

Sygn. akt II C 317/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2017r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R. II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSO Barbara Konińska

Protokolant: st. sekretarz sądowy Małgorzata Kotlarz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 października 2017r. w R.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) - Curie 4 - 10 w R.

przeciwko (...) SA w W. i G. B. (1)

o zapłatę

1. umarza postępowanie w zakresie żądania kwoty 25.896,00 zł (dwadzieścia pięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt sześć złotych) z ustawowymi odsetkami od tej kwoty;
2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od powódki na rzecz pozwanej G. B. (1) 10.206,92 zł (dziesięć tysięcy dwieście sześć złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) z tytułu kosztów procesu;
4. zasądza od powódki na rzecz pozwanego (...) SA w W. 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) z tytułu kosztów procesu.

SSO Barbara Konińska

**Sygn. akt II C 317/15**

## UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) – Curie 4-10 w R. wniosła pozew o zapłatę w postępowaniu upominawczym domagając się zasądzenia od pozwanej G. B. (1) kwoty 93.367,18 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że pozwana pełniąc obowiązki zarządcy powódki przekroczyła zakres swoich uprawnień. Podniosła również, iż pozwana wbrew zobowiązaniu nie wystąpiła przeciwko wykonawcy z roszczeniem o zapłatę naliczonej kary umownej w wysokości 67.471,18 zł. Wskazała także, że pozwana bez zgody wspólnoty zleciła wykonanie dodatkowych robót budowlanych na kwotę 25.896 zł.

Pozwana G. B. (1) złożyła odpowiedź na pozew domagając się oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zarzuciła, iż wykonawca zrealizował nie tylko umowę w całości, ale również w dodatkowym zakresie, co pozwalało na domaganie się miarkowania kary umownej zgodnie z regulacją art. 482 § 2 k.c.

Pozwany (...) Spółka Akcyjna w W. złożył odpowiedź na pozew domagając się oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podał, że powódka niczym nie wykazała aby wartość wykonanych dodatkowych robót o wartości 25.896 zł stanowiła dla niej szkodę. Wskazał również, iż ubezpieczenie OC nie obejmuje szkód polegających na zapłacie kar umownych, zatem brak jest podstaw prawnych do jego odpowiedzialności skoro koszt robót dodatkowych skompensowany został z karami umownymi.

Na rozprawie w dniu 7 lutego 2017r. powódka cofnęła pozew w zakresie kwoty 25.896 zł wraz z odsetkami ze zrzeczeniem się roszczenia.

Na rozprawie w dniu 19 października 2017r. pełnomocnik pozwanej złożył wniosek o przyznanie mu od strony przeciwnej wynagrodzenia w podwójnej stawce oraz przedłożył spis poniesionych kosztów, łącznie domagając się kwoty 10.206,92 zł.

Strona powodowa nie sprzeciwiła się powyższemu wnioskowi.

### **Sąd ustalił:**

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) – Curie 4-10 w R. uchwałą z dnia 16 stycznia 2008r. powołała Zarząd w osobie G. K..

W dniu 31 marca 2008r. powódka reprezentowana przez Zarząd Wspólnoty w osobie G. K. zawarła z pozwaną G. B. (1), prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowe (...) w R., umowę o zarządzanie częścią wspólną nieruchomości wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) – Curie 4-10 w R.. Na podstawie ust. 1 powyższej umowy strony ustaliły, że powódka zleca zarządcy w dniu 1 kwietnia 2008r. wykonywanie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

W dniu 25 września 2009r. pozwana zawarła z S. O. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...)U.H. (...) z siedzibą w Ż. umowę o roboty budowlane. Przedmiotem umowy był remont pokrycia dachu budynku wielorodzinnego przy ul. (...) – Curie 4-10 w R.. W § 2 ust.1 ustalono termin rozpoczęcia robót na dzień 3 listopada 2009r., a termin ich zakończenia na dzień 31 grudnia 2009r. Stosownie do § 5 ust. 2 wynagrodzenie wykonawcy robót wynosiło 327.531,58 zł. Na podstawie § 8 ust. 1 i ust. 2 ustalono, że obowiązującą formą odszkodowania za nienależyte wykonanie przedmiotu umowy stanowią kary umowne, które będą naliczane w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki liczonej od upływu terminu wykonania zamówienia. Inspektorem nadzoru został ustanowiony B. G. (1), kierownikiem robót W. S..

