

Sygnatura akt VIII C 58/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Sosińska-Halbina

Protokolant: sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2022 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł.

o zapłatę

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 58/22

UZASADNIENIE

W dniu 28 lipca 2021 roku powód - (...) Sp. z o.o. w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. powództwo

o zasądzenie kwoty 31.739,25 wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot: 7.829,80 zł od dnia 24 kwietnia 2020 roku do dnia zapłaty, 7.829,80 zł od dnia 26 maja 2020 roku do dnia zapłaty, 7.829,80 zł od dnia 23 czerwca 2020 roku do dnia zapłaty, 7.829,80 zł od dnia 21 lipca 2020 roku do dnia zapłaty, 18,45 zł od dnia 22 listopada 2019 roku do dnia zapłaty, 5,75 zł od dnia 22 kwietnia 2020 roku do dnia zapłaty, 7,25 zł od dnia 4 maja 2020 roku do dnia zapłaty, 72,60 zł od dnia 1 czerwca 2020 roku do dnia zapłaty, 24,60 zł od dnia 1 lipca 2020 roku do dnia zapłaty, 153,55 zł od dnia 24 sierpnia 2020 roku do dnia zapłaty, 4,15 zł od dnia 1 października 2020 roku do dnia zapłaty, 133,70 zł od dnia 30 października 2020 roku do dnia zapłaty. Ponadto wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pełnomocnik wskazał, że powód prowadzi działalność polegającą na świadczeniu usług w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Dnia 1 października 2015 roku strony zawarły umowę zlecenia o zarządzanie nieruchomością wspólną przy ul. (...) w Ł.. Wynagrodzenie z powyższego tytułu zostało ustalone na kwotę 0,41 zł za m² powierzchni użytkowej brutto wynoszącej 4000,31 m² oraz na kwotę 0,20 zł za m² powierzchni garaży wynoszącej 5227,42 m² i podlegało zapłacie do 10-go dnia danego miesiąca. Aneks z dnia 21 września 2016 roku zwiększono wynagrodzenie powoda wobec wzrostu powierzchni użytkowej do 9219,85 m² oraz powierzchni garaży do 10425,59 m². Z tytułu wykonanych usług objętych umową powód wystawił faktury za okres od kwietnia do lipca 2020 roku w wysokości 7.829,80 zł każda, które nie zostały opłacone przez pozwanego. Powód wystawił również faktury z tytułu m.in. kosztów opłat pocztowych i wydatków, jakie poniósł w związku z

wykonywaniem umowy na rzecz pozwanego, na kwoty: 18,45 zł, 5,75 zł, 7,25 zł, 72,60 zł, 24,60 zł, 153,55 zł, 4,15 zł i 133,70 zł

(pozew k. 5-7)

W dniu 13 września 2021 roku referendarz sądowy wydał w przedmiotowej sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądził od pozwanego na rzecz powoda dochodzoną wierzytelność wraz z kosztami procesu.

Powyższy nakaz pozwany, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, zaskarżył sprzeciwem w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz

o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu sprzeciwu pełnomocnik podniósł, że powód nie wykazał istnienia i wysokości dochodzonej

