

Sygn. akt III C 1560/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2021 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Justyna Pikulik
Protokolant:	sekretarz sądowy Justyna Zarzecka

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2021 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa B. F.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w S. oraz „BOM-7” spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

o zapłatę

1. oddała powództwo w stosunku do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S.;
2. zasądza od powoda B. F. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. oddała powództwo w stosunku do pozwanej „BOM-7” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.;
4. zasądza od powoda B. F. na rzecz pozwanej „BOM-7” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 1560/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 lipca 2019 roku powód B. F. reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika wniósł o zasądzenie od Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S. kwoty 31.619,61 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 marca 2019 roku do dnia zapłaty i kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu B. F. podniósł, że 22 czerwca 2016 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, reprezentowana przez „BOM – 7” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S., zleciła mu podejmowanie wszelkich działań związanych z przygotowaniem oraz prowadzeniem spraw formalno-prawnych wobec wszelkich właściwych władz, urzędów i instytucji finansujących przedsięwzięcia ekologiczne i termomodernizacyjne w ramach programu „Zmniejszenie zanieczyszczeń powietrza w S. – Etap II – Program KAWKA”. Zlecenie obejmowało też zamówienie na wykonanie projektu budowlanego wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zlecenie na prowadzenie powiernictwa inwestorskiego wraz z kompleksowym nadzorem inwestorskim nad realizacją robót budowlanych, budowlano – instalacyjnych, instalacji sanitarnych, grzewczych, gazowych i wentylacji dla zadania ekologicznego termomodernizacyjnego pod nazwą „Zmiana systemu grzewczego polegająca na likwidacji indywidualnych piecy

kaflowych oraz podgrzewaczy gazowych c.w. i podłączenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego do m. s.c. (...) z o.o. w S., budowa przyłącza ciepłowniczego, węzła cieplnego dwufunkcyjnego, wewnętrznych instalacji c.o., c.w.u i c.w. w budynku przy ul. (...) w S.”.

Dalej powód wskazał, że na skutek podjętych przez niego działań, pozwana podpisała 15 grudnia 2017 roku ze (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umowę o przyłączenie do sieci ciepłowniczej nr (...) oraz w dniu 4 grudnia 2017 roku Porozumienie nr (...) pomiędzy Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Gminą M. S. i pozwaną wspólnotą mieszkaniową w sprawie przekazania pozwanej środków finansowych w formie dotacji w kwocie 257.070 złotych na realizację zadania ekologicznego, którego obsługa była przedmiotem udzielonego mu zlecenia. Zgodnie z Porozumieniem z dnia 4 grudnia 2017 roku, pozwana zobowiązana była wykonać zadanie do 31 sierpnia 2018 roku. Tymczasem 10 stycznia 2018 roku okazało się, że pozwana dotychczas nie podjęła stosownych uchwał i zachodzi konieczność wstrzymania wykonywania zadania do 30 kwietnia 2018 roku. Z uwagi na fakt, że pozwana nie przystąpiła do wykonania zadania, pismem z dnia 7 lutego 2018 roku Gmina M. S. rozwiązała Porozumienie z dnia 4 grudnia 2017 roku. Zważywszy na fakt, że do rozwiązania Porozumienia doszło z winy pozwanej, winna zapłacić powodowi wynagrodzenie w wysokości wskazanej w piśmie z dnia 11 marca 2019 roku. Wynagrodzenie to jest adekwatne do rynkowych cen za wykonane na rzecz strony pozwanej usługi. Stanowi ono 10% wartości pozyskanej dotacji.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w S. reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana przyznała, że 29 czerwca 2016 roku udzieliła powodowi pełnomocnictwa do podejmowania działań związanych z przygotowaniem dokumentów oraz prowadzeniem spraw formalno-prawnych zmierzających do uczestnictwa wspólnoty w programie zmniejszenia zanieczyszczeń powietrza w S. KAWKA II Etap. Na podstawie tego pełnomocnictwa powód miał ustalić warunki i możliwości współfinansowania inwestycji ekologicznej polegającej na podłączeniu budynku przy ul. (...) do sieci (...). Powód ustalił koszty opracowania kompleksowego wniosku wraz z załącznikami na kwotę 16.900 złotych. Kwota ta obejmowała całkowite i niezbędne koszty opracowania wniosków dotyczących współfinansowania termomodernizacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez „BOM – 7” spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. W dniu 29 czerwca 2016 roku strony uzgodniły i podpisały zlecenie, z którego wynika, że koszt wstępnych czynności związanych z obsługą programu KAWKA II odnośnie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wynosi 800 złotych netto i kwota ta, po podpisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego, została powodowi zapłacona. Pozwana wskazała, że strony nie prowadziły rozmów ani nie poczyniły uzgodnień co do wynagrodzenia powoda na wypadek, gdyby doszło do realizacji zadania. Działania powoda ograniczały się do wypełnienia gotowych druków dotyczących przystąpienia Wspólnoty do programu KAWKA II, oszacowania kosztów inwestycji i wystąpienia do (...) Spółki z o.o. w S. o wydanie warunków przyłączy i orientacyjne określenie kosztów z tym związanych. Powód nie był autorem ani umowy zawartej ze (...) ani Porozumienia z dnia 4 grudnia 2017 roku. Poza protokołami zdawczo – odbiorczymi z dnia 12 grudnia 2016 roku i z dnia 13 grudnia 2017 roku, powód nie przedłożył żadnego dokumentu, z którego wynikałoby jakie czynności zostały wykonane. Usługi powoda zakończyły się z chwilą przyznania pozwanej dotacji w ramach programu KAWKA II. Powód nigdy nie sporządził dla pozwanej projektu budowanego ani pozwolenia na budowę jak również nie prowadził powiernictwa inwestorskiego i nadzoru inwestorskiego nad realizacją robót związanych z termomodernizacją budynku. Żądane przez powoda wynagrodzenie zostało zatem ustalone przez niego w sposób dowolny.

Pozwana wskazała nadto, że 10 stycznia 2018 roku powód otrzymał pismo informujące o wstrzymaniu realizacji prac związanych z podłączeniem budynku do sieci do czasu podjęcia stosownych uchwał. Wstrzymano również udzielone powodowi pełnomocnictwo. Członkowie wspólnoty mieszkaniowej sprzeciwili się podłączeniu budynku do sieci, ponieważ wiązały się z tym dodatkowe koszty. Powód miał świadomość tego, że pozwana Wspólnota nie podjęła uchwały o wyrażeniu zgody na podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej.

Na rozprawie w dniu 8 października 2020 roku powód B. F. wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego „BOM-7 Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., z uwagi na winę własną tego podmiotu. Wskazał, że podstawę prawną żądania pozwu w stosunku do tego podmiotu stanowi przepis art. 103 k.c.

Postanowieniem z dnia 8 października 2020 r. Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego „BOM-7” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (vide protokół rozprawy z dnia 8 października 2020 r. k. 177).

W odpowiedzi na pozew „BOM – 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana w odpowiedzi na pozew podniosła, że na podstawie uchwały nr 2/2002 Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w S., powierzyła jej zarząd i udzieliła pełnomocnictwa do podejmowania wszelkich czynności zwykłego zarządu. W pozostałym zakresie przywołała argumenty podniesione w odpowiedzi na pozew złożonej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Uchwałą numer (...) z dnia 22 marca 2002 roku (Rep. A nr 2962/2002) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S., powierzyła zarząd nieruchomością wspólną „BOM – 7” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i udzieliła temu podmiotowi pełnomocnictw do podejmowania wszelkich czynności zwykłego zarządu między innymi w zakresie zawierania umów z dostawcami mediów i usług konserwacyjnych, eksploatacyjnych, pogotowania lokatorskiego i innych wynikających z bieżących potrzeb wspólnoty, prowadzenia ewidencji księgowej, dysponowania kontem bankowym w zakresie zaspokajania wszelkich wierzytelności wspólnoty mieszkaniowej.