Aneksm do umowy zmieniono termin zakończenia robót do dnia 10 września 2010r.

W czerwcu 2010r. B. G. (1) złożył w Starostwie Powiatowym w R. zgłoszenie w sprawie wymiany pokrycia dachowego z dachówki na blacho dachówkę na budynku mieszkaniowym wielorodzinnym przy ul. (...) w R..

W dniu 1 lipca 2010r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 3/2010, na mocy której wpisano do planu gospodarczego remont części wspólnej o wartości 353.198,18 zł, w tym remont dachu na kwotę 327.531,58 zł oraz wymianę stolarki okiennej o wartości 20.500 zł.

W dniu 28 lipca 2010r. Starosta (...) poinformował, że nie wnosi sprzeciwu w sprawie zgłoszenia zamiaru podjęcia przez powódkę prac obejmujących wymianę pokrycia dachowego.

W dniu 2 września 2010r. sporządzono protokół konieczności, zgodnie z którym miano wykonać dodatkowe prace nieujęte w pierwotnym kosztorysie. Ustalono wartość materiałów objętych pracami dodatkowymi na łączną kwotę 25.896 zł. Prace dodatkowe zostały wykonane.

W dniu 3 listopada 2010r. powódka zawarła z (...) Bankiem (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W. umowę kredytu inwestorskiego NASZ REMONT. Przedmiotem umowy był kredyt w kwocie 170.405,82 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów remontu polegającego na remoncie dachu, wymiany stolarki okiennej na kłatkach schodowych w budynku przy ul. (...) - Curie 4-10 w R..

Prace zostały zakończone w dniu 19 grudnia 2010r. i odebrane w dniu 22 grudnia 2010r. kiedy to sporządzono protokół odbioru robót. Jednocześnie sporządzono oświadczenie do protokołu robót nr 1/2/10, w ramach którego ustalono, że wykonawca zobowiązuje się nie obciążać inwestora robotami dodatkowymi, które nie były objęte kosztorysem inwestorskim w wysokości 25.896 zł, inwestor rezygnuje z naliczania kar za opóźnienie w terminie zakończenia robót przez wykonawcę. Oświadczenie zostało podpisane przez B. G. (1).

Realizacja prac wykonywanych przez firmę (...), w tym prac ujętych w protokole konieczności z dnia 2 września 2010r., wymagała przedłużenia terminu zakończenia prac ujętych w umowie z dnia 25 września 2009r. określonego na 10 września 2010r. Warunki atmosferyczne mogły spowodować opóźnienie w robotach budowlanych o 3 miesiące.

W 2009r. i 2010r. na zebraniach powodowej wspólnoty D. B. poddał pod rozagę wspólnocie pomysł adaptacji strychów budynku przy ul. (...) – Curie 4-10 w R. na pomieszczenia mieszkalne.

W dniu 15 lipca 2011r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 7/2011, w której wyraziła zgodę na adaptację części pomieszczeń strychowych na samodzielne pomieszczenia mieszkalne.

W dniu 14 września 2011r. powódka wystąpiła do Sądu Rejonowego w Raciborzu o zasądzenie od S. O. kwoty 67.471,18 zł z tytułu kary umownej (sygn. akt I C 341//11). Wyrokiem z dnia 27 sierpnia 2012r. Sąd Rejonowy w Raciborzu zasądził od S. O. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) – Curie 4 - 10 w R. kwotę 62.885,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 września 2011r. do dnia zapłaty oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2013r. (sygn. akt III Ca 1559/12) zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo.

Członek Wspólnoty Mieszkaniowej M. G. w dniu 2 czerwca 2014r. udzieliła pełnomocnictwa ogólnego do działania w jej imieniu B. G. (2). Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej złożyli wniosek o głosowanie w sprawie akceptacji dotychczasowego działania Zarządu Wspólnoty oraz wyrażenia woli złożenia pozwu przeciwko Pani G. B. (1) na zasadzie „jeden właściciel – jeden głos”, który w imieniu M. G. i G. B. (2), G. podpisała ta sama osoba. W dniu 19 lutego 2016r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 1/2016 w sprawie akceptacji dotychczasowego działania Zarządu Wspólnoty oraz wyrażenia woli złożenia pozwu przeciwko Pani G. B. (1), która została podjęta w drodze głosowania opartego na zasadzie „jeden właściciel – jeden głos”.

