taką też kwotę odsetek skapitalizowanych Sąd zasądził na rzecz powódki. Łącznie dało to wraz z kwotą należności głównej kwotę 31.425,41 złotych.

Odnośnie roszczenia odszkodowawczego Sąd wskazał, że strony ustalając zapisy postanowień § 2 ust 2 i 3 umowy, miały na celu (wrażały subiektywnie tego rodzaju intencję) poddanie ich reżimowi właściwemu dla kar umownych, a więc określonego w art. 483 – 484 k.c. Wykładnia treści umowy prowadziła do wniosku, że strony zastrzegły karę umowną za rozwiązanie umowy, a nie za dopuszczenie się przez drugą stronę umowy zachowań określonych w § 2 ust. 2 umowy. Zachowania te dawały jedynie asumpt do rozwiązania umowy przez stronę, ich zaistnienie jednak samodzielnie nie mogło prowadzić do naliczenia kary umownej. W tej sytuacji właściwa funkcja zastrzeżonych przez strony kar umownych sprowadzała się do kompensacji tych szkód, jakie strona ponosi na skutek rozwiązania umowy, a nie na skutek określonego zachowania się drugiej strony, stanowiącego podstawę do jej rozwiązania.

Zgodnie z art. 483 § 1 k.c. „Można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna)”. Natomiast art. 484 § 1 k.c. stanowi, że: „W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły”. Skoro strony zastrzegły karę umowną na wypadek niewykonania zobowiązania (z uwagi na jego rozwiązanie we wcześniejszym terminie), to wszelkie szkody, jakie wynikają z tego faktu, są pokrywane z tej zastrzeżonej w umowie kary. Kara umowna, jako surogat odszkodowania, co do zasady uniemożliwia więc dochodzenie odszkodowania (tzw. kara umowna wyłączna). Nie sposób także uznać, że szkoda powódki przekraczała karę umowną i dlatego nie mogła być dochodzona w formie odszkodowania. Po pierwsze, zgodnie z art. 484 § 1 zd. 2, takie dochodzenie odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej jest możliwe wyłącznie wówczas, gdy strony dopuszczają tę możliwość wprost w umowie. Po drugie, z twierdzeń powódki w żaden sposób nie wynikało, że poniesiona przez nią szkoda przekracza wysokość kary umownej. Nawet przyjęcie, iż dochodzenie odszkodowania obok kary umownej jest w niniejszej sprawie dopuszczalne, prowadziło do wniosku że powódka nie wykazała, aby poniosła szkodę na skutek wcześniejszego rozwiązania umowy z pozwanymi. Rozwiązanie umowy poprzedzone było sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, w czasie którego strona powodowa mogła podjąć skuteczne działania celem zminimalizowania szkody wynikającej z wcześniejszego rozwiązania umowy, w tym mogła rozpocząć poszukiwania kolejnego operatora dla swojej nieruchomości. Z materiału dowodowego wynika, że tego rodzaju działania zostały podjęte już jednak po okresie rozwiązania umowy (k. 135). Brak zatem wcześniejszej aktywności strony w tym zakresie doprowadził do powstania szkody, w postaci „przeostaju” i braku administrowania jej nieruchomością w okresie od października 2013 roku do lutego 2014 roku.

Ostatecznie Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 62.604,25 złotych, stanowiącą sumę wyżej opisanych należności głównych i skapitalizowanych odsetek. Zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 482 k.c. Sąd zasądził dalsze odsetki ustawowe od wskazanej kwoty od dnia wytoczenia powództwa, tj. od dnia 24 marca 2015 roku.

Sąd nie znalazł podstaw do rozłożenia zasądzzonego świadczenia na raty, na podstawie art. 320 k.p.c. Wskazał, że odraczanie wykonalności zobowiązań zasądzonych wyrokiem, może nastąpić jedynie wyjątkowo. Wynika to po



pierwsze z faktu, że takie rozwiązanie nie znajduje oparcia w stosunku prawnym istniejącym między stronami, lecz jest konsekwencją przyznanych sądowi uprawnień do kształtowania tego stosunku w pewnych granicach, po drugie natomiast wskazuje na to samo brzmienie ustawy, ograniczając tę kompetencję sądu do „szczególnie uzasadnionych wypadków”. Skutkiem rozłożenia zasądzonego świadczenia na raty, jest utrata przez wierzyciela prawa do odsetek, przysługujących mu od tej części świadczenia, która na mocy wyroku płatna jest w pewien czas po jego uprawomocnieniu się, a nie z momentem nadejścia tej chwili. Oznacza to, że interes dłużnika, pozwalający na skorzystanie z dobrodziejstwa art. 320 k.p.c., musi zasługiwać na wyjątkowe uznanie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Sąd nie dostrzegł w niniejszej sprawie żadnych elementów, które pozwalałyby na rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty. Zobowiązanie pozwanych wynika z prowadzonej przez nich działalności gospodarczej, jest więc niekorzystną, acz normalną konsekwencją tej działalności, wiążącą się z ryzykiem jej prowadzenia. Argument pełnomocnika pozwanych, dotyczące tego, iż korzystniej jest rozłożyć zasądzone świadczenie na raty, niż doprowadzić do upadłości współników, w toku której ich majątek zostanie przeznaczony na koszty postępowania i dla wierzycieli hipotecznych, prowadzi do wniosków przeciwnych do zamierzonych. Skoro bowiem współnicy działający w ramach spółki, są zadłużeni na wskazywanym poziomie (około 400.000 złotych), a ich majątek jest obciążony hipotecznie, to w interesie powódki jest możliwe szybkie otrzymanie należnej jej wierzytelności, przed – niemal pewnym w okolicznościach sprawy – wszczęciem postępowania upadłościowego przeciwko pozwanym. Również sytuacja osobista pozwanych nie stanowi argumentu za rozłożeniem należnego im świadczenia na raty. Zarówno B. B. (1), jak i P. B. zadeklarowali, iż dysponują stałymi źródłami dochodu, a zatem ich sytuacja majątkowa nie jest wyjątkowo niekorzystna. Natomiast deklaracje pozwanych co do możliwości spłacania należności na rzecz powódki w miesięcznej kwocie po około 200 – 300 złotych każdy, w żadnym stopniu nie zaspokajają interesu powódki, jaki ma ona w natychmiastowym zaspokojeniu przysługującej jej z mocy prawa wierzytelności.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu Sąd wskazał art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c. i art. 105 § 2 k.p.c. Skoro powódka wygrała sprawę w 59 %, w takim też stosunku należało zasądzić na jej rzecz poniesione koszty procesu, co odpowiada kwocie 5245,69 złotych. Analogicznie pozwani wygrywając sprawę w 41 %, mogą domagać się zwrotu kosztów procesu w tej samej części, co odpowiada kwocie 1482,97 złotych. Po kompensacie tak ustalonych kosztów procesu, należało zasądzić od pozwanych na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 3.762,72 złotych, co znalazło odzwierciedlenie w rozstrzygnięciu zawartym w punkcie III sentencji. O nieuiszczonych przez strony kosztach sądowych w wysokości 500 złotych obejmujących wydatki na koszty stawiennictwa świadka orzeczono na podstawie art. 83 ust. 1 w związku z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 100 k.p.c.. Mając na uwadze stosunek, w jakim strony uległy w sporze, Sąd nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa 41 % nieuiszczonych kosztów sądowych, co odpowiada kwocie 205 złotych, zaś od pozwanych solidarnie 59 % nieuiszczonych kosztów sądowych, co daje kwotę 295 złotych.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani zaskarżając go w części tj. co do punktu I w całości i zarzucając:

- naruszenie 65 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie polegającego na błędnej wykładni postanowień umowy o świadczenie usług w zakresie opieki, przygotowania nieruchomości do wynajmu oraz wynajmu (...) nr umowy: (...) z dnia 1 maja 2010 r. oraz oświadczenia o odwołaniu pełnomocnictwa;
- naruszenie art. 353 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż prawa i obowiązki wynikające ze stosunku zobowiązaniowego mogą obciążać podmiot niebędący stroną tego stosunku;
- naruszenie art. 483 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż kara umowna może zostać zastrzeżona w przypadku braku uiszczenia opłat związanych z lokalem, czyli w przypadku nie wykonania świadczenia o charakterze pieniężnym;
- naruszenie art. 864 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż współnik przystępujący do spółki cywilnej staje się stroną stosunków zobowiązaniowych, które jeszcze nie wygasły i ponosi odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z tych stosunków;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dowolną ocenę w zakresie:

a) wierzytelności posiadanej przez pozwanych wobec powódki, a wynikających z przysługującego pozwany prawa do obniżenia czynszu, oraz ponoszenia opłat do których nie byli oni zobowiązani;

b) obowiązku ubezpieczenia przez pozwanych lokalu powódki;

c) zakresu odwołania pełnomocnictwa przez powódkę;

d) zakresu odpowiedzialności P. B.,

- naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 320 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w zakresie oceny sytuacji majątkowej pozwanych, a w konsekwencji przyjęcie, iż nie istnieją szczególnie uzasadnione wypadki przemawiające za zasadnością rozłożenia zasądzonego świadczenia na raty;

- naruszenie art. 217 k.p.c. w zw. z art. 320 k.p.c. poprzez pominięcie zeznań pozwanego P. M., a w konsekwencji nieustalenie czy zachodzą przesłanki uzasadniające rozłożenie świadczenia na raty w stosunku do pozwanego P. M.;

- błąd w ustaleniach faktycznych mający istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia Sądu polegający na: sprzecznym z zebrany materiał dowodowy ustaleniu, iż powódka w chwili zawarcia umowy o świadczenie usług w zakresie opieki, przygotowania nieruchomości do wynajmu oraz wynajmu (...) nr umowy: (...) z dnia 1 maja 2010 r. miała zawartą umowę ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych dotyczącą lokalu (...) położonego w R. przy ul. (...).

Na podstawie powyższych zarzutów pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w części co do punktu I i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia o kosztach procesu, w tym kosztach zastępstwa procesowego, za wszystkie instancje.

