

Sygn. akt II C 823/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR A. Z.

Protokolant: sekr. sąd. M. M.

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2020 roku, w Ł.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialności w W.

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

z udziałem interwenta ubocznego po stronie pozwanej (...) Spółki Akcyjnej w W.

o zapłatę

1. oddała powództwo;

2. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialności w W. tytułem zwrotu kosztów procesu:

a) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł.

kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych);

b) na rzecz (...) Spółki Akcyjnej w W. kwotę 3.912 zł (trzy tysiące dziewięćset dwanaście złotych).

Sygn. akt II C 823/18

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 26 lipca 2018 roku w elektronicznym postępowaniu upominawczym, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosła o zasądzenie od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. kwoty 31.188,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że przedmiotowe roszczenie wynika z łączącej strony umowy sprzedaży z dnia 18 października 2010 roku. Pozwana nie uiściła należności w ustalonym terminie. Kwota dochodzona pozwem stanowi należność główną z noty odsetkowej nr 51/18/04/220, której termin zapłaty minął w dniu 14 maja 2018 roku.

(pozew k.2-3v, pełnomocnictwo k.9, odpis KRS k.10-10v.)

Postanowieniem z dnia 4 października 2018 roku Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Lublin – Zachód w Lublinie stwierdził brak podstaw do wydania nakazu zapłaty i przekazał sprawę do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi.

(postanowienie k.4)

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w Ł. reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata, wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Wniosła o zawiadomienie o toczącym się postępowaniu i wezwanie do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.. W uzasadnieniu wskazano, iż zgodnie z łączącym strony aneksem nr (...), w okresie od 1 października 2015 roku do 30 września 2016 roku z tytułu zawartej kompleksowej umowy dostarczania paliwa gazowego, pozwaną miała obowiązywać stała cena paliwa gazowego z rabatem w wysokości 17%. W treści wystawionego zamówienia ilości paliwa gazowego omyłkowo podano wartość sześciokrotnie większą niż w zamówieniach składanych za okresy wcześniejsze jak i późniejsze. Przekraczało ono możliwości normatywne zużycia gazu przez zasilane nimi kotły gazowe w kotłowni budynku. Zgodnie z zapisami treści regulaminu oferty specjalnej ewidentny błąd w wypełnieniu treści zamówienia ilości gazu wyłącza możliwość obciążenia pozwanej karą umowną. Dochodzenie kary umownej stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Błąd co do wskazania wartości zamówionego paliwa gazowego nie wynika też z działalności pozwanej, która zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. umowę o powierzeniu administrowania nieruchomością wspólną. Wszelkie czynności faktyczne związane z realizacją umów dotyczących dostawy mediów dokonywał pracownik administratora. Niepoprawne wskazanie wartości zamówionego paliwa gazowego stanowi pokłosie błędu pracownika administratora. W dokumentach zawieranych z powódką widnieją wprawdzie podpisy osób upoważnionych do reprezentowania Wspólnoty, jednakże w treści kompleksowej umowy dostarczania paliwa gazowego, jako osobę do kontaktu po stronie pozwanej wskazano pracownika administratora.

(odpowiedź na pozew k.28-34 i k.77-83, pełnomocnictwo k.35, uchwała k.37, wydruk e-mail k.38 i k.39, uchwała k.71, załącznik do protokołu k.72-73)

Zawiadomiona o toczącym się postępowaniu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. nie przystąpiła do udziału w sprawie.

(zarządzenie k.75, dowód doręczenia k.76)

Zarządzeniem z dnia 25 lipca 2019 roku na podstawie art. 132 § 1 k.p.c. oraz art. 130 2 § 1 k.p.c. zwrócono interwencję uboczną (...) Spółki Akcyjnej w W..

(zarządzenie k.97)

Zarządzeniem z dnia 12 grudnia 2019 roku na podstawie art. 130² § 1 k.p.c. zwrócono interwencję uboczną (...) Spółki Akcyjnej w W..

(zarządzenie k.109)

(...) Spółka Akcyjna w W. przystąpiło do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej. Nie uznało roszczenia co do zasady ani co do wysokości.

(pismo k.118-118v., pełnomocnictwo k.120, odpis KRS k.121-124)

Na rozprawie w dniu 5 czerwca 2020 roku pełnomocnik pozwanej nie uznał powództwa, podtrzymał stanowisko wyrażone w odpowiedzi na pozew. Poddał pod rozagę Sądu okoliczność, iż postanowienie dotyczące kary umownej winno podlegać ocenie przez pryzmat art. 385³ pkt 16 k.c. Wskazał, iż kara umowna ma charakter wygórowany, gdyż

wysokość upustu, jaki w związku z zawartym aneksem otrzymała Wspólnota jest niewielka w stosunku do dochodzonej kary umownej.