**(dowód:** uchwała nr 1/2008 z dnia 16 stycznia 2008r. k. 8, umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 31 marca 2008r. k. 9-11, umowa na roboty budowlane z dnia 25 września 2009r. k. 12-13, akta Sądu Rejonowego w Raciborzu sygn. I C 341/11, oświadczenie do protokołu robót nr 1/2/10 z dnia 22 grudnia 2010r. k. 14, protokół technicznego odbioru robót nr 1/2/20 z dnia 22 października 2010r. k. 15, aneks do umowy na roboty budowlane k. 16, protokół konieczności z dnia 2 września 2010r. k. 17, pełnomocnictwo z dnia 1 czerwca 2006r. k. 18, uchwała nr 3/2010 z dnia 1 lipca 2010r. k. 56-57, uchwała nr 7/2011 z dnia 15 lipca 2011r. k. 59-60, umowa kredytu inwestorskiego NASZ REMONT z dnia 3 listopada 2010r. k. 63-72, wykaz właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej k. 73, pismo Miejskiego Zarządu (...) w R. z dnia 23 lutego 2012r. k. 112, wyciąg bankowy nr (...), (...), (...) k. 114-116, dokumentacja fotograficzna k. 117-123, uchwała nr 1/2016 z dnia 19 lutego 2016r. k. 146, akt notarialny z dnia 21 lipca 1999r. rep. A nr 3659/99r. k. 153-162, sprawozdania finansowe z lat 2010-2015 k. 163-168, pismo Przedsiębiorstwa Usługowego (...) z dnia 4 marca 2011r. k. 169, wiadomość mailowa z 2 marca 2011r. k. 170, pismo z dnia 15 listopada 2010r. k. 171, pismo Miejskiego Zarządu (...) w R. z dnia 5 lutego 2013r. k. 172, pismo M. K. (1) z dnia 10 stycznia 2013r. k. 173, pismo Miejskiego Zarządu (...) w R. z dnia 7 stycznia 2013r. k. 174, informacja dotycząca ilości lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych wraz z wykazem właścicieli i wysokością udziału k. 183, wniosek z dnia 22 lutego 2016r. k. 184, pismo M. K. (1) z dnia 19 lutego 2016r. k. 185, pełnomocnictwo do działania przez G. K. imieniem S. i B. K. (1) k. 186,