Niesporne, a nadto:

-uchwała nr 2/2002 z dnia 22.03.2002 r. k. 93 – 94, k. 200 – 201.

Powód B. F. współpracował przy realizacji inwestycji w ramach programu KAWKA I ze wspólnotą mieszkaniową, którą zarządzał „BOM -7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

Po zakończeniu tej inwestycji B. F. zaproponował Prezesowi Spółki Z. B. (1) dalszą współpracę przy termomodernizacji innych budynków.

Wytypowano między innymi budynek Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.. Budynek przy ul. (...) w S. ogrzewany jest przez piece kaflowe, natomiast woda w lokalach mieszkalnych jest podgrzewana za pomocą indywidualnych podgrzewaczy gazowych i elektrycznych.

Dowód:

-pełnomocnictwo z 01.07.2016 r. k. 109;

-pełnomocnictwo z 28.02.2017 r. k. 108;

-przesłuchanie powoda B. F. k. 172 – 174,

-przesłuchanie Prezesa „BOM-7 Spółki z o.o. w S. Z. B. (1) k. 175 -177, k. 217 -218.

29 czerwca 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S., reprezentowana przez zarządcę „BOM – 7” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. udzieliła powodowi B. F., prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...) w S., pełnomocnictwa do podejmowania w jej imieniu wszelkich działań związanych z przygotowaniem oraz prowadzeniem spraw formalno-prawnych wobec właściwych wszelkich właściwych władz, urzędów i instytucji, w tym dotyczy (...) Spółki z o.o. w S., (...) Spółki z o.o. w S., (...) (Program KAWKA – 2) oraz (...) SA w

S., UM w S. oraz innych finansujących przedsięwzięcia ekologiczne i termomodernizacyjne. Ponadto udzielono pełnomocnictwa w zakresie niezbędnym do wykonania projektu budowlanego wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę oraz do prowadzenia powiernictwa inwestorskiego wraz z kompleksowym nadzorem inwestorskim nad realizacją robót budowlanych, budowlano – instalacyjnych, instalacji sanitarnych, grzewczych, gazowych i wentylacji dla zadania ekologicznego termomodernizacyjnego pod nazwą „Zmiana systemu grzewczego polegająca na likwidacji indywidualnych piecy kafłowych oraz podgrzewaczy gazowych c.w. i podłączenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego do m. s.c. (...) z o.o. w S., budowa przyłącza ciepłowniczego, węzła cieplnego dwufunkcyjnego, wewnętrznych instalacji c.o., c.w.u i c.w. w budynku przy ul. (...) w S.”.

Dokument ten w imieniu „BOM – 7 Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. podpisał umocowany do jednoosobowej reprezentacji spółki Prezes Zarządu Z. B. (1).

Na podstawie powyższego pełnomocnictwa powód B. F. miał poczynić ustalenia co do możliwości uzyskania dotacji z programu KAWKA II, tj. miał przygotować dokumenty informacyjne, czy Wspólnota może skorzystać z dofinansowania w takiej formie i jaki będzie orientacyjny koszt, a jego szeroki zakres miał umożliwić uzyskania niezbędnych dokumentów i dostępu do instytucji. Powód, podejmując czynności, wiedział, że nie zostały jeszcze podjęte uchwały w przedmiocie wyrażenia przez pozwaną Wspólnotę zgody na realizację inwestycji w ramach programu KAWKA II.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. oraz jej zarządca „BOM – 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. nie zawarły z powodem B. F. żadnej umowy, z której treści wynikałoby, że wynagrodzeniem powoda będzie kwota stanowiąca równowartość 10% pozyskanej w ramach programu KAWKA II dotacji.

Dowód:

-pełnomocnictwo k. 11,

-informacja odpowiadająca odpisowi pełnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS k. 12 – 22,

-przesłuchanie powoda B. F. k. 172 – 174,

-przesłuchanie Prezesa „BOM-7 Spółki z o.o. w S. Z. B. (1) k. 175 -177, k. 217 -218.

W odpowiedzi na pytanie o koszty opracowania kompleksowych wniosków w zakresie programów finansowania głębokiej termomodernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych pozostających w zarządzie „BOM – 7 Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., pismem z dnia 23 września 2016 roku B. F. poinformował „BOM-7” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., że koszt kompleksowego opracowania wniosków wraz z niezbędnymi załącznikami w sprawie Programu K. -2 wynosi ryczałtowo 16.900 złotych plus należny podatek VAT. Wskazał, że podana kwota obejmuje całkowite oraz wszystkie niezbędne koszty do opracowania przedmiotowych wniosków dotyczących współfinansowania przedsięwzięć termomodernizacyjnych.

Dowód:

-pismo z dnia 23.09.2018 r. k. 103.

Pismem z dnia 28 września 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w S., reprezentowana przez „BOM-7” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., zwróciła się do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o wydanie warunków technicznych dla przyłączenia do sieci ciepłowniczej nieruchomości budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy (...) w S.. W piśmie wskazano, że w sprawach projektowych oraz technicznych należy kontaktować się z pełnomocnikiem Wspólnoty Firmą (...), reprezentowaną przez B. F..

Dowód:

-pismo z dnia 28.09.2016 r. k. 23.

29 września 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S., reprezentowana przez zarządcę „BOM – 7” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S., zleciła firmie (...) powoda B. F. wstępną obsługę programu KAWKA – II w celu ustalenia zasad i możliwości współfinansowania przedsięwzięcia inwestycyjnego ekologicznego, to jest wykonania termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy (...) w S., polegającej na podłączeniu budynku do sieci ciepłowniczej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i likwidacji lokalnych piecy kaflowych oraz podgrzewaczy gazowych i elektrycznych w lokalach mieszkalnych.

Koszt usługi został uzgodniony na kwotę 800 złotych netto plus należny podatek VAT. Termin wykonania zleconych prac został ustalony na 31 grudnia 2016 roku. Termin płatności za wykonania zlecenia wynosił 7 dni od dnia dostarczenia faktury VAT wraz z załączonym protokołem płatności.

Dokument ten w imieniu „BOM – 7 Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. podpisał umocowany do jednoosobowej reprezentacji spółki Prezes Zarządu Z. B. (1).

Dowód:

-zlecenie k. 104,

-informacja odpowiadająca odpisowi pełnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS k. 12 – 22.

Pismem z dnia 17 października 2016 roku Gmina M. S. poinformowała Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...) w S. za pośrednictwem „BOM-7 Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., że istnieje możliwość zakwalifikowania wniosku w programie „Zmniejszenie zanieczyszczeń powietrza w S. – Etap II – Program KAWKA”, jednak warunkiem jest zagwarantowanie zrealizowania inwestycji do dnia 30 listopada 2016 roku. Pismo to doręczono również B. F..