w sprawie wierzytelności z przedłożonych faktur nie wynika bowiem,

za co dokładnie zostały wystawione. Wyjaśnił, że umowa, na którą powołuje się powód, została wypowiedziana w dniu 30 kwietnia 2020 roku z uwagi na rażące uchybienie obowiązkom umownym przez powoda. Powód nie wykonał żadnych czynności, które uzasadniałyby wystawienie faktur na kwotę 31.739,25 zł, nie sprawował zarządu nad nieruchomością wspólną w okresie od kwietnia do lipca 2020 roku. W dalszej kolejności pełnomocnik wskazał, że w okresie objętym pozvem powód przechodził reorganizację, zwolnił większość administratorów, a cała księgowość spółki została przeniesiona do L.. W tym czasie powód nie realizował swoich podstawowych obowiązków umownych i nie opłacał faktur dla kontrahentów, pomimo posiadania przez Wspólnotę środków na rachunku bankowym, co spowodowało zadłużenie pozwanego. Nie dokonywał również obchodów na nieruchomości, nie prowadził windykacji, ponadto brak było możliwości połączenia się z administratorem, czy infolinią. W czerwcu 2020 roku powód zdał przy tym całą dokumentację księgową zarządowi Wspólnoty i utracił dostęp do rachunku bankowego, który umożliwił mu wykonywanie powierzonych czynności. Na koniec pełnomocnik przypomniał, że roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu umowy zlecenia staje się wymagalne z chwilą dokonania zleconej czynności. Tymczasem powód dochodzi zapłaty w sytuacji, w której nie świadczył już na rzecz pozwanego. Pozwany zakwestionował ponadto żądanie z tytułu dochodzonych kosztów opłat pocztowych i wydruków akcentując, że powód nie wykazał, aby poniósł rzeczony koszty.

(nakaz zapłaty k. 31, sprzeciw k. 46-48v.)

W toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie. W uzupełnieniu dotychczasowego stanowiska pełnomocnik powoda dodatkowo wyjaśnił, że pozwany wypowiedział przedmiotową umowę w trybie jej postanowień, wobec czego uległa ona rozwiązaniu z dniem 31 lipca 2020 roku. W odpowiedzi na powyższe pełnomocnik powoda potwierdził, że okres wypowiedzenia umowy zakończył się z końcem lipca 2020 roku, podniósł jednak, że w tym okresie powód nie wykonywał żadnych czynności na rzecz pozwanego, co przemawia za oddaleniem powództwa.

(pismo procesowe k. 82-83, protokół rozprawy k. 108-115)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 października 2015 roku powód (...) Sp. z o.o. w Ł. zawarł z pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową umowę o powierzeniu zarządzania nieruchomością wspólną położoną w Ł. przy ul. (...). Zgodnie z treścią § 2 umowy, do obowiązków zleceniobiorcy należało załatwianie spraw

i usług w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, utrzymywanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym ponad granice normalnego zużycia,

a w szczególności zapewnienie w imieniu i na rzecz Wspólnoty następujących usług:

1. zlecenie usług utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości na nieruchomości wspólnej wraz z jej otoczeniem, w tym zapewnienie wywozu nieczystości stałych,
2. zlecenie usług pielęgnacji zieleni na terenie należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej,

3. zlecenie wykonywania bieżącej konserwacji nieruchomości wspólnej, usuwania awarii na nieruchomości wspólnej, dokonywania drobnych napraw umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z urządzeń i instalacji stanowiących wyposażenie nieruchomości wspólnej,
4. zlecenie wykonywania remontów ujętych w rocznym planie gospodarczym nieruchomości, lub na dodatkowe zlecenie Przedstawicieli Wspólnoty w oparciu o podjętą uchwałę wspólnoty,
5. zapewnienie n/w dostaw i usług: dostawy energii elektrycznej do części wspólnej nieruchomości, dostawy wody, odbioru ścieków/wywozu nieczystości płynnych, dostawy gazu, utrzymania sprawności i drożności przewodów kominowych,
6. zlecenia wykonania przeglądów zgodnie z ustawą prawo budowlane,
7. ubezpieczenie nieruchomości wspólnej.

Do obowiązków zleceniobiorcy należało również:

1. prowadzenie księgowości i rachunkowości wspólnoty zgodnie z zakresem zatwierdzonym uchwałą wspólnoty oraz ustawą o rachunkowości,
2. sprawdzanie prawidłowości rachunków i faktur za usługi i roboty wykonywane na rzecz wspólnoty oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu,
3. przechowywanie dokumentów wspólnoty i dokumentacji dotyczącej części wspólnej nieruchomości,
4. prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych,
5. nadzór nad wykonaniem usług i prac wymienionych w § 2 ust. 1-4 oraz prowadzenie ewidencji zgłoszeń o usterkach,
6. dokonywanie odczytów wskazań mierników mediów dostarczanych do nieruchomości,
7. dokonywanie kontroli prawidłowości wykonania zleconych w imieniu i na rzecz wspólnoty usług,
8. informowanie Zleceniodawcy o zaleganiu w opłatach poszczególnych właścicieli lokali,
9. przygotowywanie i przedstawianie członkom Wspólnoty propozycji planu gospodarczego dla nieruchomości wspólnej,
10. negocjowanie i przedkładanie Wspólnocie ofert firm/umów w zakresie świadczenia usług na jej rzecz,
11. przedstawianie członkom Wspólnoty w terminie zgodnym z ustawą o własności lokali, sprawozdania z wykonania planu gospodarczego,
12. rozliczanie rocznych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej z uwzględnieniem zaliczek wnoszonych przez właścicieli,
13. przygotowywanie i organizacja zebrań Wspólnoty mieszkaniowej, w tym sporządzanie projektów uchwał oraz sprawozdania finansowego,
14. w przypadku wymogów wynikających z prawa budowlanego lub na żądanie Zleceniodawcy złożone w formie pisemnej dotyczące zapewnienia nadzoru inwestorskiego robót przez inspektora nadzoru. Zleceniobiorca zobowiązany jest zapewnić stosowny nadzór,

15. prowadzenie aktualnego wykazu lokali i-ich właścicieli oraz przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej,

16. zachowanie tajemnicy zawodowej (...) - § 3 umowy.

W celu realizacji obowiązków wynikających z niniejszej umowy Zleceniodawca upoważnił Zleceniobiorcę m.in. do reprezentowania wspólnoty na zewnątrz

w zakresie powierzonych czynności, w tym do zawierania umów z dostawcami mediów i usług min z: V., (...), (...) i innych oraz zgłoszeń do UDT, regulowania zobowiązań wynikających z zawartych umów, windykacji należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, windykacji należności przysługujących od właścicieli z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz ich lokali. W przypadku braku środków na rachunku bankowym Wspólnoty Mieszkaniowej uniemożliwiającym terminową realizację płatności i zobowiązań Zleceniobiorca nie ponosił odpowiedzialności finansowej za ewentualne naliczone odsetki za zwłokę (§ 5 umowy). W umowie wskazano ponadto, że wymienione w umowie obowiązki Zleceniobiorca będzie wypełniał na koszt współwłaścicieli nieruchomości wspólnej - członków wspólnoty mieszkaniowej. Z tytułu powierzonych obowiązków Zleceniobiorcy przysługiwało wynagrodzenie miesięczne płatne z góry do dnia 10-go każdego miesiąca

w wysokości 0,41 zł/m² pow. użytkowej brutto (ta wynosiła 4000,31 m²) oraz

w wysokości 0,20 zł/m² pow. garaży (ta wynosiła 5227,42 m²). Umowa została zawarta na czas nieokreślony z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca (§ 13 ust. 2 umowy). Po zakończeniu umowy zleceniobiorca zobowiązany był do sporządzenia z udziałem Zarządu i / lub nowego Administratora protokołu zdawczo-odbiorczego na dzień zakończenia umowy (stan techniczny, stan prawny, stan zobowiązań i praw Wspólnoty) oraz niezwłocznego zwrotu wszelkiej dokumentacji dotyczącej nieruchomości oraz do przekazania w terminie 1-go miesiąca od zakończenia umowy sprawozdania finansowego z dotychczasowego wykonania planu gospodarczego (§ 14 umowy).

Aneks do umowy z dnia 21 września 2016 roku strony zmieniły postanowienia umowne w ten sposób, że powierzchnię użytkową nieruchomości oznaczyły na 9219,85 m², a powierzchnię garaży na 10425,59 m².

