

Sygn. akt II Ca 1081/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Elżbieta Żak (spr.) Sędziowie: Sądu Okręgowego Anna Podolska-Kojtych

Sądu Okręgowego Dariusz Iskra

Protokolant sekretarz sądowy Małgorzata Lewandowska

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2014 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w

L.

przeciwko A. J. i M. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki i pozwanej A. J.

od wyroku Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie z dnia 3 października

2013 roku, sygnatura akt IIC 916/12

I. na skutek apelacji powódki Wspólnoty (...) przy ul. (...)

w L. zmienia zaskarżony wyrok częściowo w punkcie V, w ten sposób, że

zasądza od pozwanej A. J. na rzecz powódki Wspólnoty

(...) przy ul. (...) w L. także kwotę 35,45 zł (trzydzieści pięć złotych i czterdzieści pięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia zapłaty oraz zasądza od pozwanego M. S. na rzecz powódki Wspólnoty (...) przy ul. (...) w L. kwotę 16,46 zł ( szesnaście złotych i czterdzieści sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia zapłaty oraz odsetki ustawowe od kwoty 21 zł ( dwadzieścia jeden złotych) liczone od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia 1 lutego 2013 roku oraz odsetki ustawowe liczone od kwoty 7 zł ( siedem złotych) od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia 5 lutego 2013 roku;

II. oddala apelację powódki Wspólnoty (...) przy ul. (...) w L. w pozostałej części;

II. oddala apelację pozwanej A. J. w całości;

IV. zasądza od pozwanej A. J. na rzecz powódki Wspólnoty

(...) przy ul. (...) w L. kwotę 106,50 zł (sto sześć złotych i pięćdziesiąt groszy) tytułem kosztów procesu za drugą instancję;

V. zasądza od pozwanego M. S. na rzecz powódki Wspólnoty

(...) przy ul. (...) w L. kwotę 13,50 zł ( trzynaście

złotych i pięćdziesiąt groszy) tytułem kosztów procesu za drugą instancję.

**Sygn. akt II Ca 1081/13**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie wyrokiem z dnia 3 października 2013 roku:

I. zasądził od pozwanej A. J. na rzecz powoda Wspólnoty (...) ul. (...) w L. kwotę 1 113,25 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia zapłaty;

II. zasądził od pozwanego M. S. na rzecz powoda Wspólnoty (...) ul. (...) w L. ustawowe odsetki od kwoty 984,69 zł od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia 1 lutego 2013 roku i ustawowe odsetki od kwoty 633,50 zł od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia 5 lutego 2013 roku;

III. umorzył postępowanie w stosunku do A. J. w zakresie kwoty 100, 20 zł;

IV. umorzył postępowanie w stosunku do M. S. w zakresie kwoty 1646, 19 zł;

V. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

VI. zasądził od pozwanych M. S. i A. J. na rzecz powoda Wspólnoty (...) ul. (...) w L. kwoty po 384 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Rejonowy wskazał na następujące ustalenia faktyczne i motywy swego rozstrzygnięcia.

Pozwem z dnia 15 listopada 2012 roku powód Wspólnota (...) ul. (...) w L. wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty, aby pozwana A. J. zapłaciła na jej rzecz kwotę 1349,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz aby pozwany M. S. zapłacił na jej rzecz kwotę 1662,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto powód domagał się zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie w dniu 21 listopada 2012 roku wydał w sprawie II Nc 986/12 nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, który z uwagi na skuteczne wniesienie sprzeciwów przez oboje pozwanych, stosownie do treści art. 505 § 1 k.p.c., utracił moc.

Powód na rozprawie w dniu 26 marca 2013 roku i w piśmie z dnia 25 marca 2013 roku zmodyfikował powództwo w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od pozwanego M. S. kwoty 16,46 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, ustawowych odsetek od kwoty 1.005,69 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia 1 lutego 2013 roku i od kwoty 640,50 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia 5 lutego 2013 roku, w pozostałym zakresie cofając powództwo i zrzekając się w tym zakresie roszczenia. Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanej A. J. kwoty 1.248,90 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo przeciwko A. J. cofając i zrzekając się w tym zakresie roszczenia.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwani M. S. i A. J. w dniu 29 grudnia 2003 roku kupili w częściach równych, to jest po 1/2 części każde z nich, stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny numer (...) przy ul. (...) w L. o powierzchni 73,3 m<sup>2</sup> wraz z częściami składowymi w postaci piwnicy o pow. 1,7 m<sup>2</sup> i garażowym miejscem postojowym w piwnicy budynku. Ogół mieszkańców nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) tworzy wspólnotę mieszkaniową.