Pismem z dnia 24 listopada 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w S., reprezentowana przez „BOM-7” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., poinformowała Gminę M. S., że deklaruje oraz wyraża chęć zdecydowanego uczestnictwa w programie „Zmniejszenie zanieczyszczeń powietrza w S. – Etap II – Program KAWKA”. Jednocześnie wskazała, że nie ma realnych możliwości zrealizowania inwestycji oraz przedstawienia dokumentacji powykonawczej i finansowej w wyznaczonym terminie do dnia 30 listopada 2016 roku. Zwróciła się zatem z prośbą o przesunięcie terminu zakończenia realizacji inwestycji do kwietnia/maja 2017 roku.

Dowód:

-pismo z dnia 17.10.2016 r. k. 25,

-pismo z dnia 24.11.2016 r. k. 26 – 27.

Pismem z dnia 18 października 2016 roku powód B. F. poinformował Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...) w S., reprezentowaną przez „BOM-7” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., że koszt podłączenia budynku do m. s.c. (...) -u przez węzeł cieplny dwufunkcyjny wraz z przyłączem ciepłowniczym do budynku w ramach wykonania termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego będzie opiewał łącznie na kwotę 375. 600 złotych. Nadto wskazał, że Wspólnota Mieszkaniowa winna podjąć uchwałę na kwotę 376.000 złotych dotyczącą termomodernizacji - likwidacji pieców kaflowych oraz podgrzewaczy gazowych c.w. i podłączenie budynku do m. s.c. (...) (c.o. i c.w.u. u i c.), finansowanie z kredytu oraz z programu KAWKA II.

Dowód:

-pismo z dnia 18.10.2016 r. k. 24.

Pismem z dnia 9 grudnia 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w S., reprezentowana przez „BOM-7” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., poinformowała (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S., że akceptuje wydane warunki techniczne przyłączenia, jednak decyzja wspólnoty mieszkaniowej zostanie podjęta w 2017 roku, ponieważ aktualnie oczekuje na odpowiedź Gminy M. S..

Dowód:

-pismo z dnia 09.12.2016 r. k. 28.

Dnia 12 grudnia 2016 roku powód B. F., na zlecenie „BOM-7 Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., sporządził protokół zdawczo – odbiorczy, w którym wskazał listę przekazywanych prac, zgodnie ze zleceniem z dnia 29 września 2016 roku. Protokół wskazywał w polu „nazwa opracowania: następujące pozycje:

- 1) budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. (...) w S.,
- 2) termomodernizacja budynku – podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej (...) spółki z o.o. w S. poprzez trwałą likwidację pieców kaflowych oraz podgrzewaczy gazowych i elektrycznych c.w. w lokalach mieszkalnych w przedmiotowym budynku,
- 3) pismo do (...) w S. z dnia 24 listopada 2016 roku, dostarczone w dniu 8 grudnia 2016 roku oraz do Biura Strategii UM i do (...) w S. dostarczone w tym samym dniu.

W protokole zawarto oświadczenie, że prace wykonano bez żadnych uwag ani zastrzeżeń ze strony zamawiającego i w konsekwencji został podpisany przez strony zawartej umowy.

Dowód:

-protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 12.12.2016 r. k. 29, k. 105.

Dnia 12 grudnia 2016 roku powód B. F. wystawił Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości budynku przy ulicy (...) w S. fakturę VAT Nr (...) na kwotę 984 złotych brutto (800 złotych netto) tytułem wykonania usług, zgodnie z wystawionym zleceniem z dnia 29 września 2016 roku.

Dnia 21 grudnia 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości budynku przy ulicy (...) w S. zapłaciła B. F. wynikającą z faktury kwotę 984 złotych.

Dowód:

-faktura VAT z dnia 12.12.2016 r. k. 106,

-potwierdzenie przelewu k. 107.

Pismem z dnia 10 marca 2017 roku Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony (...) Urzędu Miasta S. poinformował powoda B. F., w odpowiedzi na jego pisma z dnia 24 listopada 2016 roku, 27 grudnia 2016 roku, 25 lutego 2017 roku i 28 lutego 2017 roku o braku środków na przyznanie dotacji w ramach programu K. – 2 między innymi Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.. Wskazano również, że aktualnie nie jest dostępny inny program, bądź fundusz, który umożliwiłby skorzystanie z dofinansowania na modernizację systemu ogrzewania i termomodernizacji. W przypadku powzięcia informacji o możliwości pozyskania środków finansowych na modernizację systemu ogrzewania dla wspólnoty, zostanie o tym poinformowany, a ww. pisma będą traktowane jako zgłoszenia o pozyskanie środków.

Dowód:

-pismo z dnia 10.03.2017 r. k. 30.

Pismem z dnia 6 października 2017 roku Urząd Miasta S. poinformował Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w S. o zakwalifikowaniu do udziału w programie KAWKA – ETAP II.

W związku z powyższym pismem z dnia 18 października 2017 roku pozwana Wspólnota, reprezentowana przez „BOM-7” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., zwróciła się do Gminy M. S. z prośbą o sporządzenie i przygotowanie stosownej umowy współfinansowania zdania termomodernizacyjnego w celu akceptacji oraz jej podpisania.

Następnie, pismem z dnia 25 października 2017 roku, wniosek w tym przedmiocie ponowił w imieniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej B. F..

Dowód:

-pismo z dnia 06.10.2017 r. k. 34 – 35,

-pismo z dnia 18.10.2017 r. k. 32,

-pismo z dnia 25.10.2017 r. k. 33, k. 37

Pismem z dnia 16 października 2017 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w S., reprezentowana przez „BOM-7” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., zwróciła się do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o przygotowanie i sporządzenie umowy przyłączeniowej dotyczącej przyłączenia przedmiotowego budynku do sieci ciepłowniczej w celu akceptacji i podpisania. W piśmie wskazano, że w sprawach projektowych oraz technicznych należy kontaktować się z pełnomocnikiem firmą (...), reprezentowaną przez B. F..

Dowód:

-pismo z dnia 16.10.2017 r. k. 36.

Pismem z dnia 10 listopada 2017 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w S., reprezentowana przez „BOM-7” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., poinformowała Gminę M. S., że zbilansowane szacunkowe koszty realizacyjne przedsięwzięcia wyniosą dla budynku przy ul. (...) w S. 467.400 złotych brutto, z czego 55%, to jest 257.070 złotych brutto, zostanie pokryte w ramach programu KAWKA.

Dowód:

-pismo z dnia 10.11.2017 r. k. 38.

Dnia 4 grudnia 2017 roku Gmina M. S. (Przekazujący Dotację) zawarła z Wspólnotą Mieszkaniową M. C. 22, 22a, 22b w S. (Ostateczny Odbiorca Korzyści) Porozumienie Nr (...) w sprawie powierzenia roli współrealizującego zdanie pod nazwą „Zmniejszenie zanieczyszczeń powietrza w S. – Etap II – Program KAWKA”. W § 2 postanowiono, że Przekazujący Dotację przekaże środki finansowe (dotację) Ostatecznemu O. Korzyści na realizację zadania pod nazwą „Zmniejszenie zanieczyszczeń powietrza w S. – Etap II – Program KAWKA” do kwoty dotacji w wysokości 257.070 złotych. Ostateczny Odbiorca Korzyści oświadczył, że posiada środki finansowe na realizację zadania odpowiadającemu jego wkładowi własnemu w wysokości 210.330 złotych. Porozumienie przewidywało realizację zadania do dnia 31 sierpnia 2018 roku, a przebieg realizacji określał harmonogram rzeczowo – finansowy, stanowiący załącznik nr 1 (§ 3 umowy). Porozumienie mogło być rozwiązane ze skutkiem natychmiastowym, w szczególności w przypadku nieterminowego lub nienależytego wykonywania porozumienia (§ 6 umowy).