(umowa k. 12-14v., aneks k. 15, okoliczności bezsporne)

Początkowo współpraca stron układała się dobrze. Przydzielony do pozwanego administrator miał możliwość pojechania na budynek, sprawdzenia go, wiedział co się w nim dzieje, mógł wykonywać wszystkie czynności powierzonego zarządu.

Z kolei pozwany miał dostęp do numerów alarmowych powoda, a także do administratora, z którym miał bieżący kontakt, i który w przypadku, gdy coś się działo mógł szybko zareagować. W 2020 roku zmieniła się polityka powodowej firmy i sposób zarządzania nieruchomościami. Administratorzy zaczęli mieć blokowany dostęp do wspólnot, co skutkowało tym, że członkowie pozwanej Wspólnoty nie mogli się z nimi skontaktować. Zabroniono im ponadto jeździć na nieruchomość, którą od tej pory mieli zarządzać „zza biurka”. Przykładowo administratorzy mogli telefonicznie zlecać drobne prace, ale już bez możliwości zweryfikowania, czy te zostały wykonane. Dodatkowo nałożono na nich obowiązek księgowania faktur, co miało związek z przeniesieniem księgowości z Ł. do L.. W marcu 2020 roku pozwany skontaktował się z administratorem W. B., od którego otrzymał informację o wprowadzanych zmianach i o tym, że od tej pory Wspólnota w sprawach wykonywanego zarządu ma się kontaktować z infolinią. Pod wskazanym numerem infolinii, wielokrotnie jednak brak było możliwości uzyskania połączenia a wysyłane maile pozostawały bez odpowiedzi.

Na początku 2020 roku pozwanemu został przypisany nowy administrator, który jednak – pomimo otrzymania czasu na wdrożenie się – nie wykonywał wszystkich czynności, bądź też były one wykonywane z bardzo dużym opóźnieniem, co skutkowało wzrostem niezadowolenia mieszkańców z jakości obsługi. W konsekwencji chcąc zapewnić prawidłowe funkcjonowanie Wspólnoty jej zarząd przejął część obowiązków dotychczas wykonywanych przez zarządcę w zakresie m.in. kontaktów z firmami zewnętrznymi obsługującymi Wspólnotę.

Pozwany kierował do powoda skargi, w których podnosił, że od wielu miesięcy nie było administratora na budynku, że nie są zlecane prace konserwacyjne oraz naprawcze, że firma sprzątająca bardzo pogorszyła swoje usługi. Pomimo monitów nie została naprawiona m.in. instalacja odgromowa, jak również ciekące rury w garażach.

Bardzo dużo płatności, mimo umownego obowiązku, było nie uregulowanych przez zarządcę, co ostatecznie w końcowym okresie obowiązywania umowy, już po jej wypowiedzeniu, doprowadziło do zablokowania mu dostępu do kont, by tym samym nie powiększać zadłużenia Wspólnoty i by również w tym zakresie zarząd przejął i wykonał niezrealizowane obowiązki zarządcy.

(dowód z przesłuchania pozwanego – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 11 maja 2022 roku – k. 112-114, zeznania świadka W. B. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 11 maja 2022 roku – k. 109-111)

Wobec postawy powoda i niewykonywania przez niego obowiązków umownych, pismem z dnia 30 kwietnia 2020 roku pozwany wypowiedział powodowi umowę o powierzeniu zarządzania nieruchomością wspólną z zachowaniem umownego okresu wypowiedzenia. Następnie, pismem z dnia 18 czerwca 2020 roku wezwał powoda do wydania wszystkich dokumentów Wspólnoty Mieszkaniowej T. 25D w terminie do dnia 26 czerwca 2020 roku. W tej dacie powód przekazał pozwanemu jedynie część dokumentacji.