Pełnomocnik interwenienta ubocznego przyłączył się do stanowiska strony pozwanej. Wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

(stanowisko pełnomocnika pozwanej - protokół rozprawy k.128-129, stanowisko pełnomocnika interwenienta k.129)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej sprzedaje energię elektryczną oraz paliwa gazowe.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 18 października 2010 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., reprezentowaną przez członków zarządu Z. G. i G. K., umowę kompleksowego dostarczania paliwa gazowego nr (...). Zgodnie z § 1 ust. 1 umowy sprzedawca zobowiązał się dostarczać paliwo gazowe – gaz ziemny wysokometanowy (E) przy ciśnieniu nie niższym niż 1,60 kPa do instalacji znajdującej się w obiekcie odbiorcy na adres (...)-(...) Ł., ulica (...) oraz przynieść na odbiorcę własność dostarczonego mu paliwa gazowego. Zgodnie z § 1 ust. 2 umowy odbiorca oświadczył, że minimalny pobór paliwa gazowego niezbędny do zapewnienia bezpieczeństwa osób i wykluczający uszkodzenie lub zniszczenie obiektów technologicznych znajdujących się w obiekcie wynosi 5 m³/h. Odbiorca został zakwalifikowany do grupy taryfowej W-5.

W § 7 umowy jako osobę do kontaktu ze strony odbiorcy wskazano P. G. – pracownika (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. – administrującej nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej. P. G. był zatrudniony w (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. w okresie od 1 maja 2001 roku do 27 lutego 2017 roku.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do tej umowy w okresie od października do grudnia 2010 roku zamówiono 21.200 m³ paliwa gazowego. Zgodnie z załącznikiem nr 2 do umowy w okresie od stycznia do maja i od września do grudnia 2011 roku zamówiono 65.000 m³ paliwa gazowego.

(dowód: kserokopie: umowy k.14-15v., załącznika nr 1 k. 16, załącznika nr 2 k.16v., umowa o pracę k.54, zakres obowiązków k.55-56, świadectwo pracy k.57-59)

Strony systematycznie aneksowały wskazaną umowę, co miało związek z pojawiającymi się ofertami promocyjnymi i możliwością uzyskania preferencyjnych, stałych cen za dostarczanie paliwa gazowego.

(okoliczności bezsporne)

W dniu 27 listopada 2015 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., reprezentowaną przez Z. G. i G. K., aneks nr (...) do umowy kompleksowego dostarczania paliwa gazowego nr (...) z dnia 18 października 2010 roku. Zgodnie z § 1 ust. 1 aneksu został on zawarty w związku ze skorzystaniem przez odbiorcę z oferty promocyjnej „Stale oszczędności dla biznesu II” opublikowanej na stronie internetowej sprzedawcy, polegającej na obowiązywaniu wobec odbiorcy promocyjnej, stałej ceny paliwa gazowego, na warunkach określonych w § 2. Aneks został zawarty na rok gazowy od 1 października 2015 roku do 30 września 2016 roku (§ 2 ust. 1 aneksu). Zgodnie z § 2 ust. 2 aneksu, w okresie obowiązywania stałej ceny, odbiorca rozliczany będzie na podstawie stałej ceny paliwa gazowego, której wysokość określona jest w regulaminie dla grupy taryfowej, do której zakwalifikowany jest odbiorca. Stosownie do § 3 aneksu na okres obowiązywania stałej ceny odbiorca składa zamówienie na ilość paliwa gazowego określoną w załączniku nr 2 do aneksu.