Uchwałą nr (...) Wspólnoty (...) nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) podjętą w dniu 29 kwietnia 2011 roku ustalono na pokrycie kosztów zarządu opłaty za lokale mieszkalne płatne z góry do dnia 10-go każdego miesiąca w wysokości 1,20 zł za 1 mkw. Nadto właściciele lokali zostali zobowiązani do uiszczania opłat do dnia 10-go każdego miesiąca z tytułu świadczeń w postaci dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych, za windę, gaz i konserwację kotłowni, opłatę za miejsce parkingowe, abonament za wodomierz główny według stawek

dostawców bądź wykonawcy usługi. Za nieterminowe wnoszenie powyższych opłat przewidziano odsetki ustawowe, naliczane od 1- go dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym należna jest wpłata.

Uchwałą nr (...) Wspólnoty (...) nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) podjętą w dniu 29 kwietnia 2011 roku ustalono wysokość opłat na fundusz remontowy lokali mieszkalnych w wysokości 1,30 zł za 1 m<sup>(2)</sup>.

Uchwałą nr (...) Wspólnoty (...) nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) ustalono opłatę w wysokości 105 zł od jednego miejsca parkingowego, płatną w terminie do dnia 10 grudnia 2011 roku na konto Wspólnoty (...).

Uchwałą nr (...) Wspólnoty (...) nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), która weszła w życie w dniu 20 czerwca 2012 roku ustalono koszt przygotowania i wysyłki wezwania do zapłaty obciążający dłużnika i potrącany z jego wpłat w wysokości 15 zł oraz za przesądowe wezwanie do zapłaty w wysokości 30 zł.

Zaliczkowa opłata miesięczna za lokal mieszkalny położony w L. przy ul. (...) kształtowała się w sposób zróżnicowany w następujących okresach i wynosiła:

- a) od sierpnia 2011 roku do grudnia 2011 roku – 252,46 zł;
- b) od stycznia 2012 roku do lutego 2012 roku – 311,52 zł;
- c) od marca 2012 roku do czerwca 2012 roku – 315,60 zł;
- d) od lipca 2012 roku do listopada 2012 roku – 354,85 zł.

W okresie od stycznia 2012 roku do grudnia 2012 roku zarządca nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) obciążał współwłaścicieli lokalu położonego pod numerem (...) A. J. i M. S. m.in. stawką za wywóz nieczystości stałych w wysokości 7 złotych za osobę, przy czym wskazaną wartość zwiększono do kwoty 21 złotych wobec przyjęcia zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu (...) osób.

W okresie objętym żądaniem pozwu obejmującym narastanie zadłużenia pozwanych wobec powódki, tj. od sierpnia 2011 roku do listopada 2012 roku, pozwana A. J. nie zamieszkiwała wraz z pozwanym M. S. w lokalu położonym w L. przy ul. (...).

Pozwana A. J. dokonała wpłat na rzecz powoda tytułem opłat za lokal mieszkalny położony w L. przy ul. (...): w dniu 30 października 2012 roku w kwocie 100 zł, w dniu 30 listopada 2012 roku w kwocie 100,20 zł, natomiast w dniu 31 grudnia 2012 roku w kwocie 100,20 zł .

Sąd Rejonowy podniósł, że powyższy stan faktyczny ustalił w oparciu o wskazane w uzasadnieniu dowody z dokumentów, których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron niniejszego postępowania i w ocenie Sądu również nie budzi jakichkolwiek wątpliwości.

Sąd Rejonowy zwrócił też uwagę, że spór w niniejszej sprawie ograniczał się jedynie do zasadności dochodzonego roszczenia w części opłat eksploatacyjnych mieszkania uzależnionych od ilości zamieszkujących osób i sposobu korzystania z lokalu.

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo o zapłatę kwoty pieniężnej, stanowiącej zadłużenie pozwanych, z tytułu nieuiszczenia przez nich na rzecz powodowej Wspólnoty (...) opłat związanych z bieżącym utrzymaniem lokalu stanowiącego współwłasność pozwanych jest częściowo zasadne.