Pismem z dnia 28 lipca 2020 roku pozwany ponownie wezwał powoda do niezwłocznego wydania szeregu dokumentów, w tym danych dotyczących wymiarów opłat za lipiec 2020 roku, bieżących faktur Wspólnoty, protokołów zdawczo-odbiorczych z wykonanych prac wynikających z uchwał podjętych w 2019 roku. W wezwaniu poinformował dodatkowo, że powód nie ma już dostępu do bankowości elektronicznej Wspólnoty. Odcięcie od rachunku bankowego było spowodowane zaprzestaniem opłacania kontrahentów pozwanego, w tym za okres objęty pozwem. O braku płatności pozwany dowiedział się przypadkowo, gdy otrzymał informację o zamiarze odcięcia prądu oraz o tym, że opłaty za wodę przestały być wnoszone.

Z wezwaniem o wydanie dokumentów do powoda wystąpił także nowy administrator nieruchomości. Po przejęciu nieruchomości w zarząd, co nastąpiło z dniem 1 sierpnia 2020 roku, stwierdził on, że Wspólnota jest zadłużona na skutek niedokonywania płatności przez poprzednika, że nie były prowadzone windykcje, że na budynku nie były podejmowane czynności techniczno-naprawcze.

(dowód z przesłuchania pozwanego – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 11 maja 2022 roku – k. 112-114, zeznania świadka W. B. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 11 maja 2022 roku – k. 109-111, zeznania świadka A. J. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 11 maja 2022 roku – k. 111-112, wypowiedzenie k. 53, pismo k. 54, k. 55, k. 56-56v., k. 57-57v., k. 58-58v., protokół z przekazania dokumentów k. 59-61, zestawienia k. 62-71v.)

W dniu 9 kwietnia 2020 roku powód wystawił fakturę nr (...) na kwotę 7.829,80 zł z tytułu zarządzania-administrowania nieruchomością mieszkaniową i halami garażowymi. Termin płatności przypadał na dzień 23 kwietnia 2020 roku.

W dniu 11 maja 2020 roku powód wystawił fakturę nr (...) na kwotę 7.829,80 zł z tytułu zarządzania i administrowania nieruchomością i halami garażowymi. Termin płatności przypadał na dzień 25 maja 2020 roku.

W dniu 8 czerwca 2020 roku powód wystawił fakturę nr (...) na kwotę 7.829,80 zł z tytułu zarządzania i administrowania nieruchomością i halami garażowymi. Termin płatności przypadał na dzień 22 czerwca 2020 roku.

W dniu 6 lipca 2020 roku powód wystawił fakturę nr (...) na kwotę 7.829,80 zł z tytułu zarządzania i administrowania nieruchomością i halami garażowymi. Termin płatności przypadał na dzień 20 lipca 2020 roku.

Ponadto w okresie od dnia 31 marca 2020 roku do 15 października 2020 roku powód wystawił 7 faktur za opłaty pocztowe w łącznej wysokości 401,60 zł oraz w dniu 31 października 2019 roku wystawił fakturę za wydanie zaświadczenia na kwotę 18,45 zł.

(faktury k. 16-27, okoliczności bezsporne)

W wezwaniu do zapłaty z dnia 1 czerwca 2021 roku powód określił zadłużenie pozwanego z tytułu faktur, o których mowa wyżej, na łączną kwotę 31.739,25 zł.

(wezwanie do zapłaty k. 28, okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwości ani rzetelności ich sporządzenia nie kwestionowała żadna ze stron. Sąd oparł się ponadto na logicznych, spójnych oraz korespondujących ze sobą zeznaniach świadków i członków zarządu pozwanej Wspólnoty, których treść oraz wiarygodność nie została podważona przez stronę przeciwną.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest bezzasadne.

W przedmiotowej sprawie znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, jak również postanowienia zawartej przez strony umowy zlecenia.

Przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie (art. 734 § 1 k.c.).

Na gruncie niniejszej sprawy bezspornym było, iż strony zawarły umowę zlecenia, na mocy której powodowa spółka zobowiązała się do zarządzania nieruchomością przy ul. (...) w Ł.. Osią sporu było ustalenie, czy powodowi należało się wynagrodzenie z tytułu przedmiotowej umowy zlecenia, którego dochodził za okres od kwietnia do lipca 2020 roku, jak również zwrot kosztów związanych z wykonaniem umowy zlecenia.