W uzasadnieniu wskazali, że Sąd Okręgowy w sposób nieprawidłowy rozstrzygnął o odpowiedzialności P. B.. Oba wyroki mające służyć poparciu zajętego przez Sąd Okręgowy stanowiska zostały wydane w sprawach o całkowicie odmiennym stanie faktycznym i nie znajdują przełożenia w niniejszej sprawie. Dotyczyły sytuacji wystąpienia wspólnika ze spółki, wewnętrznych rozliczeń wspólników a nadto zobowiązanie do zapłaty powstało w chwili gdy pozwany był wspólnikiem spółki. W niniejszej sprawie pozwany P. B. nie był stroną umowy wobec czego już z samego tego faktu powództwo w stosunku do niego winno być oddalone. Spółka cywilna nie jest odrębnym od samych wspólników podmiotem prawa, a jedynie umową między wspólnikami. Brak podmiotowości spółki cywilnej powoduje, że stroną zawieranych „przez spółkę” umów, a zatem podmiotem praw i obowiązków z nich wynikających są wspólnicy łącznie zawierający umowę, a nie spółka cywilna. Wobec powyższego przedmiotowa umowa zawarta została między powódką, a działającymi wspólnie B. B. (1) i P. M., i wyłącznie między nimi obowiązuje i wywołuje określone skutki prawne. Jakikolwiek zmiany w ramach spółki cywilnej nie wpływają, w żaden sposób, na trwałość i treść osobnego stosunku zobowiązaniowego, jakim jest przedmiotowa umowa. Pozwany P. B. wstępując do spółki cywilnej nie stał się stroną umowy zawartej między konkretnie oznaczonymi podmiotami. Żaden przepis rangi ustawowej nie wiąże z faktem przystąpienia do spółki cywilnej nowego wspólnika skutku w postaci automatycznego wstąpienia przez niego do wszystkich stosunków prawnych, których stroną są dotychczasowi wspólnicy spółki cywilnej. Ponadto, brak jest przepisu rangi ustawowej, który stanowi, iż wspólnik przystępujący do spółki cywilnej staje się zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających ze stosunków prawnych, których stroną są dotychczasowi wspólnicy spółki cywilnej. Każdy wspólnik odpowiada za te zobowiązania spółki, które powstały w czasie, gdy był wspólnikiem. Nie odpowiada on za zobowiązania powstałe przed jego przystąpieniem do spółki lub po jego wystąpieniu. Odpowiedzialność wspólnika majątkiem indywidualnym za zobowiązania powstałe w czasie jego członkostwa w spółce trwa nadal mimo wystąpienia wspólnika ze spółki bądź też jej rozwiązania. Nie jest jednocześnie możliwe rozciągnięcie odpowiedzialności za zobowiązania spółki na wspólnika, który przystępuje do spółki po powstaniu tych zobowiązań, na podstawie umowy zawartej z pozostałymi wspólnikami. Wyprowadzenie odmiennego wniosku

niż zaprezentowany powyżej dominujący pogląd doktryny oraz judykatury, stałoby w sprzeczności z założeniem racjonalności prawodawcy. Gdyby bowiem zamiarem prawodawcy było obarczenie każdego nowo przystępującego do spółki cywilnej współnika odpowiedzialnością za zobowiązania wynikające z uprzednio zawartych przez „spółkę cywilną” umów, prawodawca wprost by taką regulację prawną w ustawie wprowadził. Jednakże próżno szukać takiej normy prawnej albowiem jej nie ma. Na potwierdzenie powyższego wniosku, wskazać należy regulację art. 32 k.s.h., który wprost odnosi się do opisywanej sytuacji i który wskazuje, iż osoba przystępująca do spółki jawnej odpowiada za jej zobowiązania powstałe przed dniem jej przystąpienia. Nadto umowa wprost wskazuje podmioty będące jej stronami oraz nie budzi wątpliwości od kogo powódka może dochodzić swoich wierzytelności. Brak wstąpienia P. B. w istniejący i trwający stosunek najmu oparty o zawartą Umowę wyłącza możliwość dochodzenia od niego spełnienia obowiązków z niego wynikających. Gdyby zamiarem stron, w tym w szczególności współników spółki cywilnej, było przystąpienie P. B., do umowy z powódką, zawarty zostałby właściwy aneks odzwierciedlający zaistniałe zmiany. Przystąpienie do spółki cywilnej (...) nowego współnika nie oznacza również kumulatywnego przystąpienia do jakiegokolwiek długu, jak mogłoby to mieć miejsce w przypadku przystąpienia do spółki jawnej na podstawie art. 32 ksh. Pozwani wskazali również na konieczność odróżnienia momentu powstania zobowiązania oraz terminu jego wymagalności. W dniu 1 maja 2010 r., doszło między powódką, a pozwanymi B. i M. do zawarcia umowy, na mocy której powstały określone zobowiązania m. in. zobowiązanie do okresowego wypłacania powódce czynszu. Bezspornym winno być więc uznanie, że zobowiązanie do zapłaty powstało w dniu 1 maja 2010 r. Z uwagi zaś na ciągły charakter umowy oraz przyjęcie miesięcznego okresu rozliczeń między stronami, a więc okresowego spełnienia wynikających z umowy świadczeń, ich wymagalność aktualizowała się w określonych terminach. Okoliczność, iż spełnienie poszczególnych części zobowiązania z dnia 1 maja 2010 r. stało się wymagalne w chwili, w której w spółce funkcjonował już pozwany B., nie powoduje, iż stał się on odpowiedzialny za ich świadczenie. Wynika to bowiem wprost z faktu, że u ich podstaw leży zobowiązanie powstałe i obowiązujące wyłącznie między stronami umowy tj. powódką, a pozostałymi współnikami spółki cywilnej. Strona powodowa nie musi bowiem badać kto był współnikiem Spółki w chwili gdy powstała jej wierzytelność, (gdyż wynika to wprost z zawartej przez nią umowy. Moment powstania długu nie może mieć więc w tym względzie znaczenia, gdyż dług może powstać wyłącznie w oparciu o stosunek zobowiązaniowy łączący określone strony umowy. Nie można również uznać za prawidłowe stanowisko przyjęte przez Sąd Okręgowy, według którego to wstąpienie do spółki cywilnej nowego współnika powoduje, iż staje się on stroną zobowiązań spółki. Nie można również zgodzić się z przyjętą przez Sąd Okręgowy koncepcją w zakresie w jakim zakłada ona, iż aktualizacja obowiązku zapłaty jest równoznaczna z jego powstaniem.

Zdaniem pozwanych w odniesieniu do obowiązku zawarcia przez pozwanych w imieniu i na rzecz powódki umowy ubezpieczenia lokalu Sąd Okręgowy dokonał ustaleń z przekroczeniem zasady swobody oceny dowodów. Niewłaściwym i bezpodstawnym było przyjęcie przez Sąd Okręgowy, iż pozwani zobowiązani byli do zawarcia umowy ubezpieczenia lokalu. Samo bowiem pełnomocnictwo do zawarcia takiej umowy nie może być odczytywane za źródło zobowiązania po stronie pozwanych. Co więcej skoro umowa wyraźnie zastrzegła (§ 4 ust. 2), że zlecenie dodatkowych, nieobjętych umową czynności, następuje w formie pisemnej za dodatkowym wynagrodzeniem, a ani zlecenie ani dodatkowe wynagrodzenie nie zostało dokonane, nie można przyjąć, iż na pozwanych ciążył w tym zakresie jakikolwiek obowiązek. Jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy, byli oni gotowi do ubezpieczenia lokalu, gdyż świadczyli takie usługi na rzecz innych właścicieli lokalu. Nie mniej jednak w przypadku pozostałych właścicieli każdorazowo łączyło się to z wydaniem odpowiedniego polecenia, przedstawieniem ofert właścicielom lokalu i dodatkową zapłatą. Powódka nie wydała takiego polecenia, nie zostały jej przedstawione oferty, jak również nie dokonała zapłaty, nie doszło również do jakiegokolwiek rozliczenia takiej usługi. Powyższe potwierdza więc tylko, iż brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż na pozwanych ciążył obowiązek ubezpieczenia lokalu. Skoro więc gotowość taką dało się odczytać, to jedyną okolicznością przez którą umowa ubezpieczenia nie została zawarta był brak polecenia zawarcia takiej umowy. Wszelkie natomiast dalsze rozważania Sądu Okręgowego dotyczące kwestii wydania zlecenia przez powódkę są oderwane od stanu faktycznego sprawy, stanowią dowolną, nieopartą w materiale dowodowym interpretację i jako takie są błędne. Wbrew bowiem twierdzeniom strony powodowej, która powołuje się na rzekome wielokrotne wiadomości e-mail, w których to pozwani mieliby zapewniać o ubezpieczeniu lokalu, a strona

powodowa wielokrotnie takie ubezpieczenie zlecać, w załączonym materiale dowodowym nie ma takich zapewnień ani zleceń.

Sąd Okręgowy dokonał niewłaściwego i sprzecznego z zebrany materiałem dowodowym ustalenia w zakresie w jakim uznał, że powódka posiadała polisę w chwili zawarcia umowy z pozwanymi. Ustalenie to kłóci się z treścią złożonych przez świadka i strony zeznań i nie znajduje potwierdzenia w jakimkolwiek materiale dowodowym. Jest to o tyle istotne, że jedyne polecenie jakie zostało faktycznie wydane pozwanym w zakresie ubezpieczenia lokalu dotyczyło wyłącznie przedłużenia polisy (wiadomość e-mail 4-5 listopada 2010 r.). Jednakże wobec braku istnienia polisy pozwani nie mieli możliwości jej przedłużenia. Przyjąć zatem należy, że prawidłowe ustalenie przez Sąd Okręgowy, iż powódka nie posiadała umowy ubezpieczenia winno doprowadzić Sąd Okręgowy do przekonania, iż polecenie przedłużenia umowy było bezprzedmiotowe i niemożliwe. Natomiast zarówno powódka jak i jej syn nigdy nie wydali pozwanym polecenia zawarcia umowy ubezpieczenia.

Odnosząc się do kwestii zastrzeżenia kary umownej strona pozwana wskazała, iż Sąd Okręgowy dokonał w tym zakresie błędnej wykładni postanowień umowy tj. § 2 ust. 3. Autorem spornego postanowienia jest strona powodowa. Jest ona profesjonalnym prawnikiem - notariuszem. Wyjątkowa niestaranność powódki w zakresie ustalenia brzmienia tego postanowienia, umożliwia jej aktualnie lawirowanie i interpretowanie postanowienia w sposób odpowiadający jej interesom. Powódka w treści swoich zeznań wskazała, iż treść tego postanowienia jest niejasna i wymagałaby doprecyzowania, aby uniknąć wątpliwości. Zdaniem pozwanych posłużenie się przez powódkę, przy określeniu warunków naliczenia kary umownej, spójnikiem „i” nie może być, jak to ustalił Sąd Okręgowy, odczytywane jako wyliczenie. Przyjęcie bowiem takiego rozumienia stanowi swoiste nadużycie. Poza oczywistym koniunkcyjnym znaczeniem spójnika „i”, pozwani wiedząc o tym, iż powódka jest notariuszem, zaufali prawidłowości oraz poprawności wprowadzanych przez nią do umowy zmian. Nadto dla pozwanych, laików w dziedzinie prawa, spójnik „i” niewątpliwie oznaczał konieczność, dla możliwości naliczenia kary umownej, łącznego wystąpienia co najmniej dwóch przesłanek tj. braku płatności i rażącego niewywiązywania się z umowy lub narażenia na straty. Przy czym pozwani nie wiedzieli, iż zastrzeżenie kary umownej na wypadek niespełnienia świadczenia o charakterze pieniężnym jest nieważne. Nie powinno budzić wątpliwości, że spójnik „i” stosowany między oznaczonymi warunkami, nawet w znaczeniu potocznym, oznacza konieczność łącznego wystąpienia warunków, a nie ich wymienienie.