zawiadomienie o zebraniu z dnia 4 stycznia 2008r. k. 187, pełnomocnictwo do działania przez B. G. (2) imieniem M. G. k. 188, uchwała nr 3/2014 z dnia 10 kwietnia 2014r. k. 189-192, wykaz lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych z dnia 1 lipca 2016r. k. 207, opinia biegłej sądowej z zakresu budownictwa ogólnego i przemysłowego R. Ż. z dnia 15 maja 2017r. k. 294-311, opinia uzupełniająca biegłej sądowej z zakresu budownictwa ogólnego i przemysłowego R. Ż. z dnia 22 lipca 2017r. k. 333-347, zeznania świadka K. D. na rozprawie w dniu 21 września 2016r. 00:17:46-00:35:01, zeznania świadka B. G. (1) na rozprawie w dniu 21 września 2016r. 00:36:37-01:01:22, zeznania świadka T. K. na rozprawie w dniu 21 września 2016r. 01:03:42-01:16:09, zeznania świadka J. M. na rozprawie w dniu 21 września 2016r. 01:17:01-01:32:55, zeznania świadka S. O. na rozprawie w dniu 21 września 2016r. 01:34:45-01:59:41, zeznania świadka W. S. na rozprawie w dniu 21 września 2016r. 02:00:32-02:16:21, zeznania członka jednoosobowego zarządu wspólnoty G. K. na rozprawie w dniu 7 lutego 2017r. 00:08:39-01:19:42, zeznania pozwanej G. B. (1) na rozprawie w dniu 7 lutego 2017r. 01:20:46-01:27:24, ustna opinia uzupełniająca biegłej sądowej z zakresu budownictwa ogólnego i przemysłowego R. Ż. na rozprawie w dniu 19 października 2017r. 00:02:34-00:15:37)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wobec cofnięcia pozwu w zakresie kwoty 25.896 zł wraz z odsetkami ze zrzeczeniem się roszczenia, Sąd na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w punkcie pierwszym sentencji wyroku umorzył postępowanie w tym zakresie uznając, iż cofnięcie pozwu nie jest sprzeczne z prawem, nie zmierza do jego obejścia, nie jest też sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Powództwo w pozostałym zakresie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Jak wskazano wyżej w dniu 19 lutego 2016r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 1/2016 w sprawie akceptacji dotychczasowego działania Zarządu Wspólnoty oraz wyrażenia woli złożenia pozwu przeciwko Pani G. B. (1), która została podjęta w drodze głosowania opartego na zasadzie „jeden właściciel – jeden głos”. Z poprzedzającego uchwałę wniosku o zastosowaniu takiego trybu głosowania wynika, iż zgodę w imieniu M. G. i G. B. (2), G. wyraziła ta sama osoba. Powódka przedłożyła pełnomocnictwo ogólne M. G. do działania w jej imieniu B. G. (2) opatrzone datą 2 czerwca 2014r. (k.188). Tymczasem udzielone przez właściciela lokalu umocowanie do głosowania nad zmianą sposobu liczenia większości głosów, o jakim mowa w art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, wymaga dla swej skuteczności pełnomocnictwa rodzajowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002r. sygn. akt II CKN 1479/00). Wobec powyższego uchwała z dnia 19 lutego 2016r. jest nieskuteczna. Tym samym Wspólnota Mieszkaniowa nie posiadała legitymacji do wystąpienia z niniejszym powództwem, co musiało skutkować jego oddaleniem z przyczyn formalnych.

Niezależnie od powyższego powództwo podlegało także oddaleniu z innych przyczyn.

Powódka podnosiła, iż pozwana G. B. (1) zawierając umowę z dnia 25 września 2009r. i aneks do niej oraz porozumienie z dnia 22 grudnia 2010r. przekroczyła zakres swoich uprawnień, jednocześnie jednak domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty z tytułu kar umownych w oparciu o tę samą umowę.

Zgodnie zaś z art. 18 ust. 1 ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892) właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Ust. 3 stanowi zaś, iż jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w niniejszym rozdziale. Po myśli art. 20 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.

Przepis art. 18 ust. 1 umożliwia powierzenie przez właścicieli lokali zarządu nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub prawnej. Chodzi tu o tego rodzaju sytuację, gdy wspólnota nie wyłania zarządu spośród swoich członków w sposób określony przez art. 20 ust. 1, ale zarząd powierza podmiotowi zewnętrznemu. Stąd następnie przepisy art. 29-32a

ustawy operują alternatywą "zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w do art. 18 ust. 1". Czym innym jest natomiast powierzenie przez istniejący zarząd wspólnoty osobie spoza tego zarządu określonych czynności, o charakterze polegającym w istocie na administrowaniu nieruchomością. Osobę taką określa się niekiedy jako "zarządcę", chociaż nie jest ona zarządcą w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy. Istotą takiego powierzenia jest to, że pewne czynności należące do sfery zarządzania nieruchomością wspólną, mające bardziej techniczny, niż decyzyjny charakter, nie są dokonywane bezpośrednio przez zarząd, ale przez osobę trzecią. Sytuacja taka nie ma jednak miejsca, gdy osobą spełniająca takie czynności jest jednoosobowy zarząd wspólnoty. Nie ma wtedy miejsca wykonywanie określonych czynności powierzonych przez zarząd osobie trzeciej, ale jest to wykonywanie tych czynności bezpośrednio przez zarząd (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 25 października 2016 r. sygn. akt I ACa 796/16 LEX nr 2172503). Praktyka zawierania umów o zarządzanie nieruchomością wspólną (administrowanie wspólnotą mieszkaniową) z licencjonowanymi zarządcami już się wykształciła od dłuższego czasu. Jest to sytuacja kiedy organ wspólnoty, jakim jest jej zarząd, nie przestaje wówczas sprawować swoich funkcji, a jedynie zleca wykonanie poszczególnych czynności w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Licencjonowany zarządca zapewnia fachową obsługę wspólnoty mieszkaniowej, współdziałając w tym zakresie z zarządem. Taka pomoc świadczona przez profesjonalnych zarządców wspólnotom mieszkaniowym nie zmienia ustawowego sposobu sprawowania zarządu, czego skutkiem jest brak obowiązku zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, o której mowa w art. 18 ust. 1. Umowa zlecenia administrowania wspólnotą mieszkaniową ma charakter mieszany, do której - w zakresie nieuregulowanym - powinno się stosować przepisy o umowie zlecenia (art. 734 k.c.) (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 29 stycznia 2014r. sygn. akt I ACa 652/13 LEX nr 1438094).