W piśmie z dnia 19 grudnia 2017 roku skierowanym do (...) Urzędu Miasta S., Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. wskazała, że w sprawach merytorycznych, organizacyjnych, projektowych oraz technicznych kontaktować należy się z jej pełnomocnikiem firmą (...), reprezentowaną przez B. F..

Dowód:

-Porozumienie Nr (...) z dnia 4 grudnia 2017 roku, k. 46-48,

-pismo z dnia 19.12.2017 r. k. 65,

-informacja o przyznaniu dotacji k. 49.

Dnia 13 grudnia 2017 roku B. F., na zlecenie „BOM-7 Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., sporządził protokół zdawczo – odbiorczy, w którym wskazał listę przekazywanych prac, zgodnie ze zleceniem z dnia 6 października 2017 roku. Protokół wskazywał w polu „nazwa opracowania: następujące pozycje:

1) budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. (...) w S.,

2) termomodernizacja budynku – podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej (...) spółki z o.o. w S. poprzez trwałą likwidację pieców kaflowych oraz podgrzewaczy gazowych i elektrycznych c.w. w lokalach mieszkalnych w przedmiotowym budynku,

3) program KAWKA Etap II – pismo (...)n nr (...). (...).1.2017.AL z dnia 06.10.2017 r.,

4) zgłoszenie do programu KAWKA Etap II z dnia 2 listopada 2017 r. – potwierdzenie uczestnictwa w programie,

5) program KAWKA Etap II – pismo (...)n z dnia 25.10.2017 r.,

6) umowa – Porozumienie nr (...) z dnia 4 grudnia 2017 roku – do podpisu przez WM, reprezentowaną przez „BOM – 7” Spółkę z o.o. w S..

W protokole zawarto oświadczenie, że prace wykonano bez żadnych uwag ani zastrzeżeń ze strony zamawiającego i w konsekwencji został podpisany przez strony zawartej umowy.

Dowód:

-protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 13.12.2017 r. k. 50.

Dnia 15 grudnia 2017 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. (Dostawca) zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) umowę o przyłączenie do sieci ciepłowniczej Nr (...).

W pismach z dnia 19 grudnia 2017 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. poinformowała (...) S. oraz spółkę (...), że w sprawach merytorycznych, organizacyjnych, projektowych oraz technicznych kontaktować należy się z jej pełnomocnikiem firmą (...), reprezentowaną przez B. F..

Dowód:

-umowa z dnia 15.12.2017 r. wraz z załącznikami k. 51 – 64,

-pismo z dnia 19.12.2017 r. k. 65.

-pismo z dnia 19.12.2017 r. k. 66.

Wraz z pismem z dnia 28 grudnia 2017 roku B. F. przekazał „BOM-7” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. komplet dokumentów dotyczących programu KAWKA –II niezbędnych do podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w S. uchwał dotyczących realizacji przedsięwzięcia w ramach ww. programu.

Dowód:

-pismo z dnia 28.12.2017 r. k. 67, k. 148,

-wiadomości e – mailowe k. 145, 147.

Pismem z dnia 9 stycznia 2018 roku B. F. zwrócił się do (...) u w S. o wypożyczenie opracowań – inwentaryzacji budowlanych odtworzeniowych dla budynków przy ul. (...) w S..

Dowód:

- pismo z dnia 09.01.2018 r. k. 68.

Pismem z dnia 10 stycznia 2018 roku „BOM-7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. poinformowała B. F., że mimo przyznania dotacji z programu KAFKA – etap II, wstrzymała realizację podłączenia ww. budynków do miejskiej sieci ciepłej do czasu uzyskania stosownych uchwał wspólnot mieszkaniowych, które zostaną podjęte do dnia 30 kwietnia 2018 roku. Jednocześnie spółka poinformowała, że wstrzymuje pełnomocnictwo dla powoda B. F. w ramach realizacji zadania do odwołania.

Dowód:

-pismo z dnia 10.01.2018 r. k. 69.

Pismem z dnia 17 stycznia 2018 roku Gmina M. S. poinformowała BOM-7” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., że pismo o wstrzymaniu realizacji przyłączeń budynków do m.s.c. jest rozumiane jako wstrzymanie wykonywania porozumień zawartych w dniu 4 grudnia 2018 roku na dofinansowanie i realizację przedsięwzięć tam wymienionych. Podany natomiast termin wstrzymania prac do 30 kwietnia 2018 roku, wobec kończącej się edycji II Programu KAWKA, pozwala na stwierdzenie, że przedmiotowe porozumienie nie jest wykowane należycie. Rozpoczęcie procedury dopiero po 30 kwietnia 2018 roku grozi niewykorzystaniem dotacji i nie pozwala Gminie M. S. na poprawne rozliczenie przyznanej dotacji. Określono pozwanej Wspólnocie termin do dnia 31 stycznia 2018 roku na zmianę decyzji i przedstawienie jej w formie pisemnej w Wydziale Gospodarki Komunalnej i Ochrony (...) Urzędu Miasta S. oraz rozpoczęcia prac nad przedmiotowymi uchwałami. Wskazano, że dalszy brak działań do tego czasu skutkuje rozwiązaniem porozumień i utratą dotacji.

Dowód:

-pismo z dnia 17.01.2018 r. k. 71.

Pismem z dnia 7 lutego 2018 roku Gmina M. S. oświadczyła „BOM-7” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., że na podstawie § 6 ust. 1 lit. a Porozumienia Nr (...) CRU 17/0004454 zawartego w dniu 4 grudnia 2017 roku, rozwiązuje porozumienie ze skutkiem natychmiastowym. Powodem rozwiązania porozumienia było nienależyte wykonywanie porozumienia (brak podjęcia decyzji o realizacji przedsięwzięcia, wstrzymanie prac na ponad 3 miesiące do dnia 30 kwietnia 2018 roku, tuż po podpisaniu porozumienia, co grozi niewykorzystaniem dotacji).

Dowód:

-oświadczenie Gminy M. S. z dnia 07.02.2018 r. k. 72.

Dnia 8 lutego 2018 roku w siedzibie „BOM-7 Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 22-22B przy ul. (...). W uwagach i wolnych wnioskach wskazano, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ze względu na wysokie koszty przystąpienia do programu KAWKA oraz wysokie koszty jego realizacji potwierdziła, że nie jest zainteresowana przystąpieniem do programu KAWKA.

Dowód:

-protokół nr (...) z dnia 08.02.2018 r. k. 110-111,

-zeznania świadka M. J. k. 122,

-zeznania świadka Z. B. (2) k. 122 – 123.

W 2018 roku B. F. zawarł z inną wspólnotą mieszkaniową, zarządzaną przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S., umowę, na podstawie których zlecono mu do wykonania obowiązki pełnienia funkcji doradcy technicznego w zakresie robót budowlanych w ramach dotyczących budowy węzła ciepłego w ramach programu KAWKA Etap II.

Dowód:

-umowy wraz z załącznikami k. 130 – 144.