Na uwadze należy mieć również, co Sąd Okręgowy trafnie zauważył, iż ustalenie znaczenia treści umowy w sytuacji braku jej tożsamego rozumienia przez strony umowy winne zostać oparte o to jak adresat (pозwani) sens ten rozumiał [...] i zmierzać do ochrony zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad rozumieniem nadawcy, bowiem to nadawca (powódka) winien sformułować oświadczenie w taki sposób, aby było ono zgodnie z jego wolą rozumiane przez odbiorcę. Wątpliwości interpretacyjne, które nie dadzą się usunąć w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli, powinny być rozstrzygnięte na niekorzyść strony, która zredagowała tekst.

Strona pozwana podkreśliła również, że poza zwłoką pozwanych z zapłatą czynszu i opłat na rzecz wspólnoty nie zaistniały jakiegokolwiek inne podstawy do rozwiązania umowy, a zatem i naliczenia kary umownej. Nierozumiałym jest dla niej z jakich przyczyn Sąd Okręgowy, pomimo wcześniejszych prawidłowych ustaleń dotyczących braku możliwości dochodzenia kary umownej za brak spełnienia świadczenia pieniężnego przyjął, iż jedną z przesłanek uzasadniających naliczenie kary umownej jest brak płatności przez pozwanych opłat na rzecz wspólnoty. Nie ulega wątpliwości, iż brak zapłaty, niezależnie od tego czy dokonywany jest on na rzecz powódki, czy na rzecz wspólnoty czy innych podmiotów, w imieniu powódki, stanowi świadczenie o charakterze pieniężnym. Wobec powyższego, mimo niekwestionowanego braku płatności zastrzeżenie kary pieniężnej na wypadek niespełnienia świadczenia, nie może być przesłanką uzasadniającą naliczenie kary pieniężnej. W odniesieniu natomiast do braku ubezpieczenia lokalu, strona pozwana wskazała, że nie ciążył na niej obowiązek ubezpieczenia lokalu, wobec czego nie może być mowy o niewywiązaniu się z zawartych postanowień. Co więcej, nawet gdyby przyjąć, iż pełnomocnictwo stanowi jakąś formę zlecenia, nie może być ono poczytywane jako obowiązek wynikający z umowy, którego brak realizacji uzasadnia naliczenie kary umownej. Fakt, iż ubezpieczenie lokalu nie było objęte postanowieniami umowy przyznała wprost w swoich zeznaniach powódka, a powyższe potwierdzili pozwani. Ponadto nieubezpieczenie lokalu powódki mogłoby co najwyżej stanowić zaniechanie, narażające powódkę na stratę, a nie zaś działanie narażające powódkę na straty będące

podstawą do naliczenia kary umownej. Nadto strona pozwana podkreśla, że Sąd Okręgowy dochodząc do przekonania o zasadności odpowiedzialności pozwanego P. B. nie zwrócił uwagi na fakt, iż P. B. nie otrzymał od powódki jakiegokolwiek pełnomocnictwa. Powyższe z kolei bezpośrednio przekłada się na kwestie związane z możliwością dochodzenia od niego zapłaty kary umownej. Skoro bowiem Sąd Okręgowy ustalił, co pozwani kwestionują, iż powódka może domagać się kary umownej z uwagi na brak uiszczenia przez nich opłat do wspólnoty, oraz brak ubezpieczenia lokalu, to wskazać należy, iż odpowiedzialnością za powyższe nie można obciążać pozwanego B.. Brak zapłaty stanowi świadczenie pieniężne, dla którego zastrzeżenie kary umownej jest nieważne. W odniesieniu do umowy ubezpieczenia pozwanemu B., nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, że udzielone przez stronę powodową pełnomocnictwo było formą zlecenia, czemu pozwani zaprzeczają, pełnomocnictwo takie nie zostało udzielone, a tym samym nie był uprawniony ani zobowiązany do zawarcia w imieniu powódki umowy ubezpieczenia. Oczywistym jest więc, iż nie może on ponosić z tego tytułu jakichkolwiek konsekwencji, w szczególności w postaci obowiązku zapłaty kary umownej.

Pozwani nie zgodzili się również z ustaleniami Sądu Okręgowego odnoszącymi się do kwestii odwołania pełnomocnictwa przez powódkę. To strona powodowa jest autorem oświadczenia o odwołaniu pełnomocnictwa. Podobnie jak w przypadku wprowadzenia przez nią postanowienia dotyczącego kary umownej, brak precyzji może być więc okolicznością wyłącznie obciążającą powódkę, a wszelkie wątpliwości winny oceniane być przez pryzmat ochrony adresata, ze szczególnym uwzględnieniem sposobu w jaki odczytuje on złożone oświadczenie. Co istotne, pozwani od chwili odwołania przez powódkę pełnomocnictwa nie mieli żadnych wątpliwości, iż strona powodowa odwołała wszelkie udzielone im pełnomocnictwa. Do takiego rozumienia złożonego oświadczenia uprawniała ich bowiem jednoznaczna, ich zdaniem, treść złożonego oświadczenia, wskazującego, iż powódka odwołuje pełnomocnictwo w pełni. Zdaniem strony pozwanej, jeżeli treść oświadczenia nie nasuwa wątpliwości co do jego znaczenia, tak jak ma to miejsce w przypadku oświadczenia powódki, to nie ma konieczności, a wręcz niedopuszczalnym jest dokonywanie jakiegokolwiek interpretacji, w zakresie tego jaki był zamiar strony. Co więcej, Sąd Okręgowy ustalił, iż powódka udzieliła pełnomocnictwa do głosowania pozwanemu B. B. (1). W świetle powyższego całkowicie nieuzasadniona jest więc treść złożonego w dniu 23 marca 2012 r., oświadczenia powódki, w którym odwołuje ona pełnomocnictwo udzielone B. B. (1) i P. M.. Pierwotnie strona powodowa z całą stanowczością twierdziła, iż złożone przez nią oświadczenie jest absolutnie oczywiste i nie nasuwa jakichkolwiek wątpliwości co do jego zakresu i znaczenia. Nie mniej jednak w toku procesu, na skutek racjonalnej argumentacji pozwanych, znajdującej oparcie w treści dokumentu, powódka diametralnie zmieniła swoje stanowisko wskazując, iż ma wątpliwości czy jakiegokolwiek pełnomocnictwo zostało przez nią skutecznie odwołane. Zdaniem pozwanych okoliczność odwołania pełnomocnictwa ma znaczenie de facto wyłącznie na gruncie możliwości dochodzenia przez pozwanych zwrotu nienależnie uiszczonego na rzecz powódki czynszu, oraz obniżenia go w miesiącach, w których nie dokonano płatności. Powyższe związane jest bowiem z treścią wprowadzonego przez powódkę postanowienia, w świetle którego pozwani nie mogą dokonać obniżenia należnego powódce czynszu, w sytuacji gdy posiadają pełnomocnictwo do zawarcia umowy ubezpieczenia. Strona pozwana wskazała, że również to postanowienie jest nieprecyzyjne bowiem powinno zawierać w sobie zastrzeżenie braku tak pełnomocnictwa jak i polecenia ubezpieczenia. Nie mniej jednak, strona pozwana przyznała, iż nie dostrzegła tej nieścisłości wobec czego mimo bezspornej okoliczności braku ubezpieczenia lokalu, która uprawnia do obniżenia czynszu, pozwani nie żądali zwrotu czynszu za cały okres, w którym lokal nie był ubezpieczony.

Pozwani wskazali też na treść pisma z dnia 16 stycznia 2015 r., w którym zastrzegli, iż rozważają możliwość dochodzenia od powódki również zwrotu świadczenia nienależnego za okres braku ubezpieczenia lokalu tj. od 1 października 2010 r. do 23 marca 2012 r. Niemniej jednak, jak wspomniano powyżej, w toku szczegółowej analizy postanowień umowy strona pozwana doszła do przekonania, iż właśnie z powodu wprowadzenia przez powódkę postanowienia zawartego w § 5 ust. 4 zdaniu 3 „punkt ten nie dotyczy sytuacji gdy Właściciel udzieli pełnomocnictwa Operatorowi do ubezpieczenia”, oraz z uwagi na fakt, że do dnia 23 marca 2012 r., posiadali oni stosowne pełnomocnictwo, nie są do powyższego uprawnieni. Wobec powyższego strona pozwana odstąpiła od pierwotnego zamiaru i domagała się wyłącznie zwrotu świadczenia spełnionego nienależnie, wobec przysługującego im uprawnienia do obniżenia czynszu, oraz zanegowała obowiązek zapłaty czynszu w miesiącach od grudnia 2012 do 27 lutego 2013 r. Strona pozwana zwróciła również uwagę, że Sąd Okręgowy pominął w swoich rozważaniach

okoliczność kwestionowania przez pozwanych obowiązku zapłaty za miesiące grudzień 2012, styczeń 2013 i część lutego 2013 r. Strona pozwana wskazywała bowiem, iż w okresie, w którym powódka nie posiadała ubezpieczenia lokalu, a pozwani nie posiadali pełnomocnictwa do jego zawarcia czynsz ulegał obniżeniu. Sąd Okręgowy odnosząc się co do możliwości obniżenia przez pozwanych czynszu wskazał co prawda, iż uprawnienie pozwanych obejmowało wyłącznie okres bieżący i nie może być dokonywane po spełnieniu świadczenia, jednakże strona pozwana podkreśliła, że nie zgadza się z powyższym rozstrzygnięciem, zwłaszcza w sytuacji gdy nie była świadoma wystąpienia okoliczności umożliwiających jej skorzystanie z uprawnienia. O ile w okresie od 23 marca 2012 r. do listopada 2012 r. spełniała świadczenie nienależne, o tyle za miesiące od grudnia 2012 r. do lutego 2013 r. nie dokonała zapłaty. Wobec tego w okresie od grudnia 2012 r. do lutego 2013 r., nie zachodzi sytuacja wstecznego obniżenia czynszu, a bieżącego, do którego pozwani byli uprawnieni. W związku z powyższym należność objęta fakturami (...), oraz częściowo (...) niewątpliwie nie powinna zostać zasądzona na rzecz powódki.

Strona pozwana zakwestionowała ponadto prawidłowość ustaleń Sądu Okręgowego w przedmiocie obowiązku uiszczania przez pozwanych zaliczek na fundusz remontowy. Założenie przyjęcia na siebie nieokreślonych obowiązków na przyszłość (zwłaszcza w zakresie wysokości ewentualnego świadczenia) jest nieracjonalne tak z punktu widzenia logiki, zasad doświadczenia życiowego, jak i interesu gospodarczego. Wbrew ustaleniom Sądu Okręgowego, nie dokonywali oni jako tako płatności na rzecz wspólnoty za określonych właścicieli z określonych tytułów, w szczególności z tytułu zaliczek na fundusz remontowy. Zwyczajem pozwanych było bowiem uiszczanie na rzecz wspólnoty pewnej kwoty pieniędzy, w wysokości uzależnionej od ich aktualnej sytuacji finansowej, natomiast samo „rozsiewanie” zapłaconej kwoty, tak w odniesieniu do zaliczenia jej na poczet konkretnego właściciela, jak i tytułu zapłaty pozostawało w gestii wspólnoty.