Sąd podziela stanowisko Sądu Okręgowego w Gliwicach III Wydziału Cywilnego Odwoławczego, iż nie zachodzą okoliczności wykazujące brak podstaw do uwzględnienia działań G. B. (1) w zakresie realizacji, modyfikacji i ustalania faktycznych podstaw rozliczenia umowy z dnia 25 września 2009r. G. B. (1) była bowiem uprawniona do zawarcia tej umowy oraz aneksu do niej. Odmienne stanowiska nie można przyjąć na podstawie dokumentacji powódki, która prawie rok po faktycznym zawarciu przedmiotowej umowy, bo w lipcu 2010r. dopiero wpisała remont objęty umową do swojego planu gospodarczego. Nie przedstawiła także żadnego dowodu na okoliczność, by uprzednio zawierała z G. B. (1) odmienne umowy, ograniczające działania tej osoby w imieniu strony powodowej co do warunków przedmiotowej umowy. G. B. (1) wobec osób trzecich nie musiała wykazywać się szczególnym upoważnieniem powódki do działania w jej imieniu co do zakresu warunków przedmiotowej umowy – akceptowane przez powódkę od daty jej zawarcia – czy jej realizacji. Dlatego nie ma znaczenia zakres umowy o zarządzanie nieruchomością powodową, skoro powódka i G. B. (1), jeszcze przed zatwierdzeniem rocznego planu gospodarczego lub stosownej uchwały właściciel, uznały uprawnienia tej ostatniej do reprezentowania powódki w zakresie umowy z dnia 25 września 2009r. Brak przedłożenia przez powódkę stosownych dokumentów ograniczających udział G. B. (1) w kształtowaniu warunków przedmiotowej umowy i jej aneksu, musi skutkować oceną, iż powódka udzieliła G. B. (1) pełnego upoważnienia do reprezentowania tej strony umowy w jej zawarciu i realizacji, a co najmniej nie wykazała w trybie art. 6 k.c., by takiego upoważnienia nie było. W świetle takiego zakresu upoważnienia, oświadczenie G. B. (1) poprzez prawidłowo reprezentującego ją pełnomocnika, który także podpisywał przedmiotową umowę i aneks – z dnia 22 grudnia 2010r. o rezygnacji inwestora z naliczania kar umownych za opóźnienie w terminie zakończenia robót przez wykonawcę, należało uznać za skuteczne wobec stron umowy. Żadne z okoliczności wskazywanych przez powódkę nie dają podstaw do przyjęcia, iżby druga strona umowy z dnia 25 września 2009r. miała świadomość przekroczenia przez G. B. (1) swoich uprawnień, bądź ich braku, do reprezentowania powódki i składania w imieniu tej strony oświadczeń prawnych w zakresie warunków umownych, co mogłoby podlegać ocenie w rozumieniu art. 60 k.c. i 63 k.c.