Wedle pkt 2.6 załącznika numer 1 do aneksu nr (...) „Regulamin oferty specjalnej” do umowy kompleksowego dostarczania paliwa gazowego nr (...), w celu skorzystania z oferty promocyjnej odbiorca musi złożyć za pomocą załącznika nr 2 do aneksu zamówienie na ilość paliwa gazowego na poszczególne miesiące obowiązywania stałej ceny. W przypadku dotychczasowych odbiorców zamówienie należy złożyć zgodnie z pkt 2.7 załącznika, a złożenie zamówienia niezgodnie z pkt. 2.7 powoduje brak możliwości skorzystania przez dotychczasowego odbiorcę z oferty promocyjnej. Stosowanie do pkt 2.7.1 załącznika, w przypadku dotychczasowego odbiorcy, który jest stroną umowy kompleksowej przynajmniej przez okres 12 pełnych miesięcy gazowych przed podpisaniem aneksu, zamówienie nie może być mniejsze niż 90% ilości paliwa gazowego odebranego przez odbiorcę w okresie 12 pełnych miesięcy gazowych przed podpisaniem aneksu, ale może być większa od tej ilości. Zgodnie z pkt 4.2 aneksu nieprawidłowe wypełnienie lub podpisanie umowy lub aneksu przez odbiorcę powoduje brak możliwości skorzystania z oferty, o czym odbiorca zostanie niezwłocznie powiadomiony. Wedle pkt 5.3.3 załącznika, jeżeli w trakcie obowiązywania aneksu odbiorca dokona jakiegokolwiek zmniejszenia zamówionych ilości paliwa gazowego, w takim przypadku aneks wygasa z pierwszym dniem miesiąca gazowego, którego dotyczy zmniejszenie zamówionych ilości paliwa gazowego. Stosownie do pkt 6.2 załącznika, jeżeli odbiorca w okresie obowiązywania aneksu nie odbierze (...) (kontraktowej ilości obowiązkowej), ustalonej zgodnie z pkt 6.1 załącznika, zobowiązany będzie do zapłaty sprzedawcy kary umownej za każdą 1 kWh paliwa gazowego, stanowiącą różnicę między (...) (kontraktową ilością obowiązkową), a ilością faktycznie odebraną w wysokości 75 % stałej ceny za paliwo gazowe określonej w aneksie, obowiązującej w dniu wygaśnięcia aneksu.

Zgodnie z załącznikiem numer 2 do aneksu nr (...) w okresie od października 2015 roku do maja 2016 roku oraz we wrześniu 2016 roku dla Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Ł. zamówiono łącznie 709.867 kWh paliwa gazowego.

(dowód: kserokopie: aneksu nr (...) k.40-40v. i k.93-94, załącznika nr 1 do aneksu k.41-42, załącznika nr 2 do aneksu k.43 i k.95)

Zgodnie z załącznikiem numer 2 do aneksu nr (...) do umowy kompleksowego dostarczania paliwa gazowego nr (...) w okresie od października 2016 roku do maja 2017 roku oraz we wrześniu 2017 roku dla Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Ł. zamówiono łącznie 122.962 kWh paliwa gazowego.

(dowód: kserokopie: aneksu nr (...) k.11-11v., załącznika nr 2 do aneksu k.12, załącznika nr 1 do aneksu k.13-13v.)

Zgodnie z załącznikiem numer 1 do aneksu nr (...) do umowy kompleksowego dostarczania paliwa gazowego nr (...) w okresie od października 2017 roku do maja 2018 roku oraz od września do grudnia 2018 roku dla Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Ł. zamówiono łącznie 173.475 kWh paliwa gazowego.

(dowód: kserokopia załącznika nr 1 do aneksu k. 45)

Zgodnie z załącznikiem numer 1 do aneksu nr (...) do umowy kompleksowego dostarczania paliwa gazowego nr (...) w okresie od stycznia 2019 roku do maja 2019 roku oraz od września do grudnia 2019 roku dla Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Ł. zamówiono łącznie 113.777 kWh paliwa gazowego.

(dowód: kserokopia załącznika nr 1 do aneksu k. 46)

W okresie od 1 października 2015 roku do 30 września 2016 roku zamówienie na paliwo gazowe zrealizowano w 16,67%. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w Ł. odebrała 118.366 kWh paliwa gazowego, przy zamówionych 709.867 kWh paliwa gazowego.

(dowód: rozliczenie k.17)

W dniu 12 kwietnia 2018 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wystawiła Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. notę obciążeniową nr (...) na kwotę 31.188,09 zł z terminem płatności 14 maja 2018 roku tytułem kary umownej za niedotrzymanie warunków umowy.

(dowód: wykaz zadłużenia k.18, nota obciążeniowa k.20-21v.)

Pismem z dnia 22 czerwca 2018 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wezwała pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową do zapłaty kwoty 31.188,09 zł z powyższej noty obciążeniowej w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

(dowód: wezwanie do zapłaty k.18v.)

W dniu 26 kwietnia 2001 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. umowę o administrowanie nieruchomością wspólną położoną w Ł., przy ulicy (...), obowiązującą od dnia 1 maja 201 roku.