W ocenie skarżących nietrafiona jest argumentacja Sądu Okręgowego, w której wskazuje, iż nie zachodzą szczególnie uzasadnione wypadki umożliwiające rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty. Podkreślili, że zapłata zasądzonej na rzecz powódki kwoty jest nierealna, wobec czego skutkować będzie to koniecznością wszczęcia kolejnego postępowania egzekucyjnego, a w konsekwencji wydłużenie listy oczekujących na spłatę wierzycieli. Powyższe oznacza również, że roszczenie powódki nie zostanie zaspokojone, lub będzie zaspokajane w stopniu jeszcze mniejszym, aniżeli wynikać mogłoby to z rozłożenia świadczenia na raty.

Powódka w piśmie procesowym z dnia 19 listopada 2015 r. stanowiącym odpowiedź na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów postępowania przed sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja pozwanych okazała się niezasadna. Wstępnie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, a następnie w zasadniczej części w sposób niewadliwy dokonał jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny w znacznej części, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Modyfikacja podstawy faktycznej rozstrzygnięcia dotyczyła wyłącznie kwestii zawarcia przez powódkę umowy ubezpieczenia lokalu. Sąd Apelacyjny ustalił bowiem, że powódka po zawarciu z pozwanymi w dniu 1 maja 2010 r. umowy sama nie zawarła umowy ubezpieczenia lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych, a tym samym nie dysponowała stosowną polisą. Lokal nie był ubezpieczony przez cały okres trwania umowy (dowody: zeznania świadka F. K. (1) – karty 288 – 289 akt, zeznania powódki – karty 289 – 290 akt). Jak jednolicie wskazuje się w judykaturze, obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy min. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07), za wyjątkiem oczywiście tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł ich wystąpienia w niniejszej sprawie. Nie zasługiwały natomiast na

uwzględnienie zarówno zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd I instancji przepisów procedury (art. 233 § 2 k.p.c., art. 217 k.p.c. czy też art. 320 k.p.c.) i w konsekwencji zarzuty wadliwych ustaleń faktycznych, jak i zarzuty naruszenia prawa materialnego (art. 65 k.c., art. 353 k.c., art. 864 k.c. oraz w znacznej części art. 483 k.c.).

Zasadnicza część argumentacji zawartej w apelacji odnosiła się do wadliwego w ocenie skarżących zastosowania w okolicznościach niniejszej sprawy przepisu art. 864 k.c. w kontekście odpowiedzialności pozwanego P. B., co prowadziło również do podniesienia zarzutu naruszenia art. 535 k.c. W ocenie bowiem skarżących okoliczność, że ten pozwany nie był współnikiem spółki cywilnej w dacie zawierania umowy z powódką wyłączało jego odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z tej umowy. Stanowiska tego nie sposób podzielić. Przede wszystkim Sąd Okręgowy nie tylko nie wskazał, że nowy współnik odpowiada za zobowiązania powstałe przed jego przystąpieniem, co sugeruje się w apelacji, ale jednoznacznie opowiedział się za poglądem przeciwnym. Ponadto stanowisko pozwanych całkowicie pomija charakter spółki cywilnej odnosząc do niej zasady odnoszące się do typowych umów dwustronnych.

Zgodnie z treścią art. 864 k.c., za zobowiązania spółki wspólnicy odpowiedzialni są solidarnie. Strony zgodnie wskazywały, że w dniu 1 maja 2010 r. współnikami spółki cywilnej (...) s.c. byli B. B. (1) oraz P. M. oraz, że to te osoby podpisały wspomnianą umowę. Niesporna była również okoliczność, że w 2011 r. do spółki przyłączył się pozwany P. B. jako trzeci współnik. Konieczne było więc rozstrzygnięcie, czy w sytuacji, gdy sama umowa podpisana została przed przystąpieniem nowego współnika, jednakże ma ona charakter ciągły, pozwany P. B. odpowiada za zobowiązania powstałe w dacie, gdy współnikiem spółki cywilnej już był. Wstępnie zaznaczenia wymaga, że zobowiązaniami spółki w rozumieniu art. 864 k.c. są wszelkie zobowiązania, które powstały w czasie trwania spółki w związku z działaniami podejmowanymi dla osiągnięcia przez nią określonego w umowie celu gospodarczego. Tytuł powstania zobowiązania jest natomiast obojętny. Zobowiązania te mogą wynikać zarówno z umów zawartych przez współnika w ramach uprawnień wynikających z art. 866 k.c., jak i z czynów niedozwolonych czy bezpodstawnego wzbogacenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2004 r., sygn. akt I CK 150/03, LEX nr 602655). Zobowiązania współników nie mogą być kwalifikowane jako ich zobowiązania osobiste, lecz jako wynikające właśnie z działalności spółki cywilnej. Spółka cywilna nie jest przy tym podmiotem prawnym odrębnym od współników, lecz jest wielostronnym stosunkiem zobowiązaniowym łączącym współników (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 1993 r., III CZP 176/92, OSNC 1993, nr 10, poz. 171). Przy uwzględnieniu powyższych uwag, za ugruntowane w orzecznictwie uznać można wyrażone także przez Sąd I instancji stanowisko, że za zobowiązania spółki na podstawie omawianego przepisu odpowiedzialność ponoszą zarówno aktualni, jak również byli wspólnicy spółki cywilnej, przy czym w stosunku do tych ostatnich istotne jest ustalenie, że w okresie powstania zobowiązania byli oni współnikami spółki cywilnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2008 r., sygn. akt II CNP 49/08, LEX nr 512041, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 sierpnia 2005 r., sygn. akt II CK 768/04, niepubl., wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 listopada 1994 r., sygn. akt I ACr 502/94, OSA 1995, nr 5, poz. 25). Podkreślić należy, że umowa zawarta między współnikami spółki w zakresie przejścia lub zwolnienia z odpowiedzialności majątkowej za zobowiązania spółki wywiera skutki prawne jedynie między nimi. Nie powoduje natomiast żadnych skutków prawnych w stosunku do osób trzecich, a w tym wierzycieli (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1995 r., III CZP 160/95, OSNC 1996, nr 3, poz. 33; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 20 czerwca 1995 r., I ACr 285/95, OSA 1996, nr 10, poz. 51).

Wbrew zarzutom zawartym w apelacji Sąd I instancji przywołał orzecznictwo adekwatne do rozstrzyganego zagadnienia. Sąd Najwyższy we wskazanym wyżej wyroku z dnia 24 września 2008 r. wprost podniósł, że dla ustalenia kręgu podmiotów odpowiedzialnych z tytułu zobowiązań spółki w sytuacji, gdy źródłem zobowiązania jest umowa, nie ma znaczenia skład osobowy spółki z daty zawarcia tej umowy. Istotne jest natomiast to, czy dany podmiot był współnikiem spółki w okresie powstania zobowiązania, ewentualnie, czy przystąpił do spółki już po powstaniu tego zobowiązania (tak też Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 25 lipca 2002 r., sygn. akt III CKN 1063/00, niepubl., z dnia 28 października 2003 r., sygn. akt I CK 201/02, niepubl., z dnia 24 sierpnia 1967 r., II CR 187/67, OSNC 1968, nr 5, poz. 89). Oczywiście rację mają skarżący, że orzeczenie to odnosiło się do stanu faktycznego związanego z odejściem współnika ze spółki. Wypowiedziane w nim jednak stanowisko miało charakter ogólny i dotyczyło każdej sytuacji, w której skład osobowy spółki był inny w dacie powstania zobowiązania i w dacie podpisania umowy bez zawężenia wyłącznie do sytuacji wystąpienia współnika. Wbrew sugestiom pozwanych w wyroku tym Sąd Najwyższy wprost

wskazał, że kwestii odpowiedzialności wspólników spółki cywilnej nie można mylić z zagadnieniem reprezentacji spółki. Omówił ją zresztą wcześniej wskazując, że z punktu widzenia trwania umowy nie ma znaczenia aktualny skład osobowy spółki cywilnej i umowa taka w żadnym razie nie musi być zmieniana, a więc dostosowywana każdorazowo do aktualnego składu wspólników. Stroną takiej umowy jest każdorazowy wspólnik. Dodał właśnie z odwołaniem do kwestii reprezentacji, że nie ma znaczenia dla powstania odpowiedzialności, który ze wspólników podpisał umowę stanowiącą źródło zobowiązania wyprowadzając taki wniosek z treści art. 867 § 1 k.c. Wyraźnie przy tym już w kontekście odpowiedzialności wspólników za zobowiązania spółki rozdzielił datę zawarcia umowy od daty powstania zobowiązania. Co szczególnie istotne z punktu widzenia rozpoznawanej sprawy, taki pogląd wyrażony został w stanie faktycznym, w którym źródłem zobowiązań była umowa najmu, a więc kreująca stosunek prawny o ciągłym charakterze. Podobne stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 lipca 2002 r. Także w tym przypadku dokonał dystynkcji pomiędzy samą datą zawarcia umowy, a datą powstania wynikającego z niej zobowiązania wskazując jednoznacznie, że nie jest w tym względzie rozstrzygając skład osobowy spółki w momencie zawierania umowy. Oczywiście ponownie rację mają skarżący, że stan faktyczny był w tym przypadku inny, a sprawa generalnie dotyczyła rozliczenia ustępującego wspólnika. Wskazany jednak pogląd dotyczył wierzytelności przysługującej osobie trzeciej. Także w tym przypadku nie budziła wątpliwości kwestia związania nowego wspólnika podpisaną wcześniej umową bez potrzeby jej modyfikowania w aspekcie podmiotowym.

Zauważenia zresztą wymaga, że literalna wykładnia przepisu art. 864 k.c. prowadzić może do wniosku nawet dalej idącego, albowiem nie wynika z niego, by odpowiedzialność przystępujących wspólników w ogóle uzależniona była od daty powstania zobowiązania. Ustawodawca bowiem jednoznacznie wskazał, że wspólnicy odpowiadają za zobowiązania spółki. Pojęcie „zobowiązania spółki” musi być odczytywane jako zobowiązania wynikające z działalności prowadzonej przez wspólników w takiej właśnie formie, a więc bez jakiegokolwiek cezur czasu. Stanowisko takie pozostawałoby w zgodzie z zaprezentowanym wcześniej, a powszechnie akceptowanym poglądem co do braku konieczności zmian już zawartych przez wspólników umów w związku ze zmianą składu wspólników. Można bowiem stwierdzić, że stronami danego stosunku prawnego są aktualni wspólnicy, co tym samym winno prowadzić do wniosku, że także oni mogliby być pozywani. Co więcej przystępujący wspólnik jest w stanie ocenić, jakie zobowiązania ciążyą na spółce i w tym kontekście podjąć ryzyko związane z przystąpieniem do niej. Poglądy przeciwne prowadziłyby do powstawania wielopodmiotowych, wielopłaszczyznowych stosunków zobowiązaniowych uzależnionych tak od czasu powstania zobowiązań, jak i składu spółki przecząc przy tym istocie umowy spółki. Jak wcześniej wspomniano, ustawodawca nie wprowadził żadnego ograniczenia odpowiedzialności wspólników, co może być odczytywane w kontekście funkcji jaką regulacja ma spełniać, a która sprowadza się do wzmocnienia pozycji wierzycieli. Dał temu wyraz Sąd Najwyższy w przywoływanym zresztą w apelacji wyroku z dnia 28 października 2003 r. (sygn.. akt I CK 201/02, LEX nr 151608) wskazując, że za zobowiązania powstałe w okresie przed przystąpieniem wspólnika do spółki, wspólnik taki odpowiada na zewnątrz solidarnie z pozostałymi wspólnikami, bowiem ustawa nie różnicuje ich odpowiedzialności ze względu na chwilę powstania długu. Stanowisko to jednak uznane zostało za odosobnione.