Zdaniem Sądu powódka swoim zachowaniem przyznała, iż akceptuje prowadzony remont i tym samym działanie pozwanej. Podnieść należy, iż członkowie wspólnoty zamieszkują budynek w którym był prowadzony remont, tym samym na bieżąco obserwowali przebieg prac remontowych i nie zgłaszali w tym zakresie żadnych zastrzeżeń. Nadto w dniu 1 lipca 2010r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 3/2010, na mocy której wpisano do planu gospodarczego remont części wspólnej o wartości 353.198,18 zł, w tym remont dachu na kwotę 327.531,58 zł oraz wymianę stolarki okiennej o wartości 20.500 zł. Stosownie zaś do art. 103 k.c. wola Wspólnoty powinna jednoznacznie wynikać z treści uchwały, przy czym czynności prawne podlegające potwierdzeniu winny być skonkretyzowane (wyrok

Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 5 listopada 2009r. sygn. akt I ACa 609/09 LEX nr 1120383). Do umowy zawartej przez zarząd spółdzielni bez wymaganej do jej ważności uchwały walnego zgromadzenia lub rady nadzorczej ma zastosowanie w drodze analogii art. 103 § 1 i 2 k.c. (uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 14 września 2007r. sygn. akt III CZP 31/07).

Powódka powoływała się na uszczerbek majątkowy, jakiego miała doznać z powodu braku naliczenia przez pozwaną kar umownych w stosunku do wykonawcy usług budowlanych. Powinna jednak wykazać zgodnie z ciężarem dowodu określonym art. 6 k.c., iż kary te mogłaby uzyskać od wykonawcy, by skutecznie domagać się zapłaty ich równowartości od pozwanej G. B. (1). Tym samym winna była wykazać związek przyczynowy pomiędzy działaniem lub zaniechaniem pozwanej a szkodą mającą powstać z tego tytułu w majątku powódki a przede wszystkim istnienie samej szkody (art. 361 § 1 i 2 k.c.).

Nie ulega wątpliwości, iż owe kary umowne nie zostały na rzecz powódki uiszczone oraz iż powództwo o ich zapłatę wytoczone przez powódkę wobec wykonwcy robót budowlanych zostało prawomocnie oddalone. Kara umowna w rozumieniu art. 483 i 484 k.c. jest swoistym surogatem odszkodowania. Wskazuje na to zwrot zamieszczony w art. 484 § 1 zd. 1 k.c. „poniesionej szkody” wskazujący na powiązanie kary umownej ze szkodą wierzyciela. Zgodnie bowiem 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). Ustawowe określenie „bez względu na wysokość poniesionej szkody” nie może być natomiast utożsamiane z określeniem „niezależnie od poniesienia szkody” (wyrok SN z dnia 17 czerwca 2003 r., III CKN 122/01).

Wysokość kary umownej co do zasady jest dowolna. Uwzględniając, iż jest ona odszkodowaniem umownym, a odszkodowanie nie powinno być źródłem wzbogacenia się poszkodowanego i nie powinno przewyższać szkody, jej wysokość nie powinna przewyższać wielkości świadczenia, którego wykonanie ma zabezpieczać (zob. wyrok SA w Katowicach z dnia 17 grudnia 2008 r., V ACa 483/08). Przesłanką uzasadniającą zwolnienie dłużnika z odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania jest wykazanie, że przyczyną takiego stanu rzeczy są okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Wobec tego przyjąć również trzeba, że analogiczne zasady obowiązują w odniesieniu do obowiązku zapłaty kary umownej. Dłużnik zatem będzie zwolniony z obowiązku zapłaty kary umownej, jeżeli wykaże, że przyczyną niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania uzasadniające naliczanie kary umownej są okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności (W. Czachórski, *Zobowiązania*, 2009, s. 350; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania*, 2012, s. 345; T. Wiśniewski (w:) G. Bieniek, *Komentarz*, t. I, 2011, s. 800, wyrok SN z dnia 20 marca 1967 r., II CR 419/67).

Innymi słowy z brzmienia samego art. 483 § 1 k.c., w powiązaniu z art. 471 k.c., wywnioskować należy, iż obowiązek zapłaty kary umownej aktualizuje się w razie niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania nie z dowolnej przyczyny, a tylko takiej, za którą dłużnik ponosi odpowiedzialność. Konsekwencją tego jest konieczność zbadania, jak w ocenianym stosunku obligacyjnym kształtuje się zakres okoliczności obciążających dłużnika. Dla powstania obowiązku zapłaty kary umownej niezbędne jest istnienie skutecznego postanowienia umownego kreującego obowiązek świadczenia kary, a także niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (albo pojedynczego obowiązku). Niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania musi jednocześnie stanowić okoliczność, za którą dłużnik ponosi odpowiedzialność. Nie można żądać zapłaty kary umownej, jeśli niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązanie jest efektem zdarzeń, za które dłużnik nie ponosi winy.