W myśl art. 744 k.c. w razie odpłatnego zlecenia wynagrodzenie należy się przyjmującemu dopiero po wykonaniu zlecenia, chyba że co innego wynika

z umowy lub przepisów szczególnych. Wobec powyższego, jak również w świetle postanowień umowy stron, obowiązkiem powoda było wykazanie, że wywiązał się

z obowiązków umownych w okresie objętym pozwem. W myśl bowiem treści przepisu art. 6 k.c., ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne. Reguła ta znajduje również swój procesowy odpowiednik w treści art. 232 k.p.c., w świetle którego to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Oznacza to, że obecnie Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego, a ryzyko nieudowodnienia podstawy faktycznej żądania ponosi powód. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że powód, jako strona inicjująca proces, jest obowiązany do udowodnienia wszystkich twierdzeń pozwu, w oparciu o które sformułował swe roszczenie. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zadaniem sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997/ 6-7/76). Podkreślić jednak należy, że dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony ani materialnoprawnym, ani procesowym, a tylko spoczywającym na niej ciężarem procesowym i w konsekwencji sąd nie może nakazać, czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu i tylko od woli strony zależy, jakie dowody sąd będzie prowadził. Jeżeli strona uważa, że do udowodnienia jej twierdzeń wystarczy określony dowód i dlatego nie przytacza innych dowodów, to jej błąd nie jest usprawiedliwiony, sama ponosi winę niezgłoszenia dalszych dowodów i nie może zarzucać nieuzasadnionego uniemożliwienia wykazania jej praw. W ocenie Sądu powinności, o której mowa, powód nie sprostał. Powód

poprzestał wyłącznie na załączeniu faktur wystawionych „z tytułu zarządu nieruchomością i halami garażowymi” nie składając jednak jakiegokolwiek dokumentu, który wskazywałby, jakie konkretnie czynności zostały podjęte na rzecz pozwanego w przedmiotowym zakresie. Co więcej nawet w sporządzonych pismach procesowych powód nie odnosi się do konkretnych rzekomo podjętych czynności ograniczając się do lakonicznego stwierdzenia, że umowa uległa rozwiązaniu