Zgodnie z umową do obowiązków zleceniobiorcy należy między innymi zapewnienie dostawy gazu do nieruchomości (§ 2 pkt 4 umowy). Zaś, stosownie do § 5 pkt umowy, zleceniobiorca upoważniony został do zawierania w imieniu Wspólnoty umów w zakresie powierzonych mu czynności. Ponadto, Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. udzieliła (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. pełnomocnictwa do zawierania, zmiany i rozwiązywania umów związanych między innymi z dostarczaniem mediów.

(dowód: umowa k.47-52, pełnomocnictwo k.53)

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. w okresie od maja 2015 roku do kwietnia 2017 roku posiadała obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości w (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W..

(dowód: polisy k.60-63)

W związku z wezwaniem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) do zapłaty kwoty 31.188,09 zł, zarząd Wspólnoty zgłosił (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. szkodę wynikłą z nieprawidłowego wskazania ilości zamówionego paliwa gazowego przez pracownika (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł..

(dowód: pismo k.64, k.65-65 v.)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej powołanych dokumentów i ich kserokopii (w oparciu o art.308 k.p.c.), których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

W niniejszej sprawie powódkę z pozwaną łączy umowa kompleksowego dostarczania paliwa gazowego nr (...) z dnia 18 października 2010 roku, w spornym okresie od dnia 1 października 2015 roku do dnia 30 września 2016 roku w brzmieniu określonym aneksem nr (...) zawartym dnia 27 listopada 2015 roku. Wobec niewywiązania się przez pozwaną z zapisów aneksu, powódka domagała się od pozwanej zapłaty kary umownej w kwocie 31.188,09 zł.

Pozwana kwestionowała powództwo ze względu na zapisy łączącej strony umowy oraz zasady współzycia społecznego. Interwenient uboczny przyłączył się do stanowiska pozwanej.

Rozpoczynając rozważania przypomnieć należy, iż zgodnie z treścią przepisu art. 353¹ k.c. strony, zawierające umowę, mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. Cytowany przepis jednoznacznie

zakreśla granicę swobody umów wskazując, iż ta jest ograniczona w szczególności przepisami ustawy i zasadami współżycia społecznego, nie ma zatem charakteru absolutnego.

Zgodnie z art. 483 § 1 k.c., można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody, wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi, przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Stosownie do treści art. 484 § 1 k.c. w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły.

Kara umowna stanowi najpopularniejsze obok zadatku dodatkowe zastrzeżenie umowne wzmacniające łączącą strony więź obligacyjną. W doktrynie i judykaturze wskazuje się na dwie najistotniejsze funkcje tego zastrzeżenia umownego. Przyjmując, że kara umowna jest surogatem odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, wskazuje się na jej funkcję kompensacyjną, albowiem pozwala ona wierzycielowi dochodzić wyrównania poniesionej przez niego szkody bez konieczności wykazywania jej wysokości (tak między innymi Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 6 listopada 2003 roku, III CZP 61/03, OSNC 2004 rok, nr 5, poz. 69). Równie istotnym zadaniem kary umownej jest także zabezpieczenie wykonania zobowiązania i tym samym zwiększenie realności spełnienia umówionego świadczenia oraz ułatwienie naprawienia szkody. Takie oddziaływanie jest określane mianem funkcji stymulacyjnej kary umownej, bowiem jej zastrzeżenie ma mobilizować dłużnika do prawidłowego wykonania zobowiązania. Kara umowna, zapobiegając niewykonaniu zobowiązania, służy niewątpliwie ochronie interesów prawnych wierzyciela. Jednocześnie wysokość ustalonej kary umownej, wybrany rodzaj kary, a także wzgląd na łatwość dochodzenia tego świadczenia ma także oddziaływanie stymulujące na dłużnika.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że kara umowna należy się wierzycielowi tylko wtedy, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 1970 roku, II CR 167/70, opubl. OSNCPiUS 1970 rok, Nr 11, poz. 214; z dnia 30 czerwca 2005 roku, IV CK 746/04, LEX nr 284693; z dnia 26 września 2012 roku, II CSK 84/12, LEX nr 1232233; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 22 czerwca 2006 roku, I ACa 2321/05, niepubl.).

Wierzyciel dochodzący roszczenia o zapłatę kary umownej musi wykazać istnienie i treść zobowiązania łączącego go z dłużnikiem, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2000 roku, I CKN 791/98, LEX nr 50891). Nie ma natomiast obowiązku wykazania faktu szkody i jej wysokości, a zobligowany jest jedynie udowodnić, że kara umowna została skutecznie zastrzeżona (por. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 października 2014 roku, V ACa 245/14, ; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27 czerwca 2013 roku, I ACa 38/13, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2003 roku, II CK 160/02).