Powołując się na przepisy art. 13 ust. 1- art.15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (j. t. Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej cytowana jako: u.w.l.), Sąd stwierdził, że skoro pozwani są współwłaścicielami mieszkania położonego przy ul. (...) w L., zatem jako właściciele lokalu są zobowiązani do ponoszenia na rzecz Wspólnoty określonych opłat wynikających z ustawy oraz z podjętych przez członków Wspólnoty uchwał w przedmiocie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i opłat

na fundusz remontowy. W opinii Sądu Rejonowego bez znaczenia dla oceny istnienia wierzytelności po stronie Wspólnoty, z tytułu kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz z tytułu wydatków związanych z utrzymaniem lokalu członka wspólnoty, pozostaje okoliczność czy właściciel lokalu zamieszkuje w nim i korzysta z dostarczanych do lokalu mediów. Z tego też względu Sąd Rejonowy uznał za niezasadny zarzut A. J., iż nie powinna być obciążana wydatkami za media, gdyż koszty te generowane były wyłącznie przez M. S.. Wydatki związane z utrzymaniem lokalu obciążają właścicieli i powinny być ponoszone przez właścicieli. Natomiast - jak zauważył Sąd Rejonowy - odrębnym zagadnieniem, pozostającym poza zakresem niniejszej sprawy, jest wzajemne rozliczenie współwłaścicieli z tytułu kosztów utrzymania przedmiotu objętego współwłasnością.

Sąd Rejonowy przyjął, że skoro pozwana A. J. w okresie od sierpnia 2011 roku do listopada 2012 roku nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu, to powódka w okresie od stycznia 2012 roku do listopada 2012 roku niezasadnie obciążała pozwanych opłatą za wywóz nieczystości stałych w kwocie 7 zł miesięcznie, jako opłatą za osobę, która tam nie zamieszkiwała. W konsekwencji - jak wywiódł to Sąd Rejonowy - pozwani, okresie od stycznia 2012 roku do listopada 2012 roku, zostali niezasadnie obciążeni łączną kwotą 77 zł, czyli każdy z nich po 33,50 zł. W tej sytuacji - zdaniem Sądu Rejonowego - po uwzględnieniu wpłat dokonanych przez pozwanych w okresie od stycznia 2012 r. do listopada 2012 r. należało uznać, że zaległość pozwanych w każdym z kolejnych miesięcy była niższa o 3,50 zł od kwot wyszczególnionych w tabelach zawartych w uzasadnieniu pozwu. Sąd Rejonowy ustalił również, że dalszą tego konsekwencją jest błędne ustalenie kwot „niedopłaty” w poszczególnych miesiącach i błędne naliczenie odsetek za zwłokę w płatności kwot obciążających każdego z pozwanych. Biorąc to pod uwagę Sąd Rejonowy uznał, że po obniżeniu zaległych miesięcznych kwot z tytułu opłat zaliczkowych za lokal należało zweryfikować także kwoty naliczonych odsetek za zwłokę. Sąd Rejonowy wyliczył, że kwota należnych od A. J. odsetek za zwłokę wynosi 75,13 zł, a nie jak przyjęła powódka w pozwie 77,08 zł, co oznacza, że różnica wynosi 1,95 zł. Analogicznie kwota należnych od M. S. odsetek za zwłokę wynosi 82,09 zł, a nie jak przyjęła powódka w pozwie 84,13 zł (różnica wynosi zatem 2,04 zł). W tej sytuacji Sąd Rejonowy uznał, że żądanie zasądzenia od M. S. kwoty 16,46 zł jest niezasadne. Pierwotne żądanie w niniejszej sprawie skierowane przeciwko M. S. o zapłatę kwoty 1.662,65 zł zostało oparte na niewłaściwie ustalonej przez powódkę kwocie zaległości i niewłaściwie obliczonych odsetkach ustawowych za zwłokę. Nadto wpłata pozwanego dokonana w trakcie procesu spowodowała ograniczenie powództwa do kwoty 16,46 zł. Jednakże zdaniem Sądu pomimo dokonanych wpłat, zobowiązanie M. S. powinno zostać pomniejszone także o kwotę 33,50 zł z tytułu niezasadnego obciążenia go za wywóz nieczystości stałych oraz o kwotę 2,04 zł z tytułu niezasadnego obciążenia odsetkami.  $(1.662,65 - 1.646,19 - 33,50 - 2,04 < 16,46)$ . Z tego względu Sąd uznał żądanie powoda w tej części za niezasadne i powództwo w tym zakresie oddalił.

Sąd Rejonowy stwierdził, że skoro pozwany wpłacił w trakcie niniejszego procesu w dniu 1 lutego 2013 r. kwotę 1005,69 zł tytułem opłat zaległych od kwietnia 2012 roku do września 2012 roku, a obejmowała ona także opłatę z tytułu niezasadnego obciążenia go kwotą po 3,50 zł miesięcznie, to należało uznać, że tym samym nadpłacił z tego tytułu kwotę 21 zł. Zatem, zdaniem Sądu Rejonowego, powódka mogła domagać się zasądzenia odsetek ustawowych za nieterminową płatność liczonych tylko od kwoty 984,69 zł  $(1005,69 - 21 = 984,69)$ .