Niezależnie jednak od powyższego, podzielić należy argumentację Sądu I instancji, zgodnie z którą, skoro przystępujący wspólnik staje się stroną zawartych wcześniej stosunków zobowiązaniowych, to odpowiada za zobowiązania z nich wynikające a powstałe w okresie jego uczestnictwa w spółce. To właśnie na tym tle konieczne jest rozróżnienie samej daty zawarcia umowy od daty powstania zobowiązań, które nie zawsze aktualizują się już w pierwszym z tych momentów, czego przykładem, jak w niniejszej sprawie, są stosunki zobowiązaniowe o charakterze ciągłym. Stanowisko pozwanych wywodzone z obligacyjnego charakteru spółki cywilnej prowadziłoby w prostej drodze do wyłączenia możliwości stosowania art. 864 k.c., w sytuacji, w której doszłoby do całkowitej zmiany składu wspólników, nawet jeżeli następowało to stopniowo. Zakładałoby ono bowiem albo ciągłe modyfikowanie umowy w zakresie podmiotowym, albo brak związania jej postanowieniami nowych wspólników (także wszystkich) pomimo formalnego trwania, a nawet wykonywania umowy. Klóci się to całkowicie z istotą spółki, która pomimo, że jest umową stanowi pewną formę działalności gospodarczej i stanowi pewien wyodrębniony majątek celowy objęty współwłasnością łączną. Nie można się też zgodzić ze skarżącymi, że brak regulacji wskazującej na wstąpienie nowego wspólnika w dotychczasowe stosunki prawne. Można jej się doszukiwać właśnie w art. 864 k.c., co oczywiście nie



oznacza, że to on sam w sobie kreuje określone roszczenie. Istotne jest przy tym, że w przypadku węzła obligacyjnego o charakterze ciągłym, przy zastosowaniu prezentowanej w apelacji koncepcji, występujący współnik odpowiadałby za zobowiązania wynikające z umowy, która podpisana została w trakcie jego funkcjonowania przez cały okres jej trwania, a więc nawet wiele lat po wystąpieniu ze spółki. Nie kwestionując przedstawionych w apelacji poglądów doktryny i orzecznictwa w każdym przypadku za rozstrzygający wskazuje się w nich moment powstania zobowiązania. Jak wskazano wcześniej w sytuacji zobowiązań o charakterze ciągłym nie można ich utożsamiać z datą zawarcia umowy. Oczywiście nie pozbawione racji są argumenty pozwanych dotyczące określenia już w samej umowie świadczeń stron, jednakże aktualizowały się one w sposób cykliczny wraz z nadejściem określonych w umowie okresów rozliczeniowych. Należy zresztą przyjąć, że wobec nie wynikającego wprost z literalnego brzmienia art. 864 k.c. ograniczonego zakresu odpowiedzialności nowego współnika, konieczne jest racjonalne określenie jej granic przy jednoczesnym uwzględnieniu wielokrotnie już podkreślanego charakteru spółki cywilnej jako specyficznego węzła obligacyjnego, a także charakteru umowy, by nie zniweczyć celu samej regulacji.

Za niezasadne uznać należało zarzuty dotyczące wadliwej, naruszającej reguły określone w art. 233 § 1 k.p.c. oceny dowodów w postaci samej umowy z dnia 1 maja 2010 r., a konkretnie jej § 5 oraz zeznań pozwanego S. B. i po części powódki, a w konsekwencji wadliwych ustaleń faktycznych odnoszonych do kwestii zawarcia umowy ubezpieczenia lokalu. Kwestia ta miała natomiast zasadnicze znaczenie dla oceny podniesionego w sprawie zarzutu potrącenia oraz oceny, czy zaistniały związane z tym przesłanki uzasadniające odstąpienie od umowy i naliczenie kar umownych. Można się zgodzić ze skarżącymi, że Sąd wadliwie, w sposób sprzeczny z treścią zgromadzonych dowodów ustalił, że powódka sama zawarła tego rodzaju umowę. Po pierwsze bowiem z żadnego z dowodów okoliczność ta nie wynikała. Nie została przedłożona jakakolwiek polisa, czy inny dokument wskazujący na istnienie umowy ubezpieczenia. Po drugie świadek F. K. (1) zeznał, że niedopuszczalny był brak ubezpieczenia lokalu przez trzy lata (umowa zawarta w dniu 1 maja 2010 r., a koniec wypowiedzenia przypadał na 20 października 2013 r., same wypowiedzenie miało miejsce w dniu 16 kwietnia 2013 r.), co jednoznacznie wskazuje, że od samego początku, od momentu zawarcia umowy przez strony lokal nie był ubezpieczony. Po trzecie wreszcie okoliczność tę w swoich zeznaniach przyznała sama powódka. Ustalenie to nie zmieniało jednak oceny niniejszej sprawy.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela zaprezentowaną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wykładnię § 5 umowy. W tym zakresie wskazać należy w pierwszym rzędzie, że co do zasady obowiązek ubezpieczenia spoczywał przez cały okres trwania umowy na właścicieli, co wynika wprost z treści § 5 ust. 3 umowy. Potwierdza to zapis § 5 ust. 2 umowy, zgodnie z którym właściciel lokalu był zobowiązany dostarczyć operatorowi między innymi dokument ubezpieczenia lokalu na kwotę nie niższą, niż cena jego zakupu. W świetle jednak dalszych zapisów nie sposób uznać, by był to obowiązek absolutny, a więc niezmienny, bezwarunkowy, nigdy nie spoczywający na drugiej stronie umowy. Zasadnie w tym względzie Sąd Okręgowy odwołał się do zapisu § 5 ust. 4 umowy. Przewidywał on w przypadku braku polisy dwa uprawnienia dla operatora. Po pierwsze możliwość wstrzymania się z zapłatą wynagrodzenia określonego w umowie za czas od wygaśnięcia polisy do dnia jej odnowienia, a po drugie możliwość obniżenia czynszu według wzoru wskazanego szczegółowo w umowie. Jednocześnie jednak strony zgodnie wyłączyły te uprawnienia operatora w sytuacji, gdy właściciel udzielił operatorowi pełnomocnictwa do ubezpieczenia. Oceniany jako całość zapis § 5 umowy daje więc podstawy do takiej interpretacji, jakiej dokonał Sąd I instancji. Niewątpliwie uznać należało, że ostatecznie obowiązek ubezpieczenia lokalu ciążył na operatorze w sytuacji, gdy zostało mu w tym zakresie udzielone pełnomocnictwo. Prawdłowo też Sąd dokonując interpretacji umowy w tym zakresie odwołał się do kontekstu, w jakim do ustalenia takich warunków umowy doszło, jak również znaczenia, jakie strony, a w szczególności powódka przywiązywały do kwestii ubezpieczenia lokalu. Dla odczytania zgodnego zamiaru stron istotne jest, że oceniany zapis był wynikiem negocjacji i zmiany pierwotnego tekstu umowy. Świadek F. K. (1) jednoznacznie zeznał, że został on wprowadzony by uniknąć sytuacji, w której odpowiedzialność przewidzianą w umowie ponosić będzie właściciel, pomimo że udzielił pełnomocnictwa operatorowi do zawarcia umowy ubezpieczenia. Karany byłyby za okoliczności od niego niezależne. Poza sporem pozostawała natomiast okoliczność, że w dniu zawarcia umowy powódka udzieliła pozwanym stosownego pełnomocnictwa. Wynika ona zresztą z przedłożonego dokumentu pełnomocnictwa (karta 90 akt). Wskazano w nim jednoznacznie, że dotyczyło między innymi podpisania umowy ubezpieczenia lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych oraz jego corocznego przedłużania przez okres trwania umowy. Nie ulega więc

wątpliwości, że pomimo ogólnego zapisu o obowiązku ubezpieczenia lokalu przez właściciela, strony przewidywały wyjątek w przypadku udzielenia stosownego pełnomocnictwa. Wypływa z tego wniosek, że to na pozwanych i to od początku trwania umowy spoczywał obowiązek ubezpieczenia, którego nie zrealizowali. Niezasadne jest w tym kontekście odwoływanie się przez pozwanych do zapisu § 5 ust. 4 umowy, w którym wskazano, że uprawnienie do wstrzymania się z zapłata wynagrodzenia dotyczy okresu od wygaśnięcia polisy do czasu jej odnowienia. Ma on charakter ogólny, który musi być odczytywany w powiązaniu z zapisem o obowiązku ubezpieczenia lokalu ciążącym co do zasady na właścicielu. Tylko bowiem w takiej treści pozostawał z nim w zgodzie. Nie wyłączał on jednak w żadnym przypadku scedowania obowiązku ubezpieczenia od początku trwania umowy na operatora. Nie może on być wobec niekwestionowanej treści pełnomocnictwa rozumiany jako nakazujący ubezpieczenie mieszkania powódce, a w dalszej kolejności dopiero zobowiązania pozwanych do przedłużania już zawartej umowy. Tym samym niezasadne okazały się zarzuty dotyczące zarówno wadliwej interpretacji postanowień umowy (art. 65 k.c.), jak i wadliwej oceny dowodu w postaci umowy (art. 233 § 1 k.p.c.).