Natomiast, fakt, iż niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność jest w świetle art. 471 k.c. objęty domniemaniem wzruszalnym. Jeżeli dłużnik wykaże, że nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie (nienależyte wykonanie) zobowiązania, będzie wówczas zwolniony z obowiązku zapłaty kary umownej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia z 7 grudnia 2007 roku, III CSK 234/07, LEX nr 487539).

Mając na uwadze powyższe, w pierwszej kolejności rozważenia wymagało, czy wprowadzona do łączącej strony umowy kara umowna, stanowiąca podstawę żądania pozwu, została skutecznie zastrzeżona.

W niniejszej sprawie, aneks nr (...) do umowy kompleksowego dostarczania paliwa gazowego, został podpisany przez dwóch członków zarządu Wspólnoty, pomimo iż Wspólnota zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. umowę o powierzenie administrowania nieruchomością wspólną położoną w Ł., przy ulicy (...), w ramach której administrator zobowiązany był do zapewnienia dostawy gazu do nieruchomości (§ 2 pkt 4 umowy) i upoważniony do zawierania w imieniu Wspólnoty umów w tym zakresie (§ 5 pkt umowy oraz udzielone pełnomocnictwo). Ze zgromadzonego materiału dowodowego, nie wynika jednak, aby nadmierna ilość zamówionego paliwa gazowego wynikała z czynności podjętych przez pracownika (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. P. G.. Pod

załącznikiem nr 2 do aneksu (...) wskazującym ilość zamawianego paliwa gazowego podpisali się członkowie zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. W tej sytuacji, w ocenie Sądu, brak jest podstaw do przyjęcia, iż Wspólnota Mieszkaniowa nie ponosi odpowiedzialności za naruszenie zobowiązania skutkujące naliczeniem kary umownej zwłaszcza wobec treści art.474 k.c., zgodnie z którym dłużnik odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywa, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza. Nie sposób także przyjąć, iż Wspólnota Mieszkaniowa zwolniła się z odpowiedzialności na podstawie przepisu art.429 k.c. z uwagi na powierzenie administrowania nieruchomością wspólną, w tym zawierania umów związanych z dostarczaniem mediów (a w szczególności paliwa gazowego) profesjonalście, gdyż ten ostatni przepis znajduje zastosowanie na gruncie odpowiedzialności deliktowej a nie kontraktowej. Ponadto, aneks nr (...) został podpisany przez członków zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, a nie przedstawicieli jej administratora.

W związku z tym, rozważenia wymagało, czy sporne postanowienie umowne dotyczące kary umownej zostało skutecznie wprowadzone do umowy, a w szczególności jest wiążące dla pozwanej Wspólnoty, a także podniesiona przez pełnomocnika pozwanej kwestia, iż postanowienie to należy oceniać przez pryzmat art. 385 3 pkt 16 k.c.

Zgodnie z art. 384 § 1 k.c., w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy, ustalony przez jedną ze stron wzorzec umowy, w szczególności ogólne warunki umów, wzór umowy, regulamin, wiąże drugą stronę, jeżeli został jej doręczony przed zawarciem umowy. Natomiast, jak wynika z art. 385¹ § 1 k.c., postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. W świetle § 2 art.385¹ k.c., jeżeli postanowienie umowy zgodnie z art.385¹ § 1 k.c. nie wiąże konsumenta, strony są związane umową w pozostałym zakresie. Zaś, za nieuzgodnione indywidualnie uważa się te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności, odnosi się to do postanowień umowy przyjętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta (art.385¹ § 3 k.c.).