z końcem lipca 2020 roku i do tego czasu zarząd był sprawowany. Tymczasem pozwany w toku procesu konsekwentnie zaprzeczał powyższemu, akcentując, że już przed wypowiedzeniem i później od momentu złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu powód praktycznie zaprzestał wykonywania jakichkolwiek działań. Powyższe znalazło potwierdzenie w relacji świadków oraz samego pozwanego. I tak W. B. będąca z ramienia powoda poprzednim administratorem nieruchomości pozwanego zeznała, że z początkiem 2020 roku na skutek wprowadzonych przez powoda zmian aktywne zarządzanie nieruchomościami było w zasadzie niemożliwe. Administratorzy zostali bowiem nie tylko pozbawieni jakichkolwiek narzędzi, które do tej pory pozwalały na sprawowanie zarządu, ale wręcz zabroniono im wizytowanie nieruchomości. Wobec powyższego wszelkie działania mogły być inicjowane wyłącznie „zza biurka”, rzecz jednak w tym, że w takiej sytuacji administrator był pozbawiony kontroli nad tym, czy zlecone prace w ogóle zostały wykonane. Świadek zwróciła także uwagę na podejmowane przez pozwanego działania mające na celu przywrócenie dotychczasowej jakości zarządu, które jednak nie przynosiły pożądaných efektów. Co więcej, wobec przeniesienia księgowości z Ł. do L. pozwany utracił możliwość kontroli nad płatnościami Wspólnoty, z kolei ograniczenie kontaktów z powodem wyłącznie do infolinii spowodowało, że pozwany wielokrotnie nie był w stanie niczego wyjaśnić, ani ustalić – pracownicy infolinii nie odbierali telefonów. Dlatego też pozwany powziął wiedzę o nieregulowaniu płatności względem swoich kontrahentów dopiero wówczas, gdy zaczęły do niego dochodzić sygnały, czy to od dostawy wody odnośnie braku uiszczania opłat, czy też o zamiarze odcięcia prądu przez dostawcę energii elektrycznej. O braku płatności świadczą ponadto zestawienia opłat za okres objęty pozwem oraz depozycje W. B., która zeznała, że pod koniec współpracy stron program dotyczący płatności wskazywał, że bardzo dużo płatności nie zostało dokonanych. Także aktualny administrator nieruchomości pozwanego potwierdził, że w momencie przejścia zarządu pozwana Wspólnota była zadłużona, że powód nie prowadził czynności windykacyjnych wobec zadłużonych lokatorów, a wiele czynności o charakterze techniczno-naprawczym na nieruchomości zwyczajnie nie zostało podjętych. Znamienne są słowa K. S. – członka zarządu Wspólnoty – który zeznał „my wierzyliśmy do końca, że P. coś zrobią, to nie było tak, że my ich zwolniliśmy z obowiązku świadczenia umowy, chcieliśmy zadzwonić, ale nie było gdzie, pisaliśmy maile, ale ze skutkiem miernym”. W sposób dobitny świadczą one nie tylko o braku możliwości skontaktowania się z zarządcą, ale także o braku podejmowania przez powoda działań zmierzających do wykonania umowy zlecenia. Zastanawia przy tym, jak powód chciał wywiązać się z umowy, skoro wręcz całkowicie wyeliminował kontakt na linii pozwany-administrator nieruchomości. O ile jeszcze w przypadku wizyt na nieruchomości jej zarządca był w stanie zapoznać się z jej stanem, ustalić, jakie czynności, w jakim miejscu, w jakim zakresie powinny zostać podjęte, o tyle zaoczne pełnienie zarządu, podejmowanie decyzji z zza biurka, bez zapoznania

się z rzeczywistym stanem nieruchomości, może być postrzegane wyłącznie, jako iluzoryczne sprawowanie zarządu. Taki zaś styl zarządu niewątpliwie nie był objęty umową stron. Wprawdzie członek zarządu pozwanego D. S. dopuściła możliwość, że w kwietniu 2020 roku powód mógł wykonywać jeszcze jakieś czynności na rzecz Wspólnoty, to nie budzi wątpliwości, że wobec takiego oświadczenia powód powinien wskazać, które obowiązki umowne wykonał, a które nie skoro nawet świadkowie pracujący kiedyś u niego oświadczyli, że od początku 2020 roku brak było realnej możliwości wykonywania umowy i sprawowania zarządu. Inercja pozwanego, który w ogóle nie odniósł się do tej kwestii i nie wykazał jakie działania podejmował w tym czasie w ramach wykonywania umowy, skutkowałą brakiem możliwości poczynienia przez Sąd jakichkolwiek ustaleń w tym zakresie. Jedynie na marginesie zauważyć należy, że powód nawet w okresie kiedy swobodnie dysponował dostępem do rachunku pozwanej wspólnoty nawet sam sobie nie potrafił wynagrodzenia za kwiecień mimo upływu terminu płatności i przy ówczesnym jeszcze braku wypowiedzenia. Już powyższe świadczy o braku należytej staranności i niewykonywaniu umowy.

W ocenie Sądu brak jest także podstaw do przyjęcia, że w związku

z wykonaniem umowy zlecenia powód poniósł opłaty, których zwrotu żąda na gruncie niniejszej sprawy, zwłaszcza, że powód w ogóle nie wyjaśnia, jakie konkretne działania pociągały za sobą uiszczenie spornych opłat. Nie wiadomo

także za wydanie jakiego zaświadczenia, z czym związanego, powód dochodzi zapłaty kwoty 18,45 zł. Roszczenie w tym zakresie nie poddaje się jakiegokolwiek weryfikacji i jako kontestowane przez pozwanego nie może zasługiwać na uwzględnienie.