Jak wynika zaś z opinii biegłej z zakresu budownictwa ogólnego i przemysłowego R. Ż., której strona powodowa ostatecznie nie kwestionowała warunki atmosferyczne mogły spowodować opóźnienie w robotach budowlanych o 3 miesiące. Nie ulega zaś wątpliwości, iż wykonawca robót budowlanych nie ponosi odpowiedzialności za warunki pogodowe. Jednym słowem opóźnienie w wykonaniu umowy o roboty budowlane powstało z przyczyn, za które nie ponosił winy wykonawca. W efekcie powódka nie może domagać się skutecznie zapłaty od pozwanej kar umownych, od zapłaty których skutecznie mógłby się uchylić wykonawca robót budowlanych, w tym poprzez złożenie oświadczenia o potrąceniu dalszych kosztów wykonanych prac budowlanych.

Nadto zastrzeżona wysokość kar umownych jest rażąco wygórowana w rozumieniu art. 484 § 2 k.c. Dodatkowo wobec tego, iż pozwana działała na korzyść powódki doprowadzając do wykonania remontu pozwalającego następnie na zaadaptowanie części poddasza na lokale mieszkalne i jego sprzedaż żądanie pozwu należy uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c.

Z uwagi na umorzenie postępowania, a w pozostałej części oddalenie powództwa powódka jest stroną przegrywającą proces w rozumieniu art. 98 § 1 k.p.c. Wobec powyższego Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej G. B. (1) kwotę 10.206,92 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego oraz na rzecz pozwanego (...) S.A. w W. kwotę 3.600 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego. Zgodnie z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461) zasądzać opłatę za czynności adwokata z tytułu zastępstwa prawnego, sąd bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy adwokata, a także charakter sprawy i wkład pracy adwokata w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. Podstawę zasądzenia opłaty, o której mowa w ust. 1, stanowią stawki minimalne określone w rozdziałach 3-5. Opłata ta nie może być wyższa niż sześciokrotna stawka minimalna ani przekraczać wartości przedmiotu sprawy. Sąd uwzględnił wniosek pełnomocnika pozwanej o przyznanie mu wynagrodzenia w podwójnej stawce uwzględniając nakład pracy pełnomocnika pozwanej uczestniczącego w każdej z rozpraw. Podnieść należy także, iż strona powodowa nie sprzeciwiła się wnioskowi pełnomocnika pozwanej o przyznanie pozwanej kwoty 10.206,92 zł, na którą składa się: wynagrodzenie w podwójnej stawce wraz z opłatą od pełnomocnictwa w wysokości 7.217 zł, koszt opinii biegłego – zaliczka w wysokości 2.500 zł, honorarium za odroczone rozprawy w wysokości 346,02 zł oraz opłaty pocztowe w wysokości 143,90 zł. Pełnomocnik pozwanego ubezpieczyciela nie uczestniczył natomiast aktywnie w rozpoznaniu sprawy, nie pojawił się na żadnym z terminów rozprawy, złożył w sprawie jedynie odpowiedź na pozew, wobec czego Sąd zasądzać na rzecz reprezentowanej przez niego strony koszty procesu wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej.

Sędzia:

/SSO B. K./

**Sygn. akt II C 317/15**

R., dnia 20 listopada 2017r.

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować wpływ uzasadnienia wyroku oraz okoliczność, iż projekt uzasadnienia sporządziła Pani asystent sędziego Justyna Gilner;
2. doręczyć odpis wyroku wraz z uzasadnieniem:
  - pełnomocnikowi powódki – r.pr. M. K. (2),
  - pełnomocnikowi pozwanej – adw. S. S. (2),
  - pełnomocnikowi pozwanej r.pr. C. Ż.;
3. udzielić w myśl wniosku jak na k. 381 akt;
4. przedłożyć akta p. asystent sędziego w celu sporządzenia projektu postanowienia w przedmiocie pobrania brakującej części kosztów sądowych;
5. przedłożyć akta po upływie 21 dni od wykonania lub z wpływem.

SSO Barbara Konińska