Sprzeczne z dobrymi obyczajami są te postanowienia umowne, które godzą w równowagę kontraktową stron, a także te, które zmierzają do wprowadzenia konsumenta w błąd, wykorzystując jego zaufanie i brak specjalistycznej wiedzy. Klauzula dobrych obyczajów nawiązuje do wyobrażeń o uczciwych, rzetelnych działaniach stron, a także do zaufania, lojalności, jak również – w stosunkach z konsumentami – do fachowości. Zatem sprzeczne z dobrymi obyczajami są takie działania, które zmierzają do dezinformacji lub wywołania błędnego mniemania konsumenta (czy szerzej klienta), wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności, ukształtowania stosunku zobowiązaniowego niezgodnie z zasadą równorzędności stron, nierównomiernego rozłożenia praw i obowiązków między partnerami kontraktowymi. Naruszenie interesów konsumenta musi być rażące, co oznacza, że musi je cechować znaczna intensywność. Chodzi o sytuacje, gdy postanowienie umowne w sposób znaczący odbiega od uczciwego sposobu ukształtowania praw i obowiązków stron umowy (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 października 2004 roku, I CK 162/04, OSG 2005 roku, Nr 12, poz. 136 oraz z dnia 13 października 2010 r., I CSK 694/09, opubl Legalis, R. Sikorski [w:] „Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz”, pod red. M. Gutowskiego, Wyd. 2, Warszawa 2019 rok). Oceny zgodności postanowienia umowy z dobrymi obyczajami dokonuje się według stanu z chwili zawarcia umowy, biorąc pod uwagę jej treść, okoliczności zawarcia oraz uwzględniając umowy pozostające w związku z umową obejmującą postanowienie będące przedmiotem oceny (art. 385² k.c.). Z kolei, przepis art.385³ k.c. zawiera przykładowe wyliczenie najczęściej w praktyce występujących niedozwolonych postanowień umownych. W art.385³ pkt 16 k.c. wskazano, iż w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności nakładają wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy.

W niniejszej sprawie, poza sporem pozostawała okoliczność, iż aneks nr (...) oraz „Regulamin oferty specjalnej” stanowiący załącznik nr 1 do tego aneksu, w tym zakresie dotyczącym spornej kary umownej, zawierały postanowienia

nieuzgodnione indywidualnie z pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową oraz że przy zawarciu aneksu posłużono się wzorcem umownym w rozumieniu art.384 § 1 k.c.

Jednakże, powołane powyżej przepisy kodeksu cywilnego dotyczące klauzul abuzywnych odnoszą się do konsumenta, za którego zgodnie z art.22¹ k.c. uważa się osobę fizyczną dokonującą z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Rodzi się zatem pytanie, czy znajdują one zastosowanie także do ochrony wspólnoty mieszkaniowej, w tym pozwanej w niniejszej sprawie.

Zgodnie z art.6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm.) ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. W świetle art. 6 powołanej ustawy, wspólnota mieszkaniowa nie jest osobą prawną. Zgodnie z dominującym aktualnie w doktrynie i orzecznictwie poglądem, wspólnota mieszkaniowa posiada ustawowo przyznaną zdolność prawną, ale jedynie w zakresie związanym z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Wspólnota mieszkaniowa nie ma i nie może mieć interesów odrębnych od interesów właścicieli lokali, skoro jej istnienie wiąże się wyłącznie ze sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną, a zakres jej zdolności sądowej wyznacza cel jej powołania (tak między innymi M. G., „Problematyka zdolności prawnej wspólnoty”, J. K., „Nieruchomość wspólna właścicieli lokali”, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 grudnia 2007 roku, III CZP 65/07, opubl. L., W.J. K. w głosie do uchwały Sądu Najwyższego uchwale z dnia 21 grudnia 2007 roku, III CZP 65/07).

Jak wynika ze złożonego do akt sprawy załącznika do protokołu zebrania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (k.72-73), Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w Ł. tworzą właściciele lokali znajdujących się w tym budynku, będący osobami fizycznymi. Oznacza to, że podmiot, który zawarł sporny aneks nr (...) był w istocie grupą osób fizycznych, którym ustawa o własności lokali nadaje przymiot wspólnoty mieszkaniowej i zdolność sądową ograniczoną do zarządu nieruchomością wspólną. Druga strona umowy - powódka jest profesjonalistą, który w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej sprzedaje energię elektryczną oraz paliwa gazowe.

W konsekwencji, w ocenie Sądu, mając na uwadze specyficzny charakter prawny pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, stanowiącej w niniejszej sprawie grupę osób fizycznych, sporne postanowienie umowne statuujące karę umowną należało oceniać w kontekście powołanych powyżej przepisów dotyczących niedozwolonych postanowień umownych. Za taką interpretacją przemawia także, zdaniem Sądu, treść przepisu art. 385⁵, który zostanie wprowadzony do kodeksu cywilnego od dnia 1 stycznia 2021 roku, zgodnie z którym przepisy dotyczące konsumenta, zawarte w art.385¹-385³ k.c. , stosuje się do osoby fizycznej zawierającej umowę bezpośrednio związaną z jej działalnością gospodarczą, gdy z treści tej umowy wynika, że nie posiada ona dla niej charakteru zawodowego, wynikającego w szczególności z przedmiotu wykonywanej przez nią działalności gospodarczej, udostępnionego na podstawie przepisów o Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.