Nie jest również możliwe uwzględnienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. odnoszonego (choć nie zostało to wprost wyartykułowane) do dowodu z maila z dnia 23 marca 2012 r. (karta 94 akt), pisma powódki z dnia 23 marca 2012 r. zawierającego oświadczenie o odwołaniu pełnomocnictwa (karta 95 akt) oraz pełnomocnictwa do uczestniczenia w zebraniu wspólnoty (karta 96 akt) i w konsekwencji wadliwych ustaleń odnośnie cofnięcia pozwany pełnomocnictwa do zawarcia umowy ubezpieczenia. Oczywiście poza sporem, jako wprost wynikająca z treści pisma z dnia 23 marca 2012 r. pozostawała okoliczność, że powódka odwołując pełnomocnictwo nie wskazała, jakiego pełnomocnictwa oświadczenie to dotyczyło i to pomimo, że w druku znalazło się miejsce do umieszczenia daty tego pełnomocnictwa. Co więcej w przywołanym piśmie znalazł się zapis, że „odwołuję pełnomocnictwo w pełni”. Nie ulega wątpliwości i pozwani okoliczności tej nie kwestionowali, że udzielone zostały dwa pełnomocnictwa. Pierwsze już wyżej omówione oraz drugie niezbędne do głosowania na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej. Okoliczności te wynikają z zeznań świadka F. K. (1) oraz powódki. Świadek zeznał zresztą, że drugie z pełnomocnictw udzielone zostało na wyraźne żądanie pozwanych. Analiza wskazanych wcześniej dowodów prowadzi do jednoznacznego wniosku, że odwołanie pełnomocnictwa dotyczyło wyłącznie kwestii udziału w zebraniu wspólnoty. Zasadnie Sąd powiązał treść pisma zawierającego oświadczenie o odwołaniu pełnomocnictwa z treścią maila z tego samego dnia oraz nowego pełnomocnictwa. W mailu tym F. K. (1) wprost wskazał, że przesyła dwa dokumenty dotyczące najbliższego zebrania wspólnoty. Zaznaczenia wymaga, że wymienił je z nazwy jako odwołanie pełnomocnictwa i pełnomocnictwo do reprezentacji właściciela lokalu (...). Tego rodzaju stwierdzenie ponad wszelką wątpliwość wskazuje, że oba dokumenty dotyczyły wyłącznie udziału w zebraniu właścicieli lokali. Bezpośrednio powiązane zostały właśnie z tym zagadnieniem. Sam F. K. (1) w mailu wskazywał, że odwołanie i udzielenie nowego pełnomocnictwa odnosiło się do uczestnictwa w zebraniu. Z treści maila nie można w żaden sposób wywnioskować, by odnosiło się ono także do drugiego pełnomocnictwa, a już w szczególności do pełnomocnictwa związanego z ubezpieczeniem lokalu. Przeciwnie odczytywać je należy w powiązaniu z udzieleniem nowego pełnomocnictwa do reprezentowania powódki na zebraniu, które miało się odbyć w dniu 27 marca 2012 r. Wszystkie omawiane dokumenty układają się w logiczną całość. F. K. (1) najpierw wskazuje, że przesyła dokumenty dotyczące najbliższego zebrania wspólnoty, dalej dołącza do niego odwołanie dotychczasowego pełnomocnictwa i nowe pełnomocnictwo. Tym samym wprost wskazał, którego z dwóch funkcjonujących do tej pory pełnomocnictw oświadczenie o odwołaniu się odnosi. Podkreślenia przy tym wymaga zbieżność czasowa pomiędzy datą odwołania pełnomocnictwa o najbliższym zebraniem wspólnoty. Zasadnie też Sąd I instancji podnosił, że całkowicie nieracjonalne i nie podyktowane żadnymi względami byłoby odwoływanie obu pełnomocnictw w sytuacji, w której pozwani nadal administrowali lokalem powódki. To przecież w związku z tym czynnościami w dniu podpisania umowy powódka udzieliła pierwszego z pełnomocnictw. Co istotne, kwestia ta nie była przedmiotem jakichkolwiek wyjaśnień ze strony pozwanych, żadnych prób ewentualnego sprecyzowania stanowiska powódki do chwili zaistnienia sporu. Przekonuje to, że strony nie miały jakichkolwiek wątpliwości co do zakresu cofnięcia pełnomocnictwa, że zgodnie oświadczenie to rozumiały i stosownie do niego postępowały. Nie można też mówić, jak chcą tego pozwani, o diametralnej zmianie stanowiska przez powódkę odnośnie cofnięcia pełnomocnictwa. Wskazywała ona jedynie, że rzeczywiście nie została w piśmie z dnia 23 marca 2011 r. wskazana data

odwołanego pełnomocnictwa nie potrafiąc przy tym wskazać przyczyn takiego stanu rzeczy. Nie jest jednak tak, że powódka uznała, że pełnomocnictwa nie cofnęła.

Reasumując stwierdzić należy, że omówione dowody dają podstawę do uznania, że od daty zawarcia umowy aż do ustania wężła obligacyjnego obowiązek ubezpieczenia lokalu spoczywał na pozwanych.

Nie można przy tym podzielić argumentacji pozwanych, zgodnie z którą obowiązek ubezpieczenia nie wynikał z umowy, miał charakter świadczenia dodatkowego, wymagającego pisemnego zlecenia (§ 4 ust. 2 umowy). Zgodnie z § 1a umowy operator zobowiązany został do wykonania wszelkich czynności związanych wynajmowaniem oraz opieką nad nieruchomością określonych w załączniku nr 1 do umowy. Z treści tego załącznika, a konkretnie jego pkt. 9 wynikało, że do obowiązków operatora należało podpisanie stosownych umów z licencjonowanymi firmami. Taki zapis mógłby więc sugerować, że obejmuje swoim zakresem także zawarcie umowy ubezpieczenia. Jak jednak wskazano, z § 5 ust. 3 umowy wynikało, że obowiązek w tym zakresie co do zasady strony nałożyły na właściciela, który zgodnie z tym postanowieniem miał ubezpieczać lokal przez cały czas jej trwania. Wskazane wcześniej negocjacje w zakresie brzemienia § 5 ust. 4 umowy, a w konsekwencji i jego ostateczne zapisy wskazują jednak, że strony od początku przewidywały zaistnienie obowiązku ubezpieczenia lokalu po stronie operatora, co uzależnione było od udzielenia stosownego pełnomocnictwa. Strony wprost przewidziały, że możliwość stosowania sankcji związanych z brakiem ubezpieczenia przysługujących operatorowi została wyłączona w sytuacji udzielenia mu pełnomocnictwa do zawarcia takiej umowy. Nie można więc uznać, że źródłem obowiązku ubezpieczenia nie była umowa. To ona zawierała określenie tego świadczenia ze strony operatora. Nie sposób bowiem pogodzić stanowiska przeciwnego z sytuacją, w której brak ubezpieczenia obwarowany został szczegółowo w samej umowie określonymi skutkami i jednocześnie nie był traktowany jako obowiązek umowny. Jak wyżej wskazano takie pełnomocnictwo zostało udzielone i zawierało między innymi wyraźne i jednoznaczne postanowienie w zakresie ubezpieczenia. Także prowadzona korespondencja mailowa wskazuje, że pozwani mieli świadomość istnienia tego rodzaju obowiązków po ich stronie. Strony więc od początku wzajemnej współpracy kwestii ubezpieczenia nie traktowały jako ewentualnej dodatkowej pracy wymagającej odrębnego zlecenia określonego w § 4 ust. 2 umowy. Przeciwnie obowiązek taki określiły w samej umowie z dnia 1 maja 2010 r. uzależniając jedynie jego aktualizację od udzielenia w tym zakresie stosownego pełnomocnictwa. Wskazują na to zeznania świadka F. K. (1), który oświadczył, że obowiązek ubezpieczenia lokalu ciążył na pozwanych, że został zlecony z rozpoczęciem współpracy, że pozwani mieli tego pełną świadomość, że w momencie zawarcia umowy pozwani otrzymali pełnomocnictwo, że pozwani w trakcie współpracy stron wielokrotnie zapewniali o załatwieniu wszystkich spraw objętych pełnomocnictwem. Co istotne świadek ten uczestniczył zarówno w negocjacjach związanych z ukształtowaniem treści umowy, jak i z jej podpisaniem i późniejszym wykonywaniem. To on prowadził korespondencję, to on uzgadniał wszystkie sprawy związane z wynajmowaniem lokalu, a tym samym miał pełną wiedzę na temat wszelkich kwestii z nią związanych. Także powódka w swoich zeznaniach obowiązek ubezpieczenia lokalu wiązała z zapisami umownymi i udzielonym na początku współpracy pełnomocnictwem. Stanowisko skarżących co do przyznania przez powódkę, że ubezpieczenie lokalu nie było objęte umową oparte zostało na wyrwanym z całego kontekstu jej wypowiedzi, stwierdzenia, że ubezpieczenie wynikało z udzielonego pełnomocnictwa. Należy jej jednak wiązać z dalszą częścią zeznań, w których nawiązywała do zawartej w tym względzie umowy stron, do możliwości potrącania tej należności z czynszu w kontekście zapisów właśnie umowy z dnia 1 maja 2010 r. w przedmiocie uprawnienia do zatrzymania wynagrodzenia. Podkreślenia wymaga, że w innym miejscu zeznań powódka wprost oświadczyła, że pełnomocnictwo udzielone zostało pozwanym dlatego, że obowiązek ubezpieczenia ciążył na pozwanych. Co oczywiste jego źródłem mogła w takiej sytuacji tylko umowa. Wskazuje zresztą na to również zachowanie powódki, które podstaw rozwiązaniu umowy upatrywała w niewykonaniu tego obowiązku. Gdyby uznawała, jak chcą skarżący, że obowiązek taki nie wynikał z umowy, nie mogłaby z tego powodu złożyć oświadczenia o rozwiązaniu umowy. Zresztą trudno zrozumieć, jaki sens miałyby udzielanie pełnomocnictwa, gdyby nie miało to prowadzić do uaktualnienia obowiązku pozwanych ubezpieczenia lokalu, a obowiązek ten ciążyłby nadal na powódce. Jak natomiast wskazano, z treści pełnomocnictwa wynikało, że dotyczyło zarówno zawarcia, jak i, co z punktu widzenia niniejszej sprawy najważniejsze, przedłużania umowy ubezpieczenia przez okres trwania umowy stron

Nawet jednak przyjęcie koncepcji, że takiego obowiązku strony w umowie nie przewidziały, uznać należy, że zlecenie zgodnie z § 4 ust. 2 umowy zostało do pozwanych wystosowane. W mailu z dnia 4 listopada (karta 91 akt) pozwany B. B. (1) wprost pytał o kwestie ubezpieczenia mieszkania od ognia i innych zdarzeń losowych wskazując przy tym na odciążenie składki z czynszu. To w odpowiedzi na to pytanie F. K. (1) w mailu z dnia 5 listopada 2010 r. (karta 91 verte) wprost oświadczył: „proszę przedłużyć polisę w naszym imieniu”. Bez znaczenia przy tym pozostaje posłużenie się zwrotem „przedłużyć. W żadnym przypadku nie może być on odczytywany jako brak istnienia wcześniejszego obowiązku w tym zakresie spoczywającego na pozwanych. Użycie tego zwrotu wynika z przekonania powódki, że taką umowę zgodnie z udzielonym pełnomocnictwem pozwani zawarli. Zresztą może one sugerować już kolejne przedłużenie, ewentualnie delegację do wielokrotnego przedłużania już zawartej umowy. Podkreślenia wymaga, że strony w § 4 ust. 2 umowy uzgodniły, że forma pisemna niezbędna dla zlecenia dodatkowych prac obejmuje również formę mailową, co zresztą strony praktykowały w toku realizacji całej umowy. Kwestia rozliczeń z tego tytułu określonych w § 7 umowy pozostaje natomiast bez znaczenia dla samego istnienia zlecenia i obowiązku świadczenia (wynagrodzenie zresztą miało być płatne na podstawie wystawionej przez pozwanych faktury). Bez jakiegokolwiek znaczenia pozostaje natomiast wskazywana w apelacji praktyka stosowana przez pozwanych przy realizacji umów tego rodzaju z innymi podmiotami. Nie przesądzała ona w żadnym razie o sposobie ułożenia wzajemnych obowiązków stron w tym konkretnym przypadku, nie przesądzała, że strony nie mogły zawrzeć w umowie porozumień odmiennych, czy też odstąpić od pewnej praktyki stosowanej przez pozwanych.