Dnia 4 marca 2019 roku B. F. wystawił Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. fakturę VAT Nr (...) na kwotę 31.619 złotych brutto (25.707 złotych netto) tytułem wykonania prac, zgodnie z pełnomocnictwem z dnia 29 czerwca 2016 roku dotyczących Porozumienia z (...) Urzędu Miasta S. Nr (...) z dnia 4 grudnia 2017 roku, pismo Prezydenta Miasta S. z dnia 7 lutego 2018 roku nr (...). (...).1.2018.AL

Następnie, pismem z dnia 11 marca 2019 roku B. F. wezwał Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...) w S. reprezentowaną przez „BOM-7” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., do zapłaty kwoty 31.619,61 złotych brutto tytułem faktury VAT Nr (...) z dnia 4 marca 2019 roku, w terminie 7 dni, od dnia otrzymania pisma. Powód B. F. wyjaśnił w ww. piśmie, że ww. kwota wskazana w fakturze wynika z prowizyjnego współczynnika procentowego w wysokości 10% od wartości zadania (kwoty przyznanej dotacji), zgodnie z zawartym porozumieniem o przyznaniu dotacji z dnia 4 grudnia 2017 roku. Powód w ww. piśmie wskazał, że załączone dokumenty dowodzą wykonania czynności powierniczych- zakres rzeczowy wg wystawionego pełnomocnictwa z dnia 29 czerwca 2016 roku. B. F. wskazał, że prace były wykonywane w okresie od 29 czerwca 2016 roku do marca 2018 roku, to jest łącznie przez 21 miesięcy. Dotacja została przyznana, co wynika z zawartego porozumienia, umowa z (...)em też została podpisana przez „BOM-7” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. jako reprezentanta Wspólnoty Mieszkaniowej. Powód B. F. wskazał, że podpisane umowy były konsekwencją profesjonalnego działania powiernika inwestorskiego, zgodnie z wystawionym pełnomocnictwem z dnia 29 czerwca 2016 roku.

Wezwanie zostało odebrane w dniu 22 marca 2019 roku.

Pismem z dnia 22 marca 2019 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. odmówiła zapłaty i odesłała fakturę VAT nr (...).

Dowód:

-faktura VAT z dnia 04.03.2019 r. k. 76,

-wezwanie do zapłaty z dnia 11.03.2019 r. k. 73 – 75,

-potwierdzenie nadania i zwrotne potwierdzenie odbioru k. 77 – 78,

-pismo z dnia 22.03.2019 r. k. 79.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo skierowane przez powoda B. F. przeciwko pozwanym Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w S. oraz „BOM-7” spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. okazało się nieuzasadnione w stosunku do obojga pozwanych i jako takie podlegało oddaleniu.

W przedmiotowej sprawie powód B. F. domagał się zasądzenia od pozwanych Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S. oraz „BOM-7” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwoty 31.619,61 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 marca 2019 roku.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do powództwa przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w S., to powód, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika nie wskazał podstawy prawnej swojego roszczenia. W pozwie powód wywodził, że „pозwana winna mu zapłacić wynagrodzenie w wysokości wskazanej w piśmie z dnia 11 marca 2019 roku, adekwatne do rynkowych cen za wykonane na rzecz strony pozwanej usługi, stanowiące 10% wartości pozyskanej dotacji.

W ww. piśmie z dnia 11 marca 2019 r.- wezwaniu do zapłaty skierowanym do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej powód wskazał, że żąda zapłaty kwoty 31.619,61 złotych, wynikających z prowizyjnego współczynnika procentowego w wysokości 10% od wartości zadania (kwoty przyznanej dotacji), zgodnie z zawartym porozumieniem o przyznaniu dotacji z dnia 4 grudnia 2017 roku.

Pozwana Wspólnota i spółka kategorycznie zaprzeczały, jakoby pomiędzy nimi a powodem poczyniono ustalenia, że powód za wykonane na rzecz pozwanej Wspólnoty usługi w zakresie realizacji przedsięwzięcia ekologicznego i termomodernizacyjnego w ramach programu „Zmniejszenie zanieczyszczeń powietrza w S. – Etap II – Program KAWKA” otrzyma wynagrodzenie w wysokości 10 % przyznanej pozwanej Wspólnocie zgodnie z porozumieniem z dnia 4 grudnia 2017 roku dotacji.

Powód z kolei, na którym w tym zakresie zgodnie z ogólnie obowiązującą regułą dotyczącą rozkładu ciężaru dowodu w procesie wyrażoną w art. 6 k.c. spoczywał ten ciężar, winien był w tym postępowaniu wykazać, że uzgodnienia o takiej właśnie treści, tj., że powód otrzyma wynagrodzenie w wysokości 10 % otrzymanej przez pozwaną Wspólnotę dotacji, istotnie go z pozwanymi łączyły.

Temu obowiązkowi jednak powód w tym procesie nie sprostał.

Z ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie wynika, że powód B. F. współpracował przy realizacji inwestycji w ramach programu KAWKA I ze wspólnotą mieszkaniową, którą zarządzała pozwana „BOM -7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S., a po zakończeniu tej inwestycji B. F. zaproponował Prezesowi Spółki dalszą współpracę przy termomodernizacji innych budynków. Ustalono, że taką termomodernizacją można by wykonać w budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.. Budynek przy ul. (...) w S., który ogrzewany był przez lokalne piece kaflowe, natomiast woda w lokalach mieszkalnych była podgrzewana za pomocą indywidualnych podgrzewaczy gazowych i elektrycznych.

W związku z powyższym, w dniu 29 czerwca 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S., reprezentowana przez zarządcę „BOM – 7” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. udzieliła powodowi B. F., prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...) w S., pełnomocnictwa do podejmowania w jej imieniu wszelkich działań związanych z przygotowaniem oraz prowadzeniem spraw formalno-prawnych wobec właściwych wszelkich właściwych władz, urzędów i instytucji, w tym dotyczy (...) Spółki z o.o. w S., (...) Spółki z o.o. w S., (...) (Program KAWKA – 2) oraz (...) SA w S., UM w S. oraz innych finansujących przedsięwzięcia ekologiczne i termomodernizacyjne. Ponadto udzielono powodowi pełnomocnictwa w zakresie niezbędnym do wykonania projektu budowlanego wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę oraz do prowadzenia powiernictwa inwestorskiego wraz z kompleksowym nadzorem inwestorskim nad realizacją robót budowlanych, budowlano – instalacyjnych, instalacji sanitarnych, grzewczych, gazowych i wentylacji dla zadania ekologicznego termomodernizacyjnego pod nazwą „Zmiana systemu grzewczego polegająca na likwidacji indywidualnych piecy kaflowych oraz podgrzewaczy gazowych c.w. i podłączenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego do m. s.c. (...) z o.o. w S., budowa przyłącza ciepłowniczego, węzła cieplnego dwufunkcyjnego, wewnętrznych instalacji c.o., c.w.u i c.w. w budynku przy ul. (...) w S.”. Zakres udzielonego pełnomocnictwa był szeroki, tak, by powód miał możliwość uzyskania niezbędnych dokumentów i miał dostęp do instytucji zajmujących się realizacją tego przedsięwzięcia.

Następnie, w dniu 29 września 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S., reprezentowana przez zarządcę „BOM – 7” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S., zleciła firmie (...) powoda B. F. wstępną obsługę programu KAWKA – II w celu ustalenia zasad i możliwości współfinansowania przedsięwzięcia inwestycyjnego ekologicznego, to jest wykonania termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy (...) w S., polegającej na podłączeniu budynku do sieci ciepłowniczej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i likwidacji lokalnych piecy kaflowych oraz podgrzewaczy gazowych i elektrycznych w lokalach mieszkalnych. Koszt usługi został przez strony uzgodniony na kwotę 800 złotych netto plus należny podatek VAT. Termin wykonania zleconych prac został ustalony na 31 grudnia 2016 roku. Termin płatności za wykonania zlecenia wynosił 7 dni od dnia dostarczenia faktury VAT wraz z załączonym protokołem płatności.