W świetle powyższych rozważań, zdaniem Sądu, postanowienie zawarte w pkt 6.2 załącznika do aneksu (...) „Regulamin oferty specjalnej”, przewidujące karę umowną, jeżeli odbiorca w okresie obowiązywania aneksu nie odbierze kontraktowej ilości obowiązkowej paliwa gazowego stanowiło niedozwolone postanowienie umowne przewidziane w art.385³ pkt 16 k.c. - nakładające wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z wykonania umowy. Jak wskazano powyżej, sporne postanowienie nie zostało indywidualnie uzgodnione z podmiotem, do którego należy stosować przepisy o niedozwolonych postanowieniach umownych chroniący konsumenta, a kara umowna została naliczona, gdyż pozwana w rzeczywistości wykonała umowę w zakresie mniejszym niż deklarowała. W ocenie Sądu, w świetle treści aneksu nr (...) omawiane postanowienie umowne kształtuje obowiązki Wspólnoty w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jej interesy. Jak wynika bowiem ze złożonych do akt sprawy dokumentów, w postaci załączników do wcześniejszych (ale także późniejszych) aneksów do umowy, każdorazowo przy zawieraniu aneksów pozwana Wspólnota wskazywała znacznie mniejszą ilość potrzebnego paliwa gazowego, niż przy aneksie (...). Jak wynika z pkt 4.2 „Regulaminu oferty specjalnej”, nieprawidłowe wypełnienie lub podpisanie umowy lub aneksu przez odbiorcę powoduje brak możliwości skorzystania

z oferty, o czym odbiorca zostanie niezwłocznie powiadomiony (pkt 4.2 załącznika). W niniejszej sprawie, pomimo tego, że zmówiona przez Wspólnotę Mieszkaniową na okres od dnia 1 października 2015 roku do dnia 30 września 2016 roku ilość paliwa była sześciokrotnie większa niż w zamówieniach składanych za okresy wcześniejsze, powódka będąca profesjonalistą w zakresie dostarczania paliwa gazowego, nie zwróciła drugiej stronie uwagi na zaistniałą rozbieżność, choć musiała mieć świadomość, jak kształtuje się rzeczywiste zapotrzebowanie Wspólnoty na paliwo gazowe. Takie postępowanie powódki należy uznać za sprzeczne z dobrymi obyczajami, w tym zasadą lojalności kontraktowej. Doprowadziło ono do nierównomiernego rozłożenia praw i obowiązków między stronami, zaś wobec wysokości nałożonej kary umownej naruszenie interesów Wspólnoty należy uznać za rażące.

Konkludując, sporne postanowienie umowne, nakładające na pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową obowiązek zapłaty dochodzonej w sprawie kary umownej, jako stanowiące klauzulę abuzywną z art. 385³ pkt 16 k.c., nie wiązało pozwanej stosownie do art. 385¹ § 1 k.c., a zatem nie mogło stanowić skutecznej podstawy żądania pozwu.

Nawet, jeśli uznać, że do spornego postanowienia umownego nie znajdują zastosowania przepisy o niedozwolonych postanowieniach umownych, należało podzielić zarzut pozwanej, iż żądanie pozwu sprzeczne jest z zasadami współzycia społecznego wobec charakteru prawnego wspólnoty mieszkaniowej i przyczyn nałożenia kary umownej.

Zgodnie z art. 5 k.c., nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Powołany przepis ma charakter wyjątkowy i powinien być stosowany ze szczególną ostrożnością (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku dnia 24 kwietnia 1997 roku, II CKN 118/97, OSP 1998 rok, Nr 1, poz. 3).

Zasady współzycia społecznego to odrębne od norm prawnych reguły postępowania wiążące się ściśle z normami moralnymi oraz normami obyczajowymi. Należą niewątpliwie do nich również dobre obyczaje obowiązujące w obrocie prawnym. W szczególności, u podstaw zakazu nadużycia prawa podmiotowego (zakazu postępowania niezgodnego z zasadami współzycia społecznego) leży zasada, według której nie wolno postępować w sposób sprzeczny z wywołanym przez siebie zaufaniem i dotychczasowym postępowaniem.