Skoro obowiązek ubezpieczenia miał swoje źródło w umowie, spoczywał na pozwanych od początku zawarcia umowy w związku z udzielonym pełnomocnictwem, które nie zostało cofnięte, zasadnie Sąd i instancji uznał za bezpodstawny podniesiony w toku postępowania zarzut potrącenia wywodzony z treści § 5 ust. 4 umowy w postaci czy to wstrzymania się z zapłatą wynagrodzenia, czy też obniżenia tego wynagrodzenia. Podzielić przy tym należało stanowisko Sądu, zgodnie z którym oba powyższe uprawnienia mogły być realizowane wyłącznie w trakcie trwania umowy. Trudno bowiem uznać, by uprawnienie do wstrzymania się z zapłatą należnego powódce wynagrodzenia i w dalszej kolejności jego obniżenia mogło odnosić się do okresu już po ustaniu węzła obligacyjnego. Wniosek taki wyprowadzić należy już tylko z tej części omawianego postanowienia umownego, który wskazywał, że wyłączenie uprawnień pozwanych następuje z chwilą odnowienia polisy. To natomiast nastąpić mogło tylko w trakcie trwania umowy. Później okoliczność ta nie miała już dla stron umowy jakiegokolwiek znaczenia. Co więcej strony odnośnie obniżenia czynszu jednoznacznie wskazały, że może to nastąpić „w danym okresie rozliczeniowym” na co słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji, a co wprost nakazuje odnosić go do okresu bieżącego. Rację ma wreszcie Sąd wskazując, że powódka i pozwani posłużyli się zwrotem „zwłoka”, co musi odnosić się do przyczyn braku realizacji obowiązku ubezpieczenia lokalu leżących po stronie pozwanych. Wiązać go z kolei należy z zapisem tego postanowienia umownego, który nawiązuje do posiadania przez pozwanych pełnomocnictwa w tym zakresie. Istota wszystkich tych postanowień wyrażała się w zabezpieczeniu wykonywania obowiązków odnośnie ubezpieczenia, które dla stron miały istotne znaczenie. Rację ma też Sąd wskazując, że odmienna interpretacja umowy musiała skutkować uznaniem, że strony zastrzegły swoistą karę umowną na wypadek niewykonania niepieniężnego obowiązku, co jednak kłóci się z odrębnym uregulowaniem tej kwestii w § 2 umowy. Uwagi te jednak, jak wyżej wskazano, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro to pozwani mieli ubezpieczyć lokal. Bez znaczenia w związku z powyższym pozostawała również podnoszona w apelacji okoliczność związana z brakiem podstaw do wiązania uprawnień określonych w § 5 ust. 4 umowy z należnościami za okres grudnia 2012 r., stycznia i części lutego 2013 r., które nie zostały przez pozwanych uiszczone, co skutkowało ich zdaniem bezprzedmiotowością kwestii wstecznego obniżania czynszu. Nie przekonują również twierdzenia pozwanych co do nieskorzystania przez nich z powyższych uprawnień za cały okres braku ubezpieczenia wobec zauważenia nieścisłości umowy, która powinna zawierać nie tylko postanowienia odnoszone do braku pełnomocnictwa, ale także braku polecenia ubezpieczenia. Odwoływanie się przy tym do treści pism sporządzanych w trakcie prowadzonego sporu (pismo z dnia 16 stycznia 2015 r.), jako mających dokumentować sposób rozumienia postanowień umowy nie może odnieść skutku.

Całkowicie bezpodstawne okazały się zarzuty pozwanej dotyczące naruszenia art. 65 k.c. wyrażającego się w wadliwej interpretacji postanowienia § 2 ust. 3 umowy odnoszącego się do zastrzeżenia kar umownych. Nie można się w pierwszej kolejności zgodzić z twierdzeniem pozwanych, że autorem projektu umowy była powódka. Przeczą temu

zeznanie słuchanego w sprawie świadka oraz powódki, którzy wprost wskazywali, że projekt ten udostępniony został przez pozwanych dysponujących tego rodzaju wzorcem umowy o administrowanie. Wskazywali oni na powiązanie umowy sprzedaży lokalu i umowy z operatorem. Obie umowy przesyłane były łącznie. Podkreślali, że B. B. (1) był w tym okresie pełnomocnikiem developera i tym się zajmował. Co więcej okoliczności te wprost wynikały z prowadzonej przez strony korespondencji, w tym w szczególności z maila F. K. (1) z dnia 7 kwietnia 2010 r. (karta 124 akt), w którym informował o odesłaniu przedstawionego przez pozwanych tekstu umowy z naniesionymi przez powódkę poprawkami (karty 125 133 akt). Tym samym bezpodstawną była zawarta w apelacji argumentacja dotycząca obowiązku interpretacji postanowień na korzyść pozwanych. Zresztą obie strony uznać należało za profesjonalne – powódkę z racji wykonywanego zawodu, a pozwanych z racji także zawodowego charakteru prowadzonej działalności w zakresie administrowania lokalami. Obie strony negocjowały treść umowy wprowadzając do niej zmiany, obie strony w sposób świadomy umowę podpisały. Nie może ulegać wątpliwości, że odczytanie § 2 umowy jako pewnej całości prowadzi do wniosku, że kary umowne zastrzeżone zostały na wypadek rozwiązania umowy, a tym samym braku możliwości dalszego jej wykonywania, przy czym w sposób precyzyjny określiły sytuacje, w których każdej ze stron z uprawnienia takiego może skorzystać. W przypadku więc powódki odnosiło się to do braku regulowania przez pozwanych wynagrodzenia określonego w umowie zgodnie z § 8 ust. 4 ( § 2 ust. 2 umowy) oraz do rażącego niewywiązywania się pozwanych z umowy lub do narażenia właściciela na straty wskutek działań operatora (§ 2 ust. 2c umowy). W § 2 ust. 3 umowy znalazł się natomiast zapis, zgodnie z którym w przypadku braku możliwości wykonania umowy przez operatora zgodnie z § 2 ust. 2 a i c, powódce należąca będzie kara umowna. Zestawienie tych postanowień nie pozwala na uznanie, że posłużenie się spójnikiem „i” należy interpretować jako konieczność jednoczesnego spełnienia obu powyższych warunków rozwiązania umowy dla możliwości naliczenia kar umownych (oczywiście sam w sobie spójnik „i” oznacza koniunkcję). Niewątpliwie bowiem w okolicznościach niniejszej sprawy jest to tylko wyliczenie sytuacji, w których może nastąpić rozwiązanie umowy, proste odesłanie do wcześniejszych postanowień umowy, a nie poczynienia dodatkowego warunku naliczania kar umownych. Świadczy o tym po pierwsze odwołanie się przez strony do braku możliwości wykonania umowy, co wiązać należy, jak słusznie zauważył Sąd I instancji, z uprawnieniem do rozwiązania umowy, którego przesłanki z kolei wymienione zostały w obu punktach § 2 ust. 2. Po drugie to, że naliczanie kar umownych strony wiązały z kwestią zaktualizowania się uprawnienie do rozwiązania umowy wynika z umieszczenia postanowień w tym względzie w jednostce redakcyjnej odnoszącej się do czasu trwania umowy, a jej początkowe postanowienia dotyczyły właśnie określeniu tego terminu oraz sytuacji, w których umowa może zostać rozwiązana, pomimo braku jego upływu. Po trzecie analiza poszczególnych przesłanek rozwiązania umowy, które musiałyby wystąpić kumulatywnie prowadzi do wniosku, że uprawnienia do rozwiązania umowy przez powódkę zostałyby w sposób drastyczny ograniczone i to przy braku tego rodzaju obostrzeń w stosunku do pozwanych. Ci bowiem uprawnieni byli do naliczania kar umownych w każdym przypadku rażącego niewykonania umowy przez powódkę. Po czwarte, skoro każda z przyczyn wymienionych w § 2 ust. 2 samodzielnie uzasadniała rozwiązanie umowy, to nielogiczne byłoby uznanie, że dopiero kumulatywne spełnienie co najmniej dwóch takich przyczyn uzasadniało naliczenie kary, która jak wspomniano powiązana została w sposób oczywisty z brakiem możliwości realizacji umowy wskutek jej rozwiązania, co z kolei wiąże się z zaistnieniem właśnie przesłanek takiego uprawnienia. Oznacza to, że naliczenie kar umownych uzależnione zostało od rozwiązania umowy w trybie § 2 ust. 2 z przyczyn wskazanych w § 2 ust. 2a, 2c oraz niemożliwości wykonania wskutek tego umowy. Po piąte wniosek, że kara zastrzeżona została na wypadek rozwiązania umowy przemawia także wskazanie terminu płatności kary na 90 dni od daty ustania umowy. Zastrzeżenie jednak kary umownej na wypadek skorzystania z uprawnienia kształtującego nie pozwala na pominięcie przyczyn, które do rozwiązania umowy doprowadziły. Po szóste wreszcie prawidłowo Sąd interpretując umowę odwołał się do procesu negocjacji stron i pierwotnego brzmienia umowy, które nie zawierało § 2 ust. 2c. Został on dodany po uzgodnieniach stron i w tym kontekście winna być oceniana kwestia wskazania w § 2 ust. 3 umowy liter połączonych spójnikiem „i”.

Rację mają skarżący, że Sąd I instancji częściowo wadliwie zastosował normę art. 483 k.c., zgodnie z którą zastrzeżenie kary umownej dotyczyć może wyłącznie niewykonania, czy też nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. Dostrzegając bowiem, że uprawnienia do naliczenia kary umownej nie dawało rozwiązanie umowy związane z brakiem płatności wynagrodzenia określonego w umowie ( § 2 ust. 2a), jako świadczenia pieniężnego, jednocześnie jednak uprawnienie takie powiązał z brakiem realizacji przez pozwanych opłat na rzecz wspólnoty. Nie ulega natomiast

wątpliwości, że tego rodzaju obowiązki umowne miały również stricte pieniężny charakter. Ostatecznie jednak ta niekonsekwencja i wadliwe zastosowanie wspomnianej wyżej regulacji nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Zasadnie bowiem Sąd uznał, że w sprawie zaistniały inne jeszcze przesłanki rozwiązania umowy określone w jej § 2 ust. 2., co w konsekwencji uprawniało powódkę do naliczenia kar umownych. Przede wszystkim dotyczy to braku zrealizowania przez pozwanych obowiązku ubezpieczenia lokalu, które stanowiło zgodnie z § 2 ust. 2c. zarówno rażące niewywiązanie się z umowy, jak i narażenie powódki na straty. W tym miejscu zaznaczenia wymaga, że Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska skarżących, zgodnie z którym te przejawy niewykonania umowy wiązać należało tylko z pozytywnym działaniem, a nie z zaniechaniem, jakim było niezawarcie umowy ubezpieczenia. Tego rodzaju wniosków nie sposób wywieść z treści umowy. Brak w niej zapisów, które wskazywałyby na wolę strona tak drastycznego ograniczenia możliwości rozwiązania umowy. Pojęcie działania odczytywać należy, jako każde zachowanie (czynne czy bierne), które wywoływało zagrożenie pojawienia się straty. Analiza poszczególnych obowiązków pozwanych prowadzi do wniosku, że w zasadzie większość przejawów niewykonania, czy też nienależytego wykonania umowy z ich strony polegała właśnie na bierności, na nieczynieniu (brak zapłaty wynagrodzenia, brak ponoszenia opłat za lokal, brak ubezpieczenia, brak zawarcia umów z licencjonowanymi firmami, brak utrzymywania lokalu w należyłym stanie, brak serwisowania znajdujących się w nich urządzeń itd.). Prowadziłoby to do wniosku, że zapis umowny faktycznie nie mógłby zostać wypełniony jakkolwiek treścią. Trudno uznać, że taki był zamiar stron uwzględniając już tylko zasady racjonalnego działania.