W tym miejscu wyjaśnienia wymaga, że dowodu na wywiązanie się przez powoda z postanowień umownych nie mogą stanowić załączone do pozwu faktury. Wskazać bowiem należy, że sama faktura nie stanowi dowodu na wysokość zobowiązania dłużnika. W przeciwnym razie wierzyciel mógłby wystawiać dokumenty księgowe na dowolne kwoty i w oparciu o nie dochodzić ich zapłaty

w drodze powództwa cywilnego. Podobnie, w przypadku zaistnienia omyłki pisarskiej w treści faktury, wierzyciel mógłby skutecznie dochodzić zapłaty omyłkowo wpisanej kwoty. Tak jednak nie jest, albowiem faktura, tak jak każdy dokument prywatny, stanowi jedynie dowód tego, że określona osoba złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie. Dlatego też dokumenty te, o ile nie zostały podpisane przez dłużnika, należy uznawać za dokumenty obejmujące wyłącznie oświadczenie wierzyciela. Tylko w takim zakresie przedstawione przez powoda dokumenty księgowe nie budzą wątpliwości Sądu. Sąd podziela przy tym

w pełni pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 listopada 2007 roku (II CNP 129/07, LEX nr 621237), iż nie sposób, w świetle art. 245 k.p.c. uznać, aby faktura VAT miała inną moc dowodową, niż inne dokumenty prywatne (tak też: wyrok SA w Białymstoku z dnia 9 stycznia 2014 roku, I ACa 622/13, LEX nr 1425358, wyrok SO w Krakowie z dnia 6 grudnia 2013 roku, XII Ga 412/13, LEX nr 1715416; wyrok SO w Gdańsku z dnia 7 lipca 2011 roku, III Ca 126/11, LEX nr 1713955). Jednocześnie przypomnienia wymaga, że treść oświadczenia zawartego w dokumencie prywatnym nie jest objęta domniemaniem zgodności z prawdą zawartych w nim twierdzeń. Zatem dokument prywatny nie jest dowodem rzeczywistego stanu rzeczy (por. wyrok SN z dnia 25 września 1985 roku, IV PR 200/85, OSNC 1986, nr 5, poz. 84).

Na koniec wyjaśnienia wymaga, że wprowadzie rację ma powód wywodząc, że umowa przewidywała po stronie pozwanego obowiązek wypłacania wynagrodzenia do 10-go dnia każdego miesiąca, to jednocześnie tak sformułowane postanowienie umowne nie odrywa przecież wynagrodzenia od konieczności wykonania obowiązków umownych przez zleceniobiorcę. O ile więc pozwany płacił umówione wynagrodzenie z góry, o tyle było ono należne wyłącznie w przypadku wywiązania się z umowy przez powoda. Przypomnienia wymaga, że umowa zlecenia jest umową starannego działania. W świadczeniach starannego działania obowiązki zleceniobiorcy mają, co do zasady, zmierzać do zachowania należytej staranności w dążeniu do określonego skutku. Należyta staranność stanowi wszakże kryterium oceny wykonania zobowiązania wynikającego z umowy zlecenia. W rzeczywistości jednak zleceniobiorca zobowiązuje się do przeprowadzenia wielu czynności dla osiągnięcia rezultatu, obowiązki podjęcia poszczególnych działań zaś wynikają z obiektywnych reguł wiedzy i doświadczenia życiowego. Do spełnienia świadczenia konieczne jest rzeczywiste podjęcie takich działań, nie wystarczy zaś by zleceniobiorca jedynie starał się je podjąć (por. m.in. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom III. Komentarz. Art. 627–1088. Wyd. 3, Warszawa 2022). Skoro zaś powód nie wykazał, aby w okresie oznaczonym w pozwie wykonywał na rzecz pozwanego jakiegokolwiek działania, do których zobowiązywała go umowa, to powództwo należało oddalić, co też Sąd uczynił orzekając jak w wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł obejmującą wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika w stawce minimalnej (3.600 zł) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).