Domniemywa się, że korzystający ze swego prawa podmiotowego czyni to zgodnie z zasadami współzycia społecznego oraz społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. W konsekwencji, ciężar dowodu istnienia okoliczności faktycznych uzasadniających ten zarzut spoczywa na tym, kto ten zarzut podnosi. W przedmiotowej sprawie, ciężar udowodnienia nadużycia prawa podmiotowego przez powódkę spoczywał na pozwanej.

W ocenie Sądu, w świetle łączącej strony od 2010 roku umowy kompleksowej o dostarczanie paliwa gazowego oraz treści aneksu (...) działanie powódki w niniejszej sprawie należy uznać za nadużycie prawa podmiotowego. Powódka posługując się przygotowanym przez siebie wzorcem umownym wprowadziła do łączącej strony umowy zapis, iż nieprawidłowe wypełnienie lub podpisanie umowy lub aneksu przez odbiorcę powoduje brak możliwości skorzystania z oferty, o czym odbiorca zostanie niezwłocznie powiadomiony (pkt 4.2 „Regulaminu oferty specjalnej”). Mając na uwadze wieloletnią współpracę stron umowy w zakresie dostarczania paliwa gazowego oraz znane powódce rzeczywiste zapotrzebowanie Wspólnoty Mieszkaniowej na określoną ilość paliwa gazowego w roku gazowym, powołane postanowienie umowne sugeruje, iż ewentualne nieprawidłowości w wypełnieniu aneksu powodują brak możliwości skorzystania z oferty promocyjnej, a odbiorca zostanie o dostrzeżonych nieprawidłowościach poinformowany. Treść omawianego postanowienia sugeruje, że sposób wypełnienia umowy czy aneksu przez odbiorcę jest poddawany analizie przez powódkę – profesjonalistę, a ewentualne dostrzeżone nieprawidłowości są zgłaszane odbiorcy, co wskazywałoby na stanowiącą przejaw dobrych obyczajów w obrocie prawnym zasadę lojalności wobec wieloletniego kontrahenta. Omawiany zapis nie precyzuje, o jakie konkretnie nieprawidłowo wypełnione części aneksu chodzi, a zamówienie miesięcznych ilości paliwa gazowego stanowiło, jako załącznik nr 2 do aneksu nr (...), immanentną część zmieniającego umowę kompleksową aneksu. Jednocześnie, w treści „Regulaminu oferty specjalnej” znalazł się sporny zapis przewidujący karę umowną jeżeli odbiorca w okresie obowiązywania aneksu nie odbierze kontraktowej ilości obowiązkowej paliwa gazowego. Jak już wskazano powyżej, w niniejszej sprawie,

pomimo tego, że zmówiona przez Wspólnotę Mieszkaniową na okres od dnia 1 października 2015 roku do dnia 30 września 2016 roku ilość paliwa była sześciokrotnie większa niż w zamówieniach składanych za okresy wcześniejsze, powódka będąca profesjonalistą w zakresie dostarczania paliwa gazowego, nie zwróciła drugiej stronie uwagi na zaistniałą rozbieżność, aby wyjaśnić ewentualną omyłkę, choć musiała mieć świadomość tego, jak kształtuje się rzeczywiste zapotrzebowanie Wspólnoty Mieszkaniowej na paliwo gazowe. Takie postępowanie powódki należy uznać za sprzeczne z dobrymi obyczajami, w tym zasadą lojalności kontraktowej. Zwłaszcza, że w rezultacie owa omyłka Wspólnoty została wykorzystana przez powódkę do naliczenia znacznej w swej wysokości kary umownej za niepobrań paliwo gazowe.

W ocenie Sądu, strona powodowa występując z żądaniem pozwu nadużywa swojego prawa podmiotowego, a w konsekwencji, w świetle art.5 k.c. należało uznać, iż takie działanie nie korzysta z ochrony prawnej, a powództwo winno zostać oddalone całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powódka przegrała proces w całości. Zobowiązana jest zwrócić na rzecz pozwanej poniesione przez nią koszty procesu.

Wspólnota Mieszkaniowa poniosła koszty procesu w kwocie 3.617 zł, na które złożyły się: koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika będącego adwokatem w wysokości 3.600 zł (ustalone na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 roku, Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

O kosztach procesu na rzecz interwenienta ubocznego, orzeczono na podstawie z art.107 k.p.c., zgodnie z którym Sąd może także przyznać interwenientowi koszty interwencji od przeciwnika obowiązany do zwrotu kosztów. Interwenient uboczny poniósł koszty procesu w wysokości 3.912 zł, na które złożyły się: opłata od interwencji w kwocie 312 zł oraz koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 3.600 zł (ustalone na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku, Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.).