Podzielić więc należy ustalenia Sądu I instancji, że brak ubezpieczenia lokalu w świetle wyłożonych wcześniej postanowień umownych stanowił z jednej strony przejaw nienależytego wykonania umowy, albowiem obowiązek taki ciążył na pozwanych od samego początku trwania umowy, a z drugiej strony wypełniał drugą z przesłanek rozwiązania umowy określonych w § 2 ust. 2c umowy, a więc narażenia powódki na stratę. Nie może ulegać wątpliwości, że kwestia ubezpieczenia lokalu w związku z jego komercyjnym wynajmowaniem miała dla obu stron umowy istotne znaczenie o czym przekonują wprowadzone sankcje, które sprowadzały się do możliwości rozwiązania umowy przez każdą ze stron, proces negocjacyjny z tym związany. Sąd Apelacyjny w pełni podziela przy tym argumentację zaprezentowaną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku odnośnie tej kwestii, a tym samym nie ma sensu jej powielania.

Niezasadne okazały się również zarzuty pozwanych związane z wadliwymi ustaleniami odnośnie istnienia po ich stronie obowiązku uiszczania opłat na rzecz wspólnoty. Świadek F. K. (1) zeznał, że założenia stron na etapie negocjacji i podpisywania umowy było takie, że pozwani będą uzyskiwać wynagrodzenie, w zamian za pełną opiekę i zajmowanie się lokalem. Podniósł, że oferta pozwanych wskazywała na to, że powódka nie ponosi żadnych kosztów związanych z lokalem. Przekonuje przy tym w zasadzie zgodne stanowisko stron, że sama istota zawartej umowy sprowadzała się do tego, że powódka zwolniona była z wszystkich obowiązków związanych z bieżącym funkcjonowaniem lokalu, że pozwani mieli uiszczać koszty utrzymania lokalu zajmować się tym lokalem i go wynajmować. Ich zysk natomiast stanowić miał różnicę pomiędzy wynagrodzeniem dla powódki i powyższymi opłatami, a przychodami uzyskiwanymi z wynajmu lokalu. Z postanowienia § 4 ust. 1 umowy wynika wprost, że do obowiązków pozwanych należało wykonanie wszelkich czynności związanych z wynajmowaniem oraz opieką nad nieruchomością określonych w załączniku nr 1. Prawidłowo Sąd I instancji w tym kontekście odwołał się do postanowień pkt. 7 tego załącznika, zgodnie z którym do obowiązków operatora należało dokonywanie na własny koszt comiesięcznych opłat związanych z czynszem oraz mediami. Podzielić należało stanowisko, że pojęcie czynszu, jakim posłużyły się strony niej jest adekwatne do sytuacji prawnej lokalu, z którym związane są zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Rzeczywiście, jak wskazano w uzasadnieniu wyroku, ustawodawca nie wskazał wszystkich kosztów z tym związanych przedstawiając tylko ich najważniejsze elementy pozostawiając jednak katalog otwartym. Nakazuje to uwzględnić, co także zauważył Sąd Okręgowy, potoczne znaczenie zastosowanego w umowie zwrotu, jako po pierwsze odnoszącego się właśnie do powyższych kosztów, a pod drugie do wszelkich opłat jakie związane są z funkcjonowaniem lokalu. Do takich niewątpliwie zaliczyć należy koszty związane z utworzeniem funduszu remontowego. Na takie rozumienie omawianego pojęcia wskazuje również sposób wykonywania umowy przez strony, a w szczególności przez pozwanych, którzy przez długi okres czasu należności z tego tytułu ponosili nie kwestionując istnienia obowiązku w tym zakresie. Jego źródłem mogła być natomiast tylko umowa łącząca strony. Zresztą po części w tym wyrażał się również sens udzielenie pełnomocnictwa do uczestniczenia pozwanych w zebraniach właścicieli lokali tworzących wspólnotę. Sąd

nie dostrzega sprzeczności przedstawionej interpretacji umowy ani z zasadami logiki, ani zasadami doświadczenia życiowego, czy też z interesem gospodarczym utożsamianym przez skarżących z przyjmowaniem na siebie zobowiązań o nieustalonej wysokości. Przeciwnie jest ona wynikiem analizy treści umowy, celu, które strony założyły zawiązując węzeł obligacyjny i właśnie kalkulacji opłacalności podjętego zamierzenia gospodarczego. Ponownie podkreślenia wymaga, że pozwani w sposób profesjonalny trudnili się tego rodzaju działalnością, wielokrotnie odwoływali się do innych zawieranych w jej ramach umów. Trudno uznać, że kwestii tych nie brali pod uwagę.

Wreszcie za niezasadne uznać należało zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd I instancji przepisów art. 217 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 320 k.p.c. przejawiających się w braku przeprowadzenia dowodu z przesłuchania pozwanego P. M. na okoliczności związane z jego sytuacją majątkową oraz w niewłaściwej ocenie tej sytuacji w przypadku pozostałych pozwanych, co skutkowało brakiem rozłożenia zaległości na raty. Odnosząc się do pierwszej z tych kwestii wskazać należy, że pominięcie dowodu z przesłuchania P. M. w charakterze strony nie stanowiło jakiegokolwiek uchybienia o charakterze proceduralnym. Jak bowiem wynika z treści protokołu rozprawy z dnia 24 czerwca 2015 r. tego rodzaju decyzja procesowa podyktowana była niestawiennictwem tego pozwanego. Nie sposób przy tym uznać, że było to niestawiennictwo usprawiedliwione, a więc uzasadniające odroczenie rozprawy. Za takim nie przemawia nadesłane wyjaśnienie P. M. zawarte w jego piśmie z dnia 23 czerwca 2015 r., w którym wskazywał na konieczność sprawowania opieki nad chorym dzieckiem i brakiem możliwości jej sprawowania przez żonę, która jest w czwartym miesiącu ciąży. Należy zaznaczyć, że pozwany nie przedstawił jakichkolwiek dokumentów, jakichkolwiek materiałów, które choćby w najmniejszym stopniu pozwalały na weryfikację jego stanowiska na przykład w postaci zaświadczenia lekarskiego, czy to odnośnie stanu żony, czy też syna. Tym samym Sąd nie miał żadnej możliwości odniesienia się do złożonego usprawiedliwienia, nie dysponował materiałem, który w sposób obiektywny pozwalał na ocenę, czy rzeczywiście zaistniały okoliczności uniemożliwiające stawiennictwa pozwanego. Nie chodzi nawet o wykazania podnoszonych w piśmie pozwanego okoliczności, ale chociażby ich uprawdopodobnienie. Stąd też pominięcie dowodu i brak odroczenia rozprawy były uzasadnione. Należy zaznaczyć, że zgodnie z treścią art. 214 § 1 k.p.c. rozprawa ulega odroczeniu, jeżeli sąd stwierdzi nieprawidłowość w doręczeniu wezwania albo jeżeli nieobecność strony jest wywołana nadzwyczajnym wydarzeniem lub inną znaną sądowi przeszkodą, której nie można przewyciężyć. Jak wskazano wyżej taka sytuacja nie zaistniała w niniejszej sprawie. Z twierdzeń samego pozwanego zawartych w jego piśmie wynika, że ewentualna choroba syna i konieczność sprawowania opieki obejmowała okres od 21 do 28 czerwca 2015 r. Tym samym pozwany miał możliwość udokumentowania wniosku.

Sąd I instancji w sposób prawidłowy zastosował normę art. 320 k.p.c., zgodnie z którym w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie, a w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia - wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia. Argumentacja skarżących sprowadza się jedynie do wskazania nierealności zapłaty zasądzonej kwoty oraz ogólnych twierdzeń odnośnie większego stopnia zaspokojenia w przypadku rozłożenia zaległości na raty. Jest to więc wyłącznie polemika ze stanowiskiem Sądu. Jego wywody zawarte w uzasadnieniu wyroku w tym zakresie Sąd Apelacyjny podziela. Ponownie więc nie ma sensu przytaczania tożsamej argumentacji. Dodać należy, że ustanowiona w art. 320 k.p.c. norma ma charakter wyjątkowy, gdyż może być zastosowana jedynie w szczególnie uzasadnionych wypadkach. Ochrona, jaką zapewnia pozwanemu dłużnikowi ta regulacja nie może być stawiana ponad ochronę wierzyciela w procesie cywilnym i wymaga uwzględnienia wszelkich okoliczności sprawy, w tym uzasadnionego interesu podmiotu inicjującego proces. Rację ma Sąd Okręgowy wskazując, że argumentacja pozwanych wskazuje właśnie na konieczność podjęcia przez powódkę działań egzekucyjnych. Wysoki poziom zadłużenia współników, wskazywane przez samych pozwanych bardzo realne zagrożenie ogłoszenia upadłości musi prowadzić do wniosku, że wskutek zastosowania art. 320 k.p.c. wierzyciel może zostać pozbawiony możliwości zaspokojenia swojej wierzytelności, w szczególności, że istnieją, co również podnosili pozwani, wierzytelności zabezpieczone hipotekami, a więc korzystające z pierwszeństwa zaspokojenia. Co istotne wskazywali na osiąganie przez siebie dochodu, co wskazuje na aktualnie istniejące jeszcze możliwości egzekucji, które w przypadku ogłoszenia upadłości faktycznie odpadną. Prawidłowo też Sąd I instancji ocenił propozycje pozwanych w zakresie ratalnej spłaty zadłużenia, jako krzywdzących powódkę, jako naruszających jej interesy jako wierzyciela z uwagi na wysokość proponowanych rat, a tym samym okres, w jakim spłata miałaby nastąpić. Rację ma też powódka wskazując, że podstaw do stosowania omawianej regulacji nie mogą stanowić

niepowodzenia w prowadzonej działalności gospodarczej, ponoszenie strat, albowiem stanowią one naturalne ryzyko związane z tą działalnością, a tym samym nie wpisują się w przesłankę polegającą na zaistnieniu szczególnie uzasadnionych wypadków. Podzielić należy przy tym argumentację powódki odnośnie braku zaspokojenia jej roszczeń przez pozwanych przez długi okres czasu, brak nawet prób porozumienia w tym zakresie.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, apelację pozwanych jako bezzasadną należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym stanowiły przepisy art. 108 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Zgodnie z pierwszym z nich, sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Jednocześnie art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Pozwani przegrali sprawę wywołaną swoją apelacją. Tym samym zobowiązani byli zwrócić powódce poniesione przez nią koszty. Składało się na nie wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.700 zł ustalone na podstawie § 13 ust. 1 pkt. 2 i § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 z późniejszymi zmianami).

SSA D. Rostał SSA A Kowalewski SSA T. Żelazowski