W realizacji przedmiotowego zlecenia, powód podjął szereg czynności wskazanych w protokole zdawczo- odbiorczym z dnia 12 grudnia 2016 r., tj. wykonał wstępną obsługę programu KAWKA II, tj. sporządził pisma skierowane do (...) S., Biura Strategii UM i do (...) S.. Nie było pomiędzy stronami sporu, że czynności zlecone powodowi zostały wykonane- w protokole zawarto oświadczenie, że prace wykonano bez żadnych uwag ani zastrzeżeń ze strony zamawiającego i w konsekwencji protokół ten został podpisany przez strony. Następnie, 12 grudnia 2016 roku powód B. F. wystawił Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości budynku przy ulicy (...) w S. fakturę VAT Nr (...) na kwotę 984 złotych brutto (800 złotych netto) tytułem wykonania usług, zgodnie z wystawionym zleceniem z dnia 29 września 2016 roku, a dnia 21 grudnia 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości budynku przy ulicy (...) w S. zapłaciła B. F. kwotę 984 złotych, wynikającą z ww. faktury.

Art. 734 § 1 i 2 k.c. stanowi, że przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. W braku odmiennej umowy zlecenie obejmuje umocowanie do wykonania czynności w imieniu dającego zlecenie. Przepis ten nie uchybia przepisom o formie pełnomocnictwa. Z kolei art. 735 § 1 k.c. stanowi, że jeżeli ani z umowy, ani z okoliczności nie wynika, że przyjmujący zlecenie zobowiązał się wykonać je bez wynagrodzenia, za wykonanie zlecenia należy się wynagrodzenie.

W okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy zgodzić się należy z twierdzeniami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, że 29 czerwca 2016 roku udzieliła powodowi pełnomocnictwa do podejmowania działań związanych z przygotowaniem dokumentów oraz prowadzeniem spraw formalno-prawnych zmierzających do uczestnictwa Wspólnoty w programie zmniejszenia zanieczyszczeń powietrza w S. KAWKA II Etap. Na podstawie tego pełnomocnictwa powód miał wyłącznie wstępnie ustalić warunki i możliwości współfinansowania inwestycji ekologicznej polegającej na podłączeniu budynku przy ul. (...) do sieci (...). Następnie w dniu 29 czerwca 2016 roku strony uzgodniły i podpisały zlecenie, z którego wynika, że za wykonanie wstępnych czynności związanych z obsługą programu KAWKA II odnośnie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej powód otrzyma wynagrodzenie w kwocie 800 złotych netto. Powód zlecenie w zakresie wskazanym umową z dnia 29 czerwca 2016 r. wykonał, strony zgodnie podpisały w dniu 12 grudnia 2016 r. protokół zdawczo – odbiorczy z wykonania czynności objętym powyższym zleceniem, powód wystawił za wykonane usługi fakturę w dniu 12 grudnia 2016 r. fakturę VAT nr (...), zaś pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 21 grudnia 2016 r. fakturę tę zapłaciła.

Z powyższego wynika, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa rozliczyła się z powodem za usługi, które mu zleciła.

Brak jest natomiast podstaw do ustalenia, że strony postępowania zawarły umowę w zakresie której powód miałby na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wykonać jeszcze inne usługi i uzyskać za nie wynagrodzenie w kwocie objętej żądaniem pozwu. Takiego wniosku nie można wyprowadzić z żadnego z dowodów zgromadzonych w aktach sprawy i twierdzenia powoda w tym zakresie pozostają całkowicie gołosłowne. Sam fakt, że pozwana Wspólnota udzieliła w dniu 29 czerwca 2016 roku pełnomocnictwa do podejmowania w jej imieniu wszelkich działań związanych z przygotowaniem oraz prowadzeniem spraw formalno-prawnych wobec właściwych wszelkich właściwych władz, urzędów i instytucji oraz innych finansujących przedsięwzięcia ekologiczne i termomodernizacyjne oraz pełnomocnictwa w zakresie niezbędnym do wykonania projektu budowlanego wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę oraz do prowadzenia powiernictwa inwestorskiego wraz z kompleksowym nadzorem inwestorskim nad realizacją robót budowlanych, budowlano – instalacyjnych, instalacji sanitarnych, grzewczych,

gazowych i wentylacji dla zadania ekologicznego termomodernizacyjnego pod nazwą „Zmiana systemu grzewczego polegająca na likwidacji indywidualnych piecy kaflowych oraz podgrzewaczy gazowych c.w. i podłączenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego do m. s.c. (...) z o.o. w S., budowa przyłącza ciepłowniczego, węzła ciepłego dwufunkcyjnego, wewnętrznych instalacji c.o., c.w.u i c.w. w budynku przy ul. (...) w S.” nie przesądza o tym, że pozwana Wspólnota jakieś konkretne czynności do wykonania powodowi zleciła, wobec czego należy się mu za ich wykonanie wynagrodzenia. Samo bowiem udzielenie pełnomocnictwa nie rodzi po stronie pozwanej Wspólnoty obowiązku zapłaty wynagrodzenia na rzecz powoda, albowiem w treści tego pełnomocnictwa nie ma mowy o tym, jakie konkretnie czynności powód ma wykonać, w jakim np. terminie, jaki będzie koszt ich wykonania, w szczególności zaś nie ma mowy o zapłacie na rzecz powoda wynagrodzenia za wykonanie objętych zakresem umocowania czynności.

O wynagrodzeniu na rzecz powoda, w ustalonej kwocie, jest mowa jedynie w umowie zlecenia z dnia 29 czerwca 2016 roku i za wykonanie objętych tym zleceniem czynności, jak już wyżej wskazano, powód otrzymał wynagrodzenie. Jeśli zaś powód miałby otrzymać wynagrodzenie za czynności wskazane w treści pełnomocnictwa z dnia 29 czerwca 2016 r., winien zawrzeć z pozwaną Wspólnotą umowę zlecenia, w której zostałyby szczegółowo opisane jakie konkretnie czynności w ramach realizacji zadania „Zmiana systemu grzewczego polegająca na likwidacji indywidualnych piecy kaflowych oraz podgrzewaczy gazowych c.w. i podłączenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego do m. s.c. (...) z o.o. w S., budowa przyłącza ciepłowniczego, węzła ciepłego dwufunkcyjnego, wewnętrznych instalacji c.o., c.w.u i c.w. w budynku przy ul. (...) w S.” powód ma wykonać i jakie wynagrodzenie za wykonanie ww. czynności ma otrzymać. Powód, mimo, że jest przedsiębiorcą od wielu lat działającym w branży, który- jak wspominał, w trakcie swoich zeznań, od wielu lat pozyskuje dla wspólnot w S. dotacje w ramach programów przewidujących dofinansowanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych, nie zadbał o to, by taka umowa z pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową została podpisana- a tylko taka umowa mogłaby być podstawą roszczeń powoda o zapłatę wynagrodzenia za wykonane usługi w sytuacji, gdyby powód na rzecz pozwanej Wspólnoty wykonał określone usługi, a pozwana Wspólnota za te usługi by mu nie zapłaciła. Okolicznościach przedmiotowej sprawy taka umowa nie została przez strony podpisana, zatem Sąd nie miał podstaw do ustalenia, że powodowi należy się za rzekomo wykonane na rzecz pozwanej Wspólnoty wynagrodzenie w kwocie objętej żądaniem pozwu. Co więcej, powód miał świadomość tego, że pozwana Wspólnota nie podjęła uchwały o wyrażeniu zgody na podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej, a bez takiej zgody Wspólnoty realizacja tego przedsięwzięcia nie jest możliwa. Wykonując zatem wszelkie czynności jedynie na podstawie pełnomocnictwa z dnia 29 czerwca 2016 r. powód działał na własne ryzyko, albowiem żadnego wynagrodzenia za ich wykonanie żadna z pozwanych mu nie deklarowała.

Powód w pozwie wywodził, że domaga się zapłaty kwoty 31.619,61 zł, albowiem „ w okresie od czerwca 2016 r. do stycznia 2018 r. odbył wiele spotkań, dokonał szeregu uzgodnień i przygotował kilkadziesiąt pism i dokumentów, których efektem było podpisanie przez pozwaną Wspólnotę w dniu 15 grudnia 2017 roku ze (...) spółką z o.o. w S. umowy o przyłączeniu do sieci ciepłowniczej nr (...) oraz w dniu 4 grudnia 2017 roku Porozumienie nr (...) pomiędzy Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Gminą M. S. w sprawie przekazania pozwanej środków finansowych w formie dotacji w kwocie 257.070 złotych na realizację zadania ekologicznego, którego obsługa była przedmiotem udzielonego mu zlecenia”.

Powód jednak nie wskazał, jakie to konkretne czynności i o jakiej wartości wykonał, w szczególności zaś nie wykazał, iżby rzeczywiście pozwana Wspólnota mu je zleciła.

Nie da się zaprzeczyć, że dzięki staraniom powoda doszło do podpisania przez pozwaną Wspólnotę w dniu 15 grudnia 2017 r. umowy z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. (Dostawca) o przyłączenie do sieci ciepłowniczej Nr (...), zaś w dniu 4 grudnia 2017 roku Gmina M. S. (Przekazujący Dotację) zawarła z pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową (Ostatecznym Odbiorcą Korzyści) Porozumienie Nr (...) w sprawie powierzenia roli współrealizującego zdanie pod nazwą „Zmniejszenie zanieczyszczeń powietrza w S. – Etap II – Program KAWKA”. Brak jest jednak podstaw do uznania, że doprowadzenie do zawarcia tych dwóch umów przez powoda będzie skutkowało obowiązkiem zapłaty na jego rzecz przez pozwaną Wspólnotę kwoty objętej żądaniem pozwu. Taki obowiązek nie wynika bowiem z żadnego z dowodów zaoferowanych Sądowi w niniejszej sprawie, poza zeznaniami samego powoda. Nie można tracić z pola widzenia okoliczności, że powód mając doświadczenie w pozyskiwaniu dotacji dla wspólnot i realizacji inwestycji

związanych z termomodernizacją, doskonale zdawał sobie sprawę, że warunkiem realizacji przedsięwzięcia objętego porozumieniem zawartym przez pozwaną Wspólnotę z Gminą M. S. jest wyrażenie przez pozwaną Wspólnotą zgody na ww. przedsięwzięcie w postaci odpowiedniej uchwały. Takiej uchwały pozwana Wspólnota nigdy nie podjęła i powód miał tego pełną świadomość, działając w celu pozyskania dotacji.

Pismem z dnia 10 stycznia 2018 roku „BOM-7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. poinformowała powoda B. F., że mimo przyznania dotacji z programu KAFKA – etap II, wstrzymała realizację podłączenia ww. budynków do miejskiej sieci ciepłej do czasu uzyskania stosownych uchwał wspólnot mieszkaniowych, które zostaną podjęte do dnia 30 kwietnia 2018 roku. Jednocześnie spółka poinformowała, że wstrzymuje pełnomocnictwo dla powoda B. F. w ramach realizacji zadania do odwołania. Powód zatem wiedział, że pozwana Wspólnota nie wyraziła zgody na uczestnictwo w programie KAWKA II, otrzymał też informację, że od dnia 10 stycznia 2018 r. nie może już podejmować żadnych czynności w imieniu pozwanej Wspólnoty.

Dnia 8 lutego 2018 roku w siedzibie „BOM-7 Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 22-22B przy ul. (...), na którym członkowie pozwanej Wspólnoty ustalili, że ze względu na wysokie koszty przystąpienia do programu KAWKA oraz wysokie koszty jego realizacji nie są zainteresowani przystąpieniem do programu KAWKA. U podstaw takiej decyzji członków Wspólnoty legł fakt, że zbilansowane szacunkowe koszty realizacyjne przedsięwzięcia w ramach programu KAWKA II dla budynku pozwanej Wspólnoty przy ul. (...) w S. opiewałyby na kwotę 467.400 złotych brutto, z czego 55%, to jest 257.070 złotych brutto, zostałyby pokryte w ramach programu KAWKA II, zaś resztą kosztów musieliby uiścić członkowie Wspólnoty. Wydatek ten byłby dla członków Wspólnoty zwłaszcza, że jest to mała wspólnota, znaczący i wiązałby się z koniecznością czy też jednorazowego uiszczenia kwot rzędu ponad 200.000 zł (a dokładnie 210.330 zł) czy też z koniecznością zaciągnięcia przez pozwaną Wspólnotę kredytu, czy też znaczącym podwyższeniem zaliczek na fundusz remontowy. Nie można tracić z pola widzenia, że wspólnotę tworzą właściciele lokali, których z różnych względów może nie być stać na poniesienie tak znaczących wydatków, zatem mieli oni prawo wyrazić swój sprzeciw przeciw realizacji inwestycji termomodernizacji budynku. Ostateczny głos należy bowiem do właścicieli lokali, w sytuacji zaś, gdy nie wyrazili oni zainteresowania uczestnictwem w projekcie, uchwała o przystąpieniu do programu KAWKA II nawet nie została zgłoszona jako projekt do głosowania, nie mówiąc już w ogóle o jej podjęciu i wyrażeniu zgody przez pozwaną Wspólnotę na udział w tym projekcie. Trudno tu mówić o jakiegokolwiek winie w tym zakresie czy to pozwanej Wspólnoty, czy też jej zarządcy spółki (...) -7 i rozczarowaniu powoda „nieskorzystaniem z dotacji” i „marnowaniem środków publicznych”, albowiem Wspólnotę tworzą właściciele lokali, mający głos decydujący przy wszystkich inwestycjach, zaś zarządca jedynie realizując wolę członków Wspólnoty i wbrew tej woli działać nie może. Natomiast dobra wola powoda, jego wysiłki i chęci nie mają tu niestety żadnego znaczenia. Oczywiście, że realizacja przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w ramach programu KAWKA II ostatecznie okazałaby się korzystna dla środowiska, nie sposób też nie docenić wysiłków powoda w tym zakresie, nie mogła się jednak ona odbyć bez zgody członków Wspólnoty a zwłaszcza wbrew jej woli i trudno winą za to obarczyć którąkolwiek z pozwanych.

Wynagrodzenie, jakiego w tym procesie domaga się powód, w wysokości 10 % przyznanej dotacji, nie było w żaden sposób uzgadniane ani z pozwaną Wspólnotą, ani z jej zarządcą pozwaną spółką (...) -7, zatem powód podejmując starania w procesie uzyskania przez pozwaną Wspólnotę, jak już wspomniano, działał na własne ryzyko, ryzykując, że wynagrodzenia nie otrzyma, nie gwarantowały mu go bowiem żadne wiążące ustalenia z żadną z pozwanych. Twierdzenia natomiast powoda, że na skutek niedoszedłego z winy pozwanych programu mógłby dodatkowo wykonać zadania o wartości 78.600 zł są bezpodstawne, albowiem strona pozwana z powodem umawiała się wyłącznie na wykonanie czynności objętych zleceniem z dnia 29 września 2016 r. Słuszne natomiast są twierdzenia strony pozwanej, że powód nie wykonał dla niej takich czynności jak projekt budowlany, uzyskanie pozwolenia na budowę, nie prowadził też nadzoru nad realizacją robót budowlanych czy budowlano- instalacyjnych. Pozwana wykonania takich czynności nigdy powodowi nie zlecała, powód ich nie wykonywał, zatem nie może za nie domagać się wynagrodzenia. Z tych też względów, postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 8 października 2020 roku Sąd na podstawie art. 235 (2) § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. w zw. z art. 235 (2) § 2 k.p.c., pominął dowód z opinii biegłego specjalisty

z zakresu realizacji robót budowlanych, budowlano-instalacyjnych, instalacji sanitarnych, grzewczych, gazowych i wentylacji, albowiem dowód ten był nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy i zmierzał jedynie do przedłużenia postępowania, ponadto podstawie art. 235 (2) § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. w zw. z art. 235 (2) § 2 k.p.c. Sąd pominął dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu ustalenia wynagrodzeń za usługi pośrednictwa w zakresie pozyskiwania i organizacji przedsięwzięć dotowanych z zakresu ochrony środowiska albowiem dowód ten również był nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy i zmierzał jedynie do przedłużenia postępowania. Zgłoszone przez stronę powodową wnioski dowodowe jedynie przedłużyłyby postępowanie i wygenerowały znaczące koszty, nie było natomiast wskazań do dokonywania „wyceny” wartości robót budowlanych, budowlano-instalacyjnych, instalacji sanitarnych, grzewczych, gazowych i wentylacji, których powód ani nie miał zleconych, ani nie wykonał. Jeśli zaś chodzi o wynagrodzenie za usługi pośrednictwa w zakresie pozyskiwania i organizacji przedsięwzięć dotowanych z zakresu ochrony środowiska, to zostało ono ustalone przez strony w zleceniu z dnia 29 września 2016 r., zatem nie było podstaw do ponownego ustalenia jego wartości, zwłaszcza w kontekście twierdzeń powoda, że strony rzekomo umówiły się o wynagrodzenie dla niego w wysokości 10 % dotacji uzyskanej z programu KAWKA II.

Odnosząc się natomiast do powództwa przeciwko drugiemu z pozwanych, a mianowicie „BOM- 7” spółki z o.o. z siedzibą w S., to powództwo przeciwko tej pozwanej również okazało się niezasadne- z powodów tożsamy jak powództwo przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej, których Sąd nie będzie już powielał.

Jako podstawę prawną żądania pozwu skierowanego przeciwko „BOM -7” spółce z o.o. w S. powód wskazał przepis art. 103 k.c.

Zgodnie z treścią przepisu art. 103 § 1 k.c. jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Zgodnie z § 2 tego przepisu druga strona może wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu. § 3 z kolei stanowi, że w braku potwierdzenia ten, kto zawarł umowę w cudzym imieniu, obowiązany jest do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy, oraz do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę nie wiedząc o braku umocowania lub o przekroczeniu jego zakresu.

W ocenie Sądu, przepis powyższy nie znajdzie zastosowania w niniejszej sprawie, ponieważ dotyczy on zawarcia umowy przez osobę nie mającą umocowania albo z przekroczeniem zakresu udzielonego umocowania. Jak już wyżej wskazano, strona powodowa nie wykazała faktu związania z pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową jakąkolwiek umową, w szczególności o treści, że powodowi za wykonane na rzecz pozwanej Wspólnoty usługi należy się wynagrodzenie w kwocie 10 % uzyskanej w ramach programu KAWKA II dotacji. Nie zachodzą zatem przesłanki do żądania jakichkolwiek świadczeń, czy to wynagrodzenia z umowy, czy to z tytułu naprawienia szkody od spółki. Spółka, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego jej uchwałą numer (...), upoważniona była do udzielenia powodowi w imieniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej pełnomocnictwa do poczynienia ustaleń co do możliwości uzyskania dotacji z programu KAWKA II, obejmujących przygotowanie dokumentów informacyjnych, czy pozwana Wspólnota może skorzystać z dofinansowania w takiej formie i jaki będzie orientacyjny koszt tej inwestycji. Czynności te mieszczą się bowiem w zakresie czynności zwykłego zarządu i nie wymagają uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Takie czynności „wstępne” powodowi zlecono umową z dnia 29 września 2016 r., powód je wykonał i uzyskał za nie wynagrodzenie. Trudno tu mówić o jakiejś „winie własnej” pozwanej spółki (...)-7”, albowiem pozwana spółka działała wyłącznie jako zarządca pozwanej Wspólnoty, realizując wolę jej członków, nie zlecała powodowi żadnych czynności, do czego nie byłaby uprawniona i nie wiązała ją z powodem żadne ustalenia, których koniecznością byłaby wypłata na jego rzecz żądanego od pozwanej spółki w pozwie wynagrodzenia.

Reasumując, powództwo powoda B. F. przeciwko obojgu pozwany, tj. zarówno Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w S. jak i „BOM-7” spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. okazało się nieuzasadnione i jako takie podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie 1 i 3 wyroku.

Ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie Sąd poczynił na podstawie dowodów z dokumentów zaoficerowanych przez obydwie strony co do prawdziwości i wiarygodności których nie powziął zastrzeżeń oraz na podstawie zeznań świadków M. J. i Z. B. (2), które należało uznać za wiarygodne. Sąd nie powziął również zastrzeżeń co do zeznań powoda w charakterze strony oraz Z. B. (3) Prezesa Zarządu „BOM-7 Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przesłuchanego za stronę pozwaną, albowiem w przeważającej mierze korespondowały one z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Zeznania natomiast powoda co do faktu związania stron umową i zastrzeżenia na jego rzecz wynagrodzenia w żądanej pozwym kwocie, z uwagi na fakt, że nie znajdowały potwierdzenia w materiale dowodowym sprawy, nie mogły stanowić podstawy poczynienia ustaleń faktycznych zgodnych z twierdzeniami strony powodowej. Co do pominięcia dowodów z opinii biegłych wnioskowanych przez powoda Sąd wypowiedział się już powyżej.

O kosztach procesu w przypadku obojga pozwanych w sprawie, tj. zarówno pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w S. jak i „BOM-7” spółce z o.o. z siedzibą w S. Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Na koszty te, zgodnie z treścią art. 98 § 3 k.p.c., złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika reprezentującego zarówno pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w S. jak i pozwaną „BOM-7” spółkę z o.o. z siedzibą w S., którego wysokość ustalono na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800 ze zm.) na kwotę 3.600 złotych, co wraz z opłatą skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 zł dało kwotę 3.617 zł

Mając powyższe na uwadze, Sąd w punkcie II i IV zasądził od powoda na rzecz każdego z pozwanych kwotę po 3.617 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 1560/19

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować;
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda r.pr. W. S.;
3. Zarządzenie wykonać w terminie 10 dni;
4. Akta z apelacją lub za miesiąc.

05.05.2021 r., Sędzia Justyna Pikulik