Ponadto Sąd uwzględnił, że pozwany wpłacił w trakcie niniejszego procesu w dniu 5 lutego 2013 roku kwotę 640,50 zł tytułem opłat zaległych od października 2012 roku do listopada 2012 roku i rozliczenia wody, która obejmowała także opłatę z tytułu niezasadnego obciążenia go kwotą po 3,50 zł miesięcznie. Wobec tego, według Sądu Rejonowego, należało uznać, że pozwany nadpłacił z tego tytułu kwotę 7 zł. Zatem powód mógł domagać się zasądzenia odsetek ustawowych za nieterminową płatność liczonych tylko od kwoty 633,50 zł.  $(640,50 - 7 = 633,50)$ . W pozostałej części powództwo powoda podlegało oddaleniu.

W odniesieniu do żądania zasądzenia od A. J. kwoty 1.248,90 zł Sąd Rejonowy uznał, że kwotę tę należy pomniejszyć o 33,50 zł z tytułu niezasadnego obciążenia za wywóz nieczystości stałych, i o kwotę 1,95 zł z tytułu niezasadnego obciążenia odsetkami oraz o kwotę 100,20 zł. Pomniejszenie zobowiązania pozwanej o kwotę 100,20 zł wynikało, z tego że Sąd uwzględnił wpłatę pozwanej z dnia 31 grudnia 2012 roku (k. 68). Co do pozostałych kwot Sąd podniósł, że wpłata z dnia 30 października 2012 roku w kwocie 100 zł została wcześniej uwzględniona przez powódkę i wykazana wśród wpłat w tabeli zamieszczonej w uzasadnieniu pozwu, zaś wpłata z dnia 30 listopada 2012 r. w kwocie 100,20 zł

została uwzględniona przez powódkę, która w tym zakresie cofnęła powództwo. W tym stanie rzeczy należało uznać zasadność roszczenia powódki w części dotyczącej kwoty 1.113,25 zł. (1.248,90 – 100,20 - 1,95 – 33,50 = 1.113,25). W pozostałej części powództwo skierowane przeciwko A. J. Sąd Rejonowy uznał za niezasadne i w tym zakresie je oddalił.

Postępowanie w zakresie kwot objętych oświadczeniem powódki o cofnięciu pozwu wobec pozwanych zostało umorzone na podstawie art. 355 § 1 k.p.c.

Sąd Rejonowy wskazał też art. 481 k.c. i art. 482 k.c. jako uzasadnienie normatywne roszczenia o odsetki

Rozstrzygając o kosztach procesu Sąd Rejonowy uwzględnił treść art. 100 k.p.c. i podniósł, że strona powodowa uległa tylko co do nieznacznej części swego żądania. Roszczenie powoda objęte pozwem zostało bądź zapłacone przez pozwanych po dniu złożenia pozwu, bądź w przeważającej części zostało uwzględnione w wyroku. Dlatego też Sąd Rejonowy postanowił zasądzić od pozwanych na rzecz powódki kwoty po 384 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 zł tytułem zastępstwa procesowego. Stosownie bowiem do treści § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu ( Dz. U. z 2002, Nr 163, poz. 1349 ze zm.), stawki minimalne wynoszą przy wartości przedmiotu tej sprawy – 600 zł. Przy czym Sąd nie znalazł uzasadnienia do przyznania pełnomocnikowi powoda wynagrodzenia wyższego niż w kwocie odpowiadającej stawce minimalnej. Pozostałe koszty to 151 zł tytułem opłaty od pozwu i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Apelację od powyższego wyroku wniosły powódka i pozwana.

Powódka w apelacji zaskarżyła wymieniony wyrok w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie V oraz VI, zarzucając naruszenie przepisów:

- art. 233§1 k.p.c. przez dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym i dowolnych, wykraczających poza granice swobodnej oceny dowodów, polegających na przyjęciu, iż powódka niesłusznie obciążyła pozwanych współwłaścicieli lokalu opłatą za wywóz nieczystości stałych obliczoną w stosunku do trzech osób, podczas gdy okoliczność ta nie była przedmiotem sporu, a ponadto nie była kwestionowana przez żadną ze stron, wynikała bezpośrednio z treści znajdującego się w aktach sprawy dokumentu - informacji o wysokości opłat zaliczkowych z dnia 9 stycznia 2012r., a także nie były kwestionowane dokonane przez powódkę naliczenia; błąd w ustaleniach faktycznych i oddalenie powództwa co do kwoty 200, 40 zł ze względu na wpłatę dokonaną przez pozwaną A. J., podczas gdy po wniesieniu pozwu wpłaciła ona jedynie kwotę 100,20 zł;

- art. 229 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnych ustaleń, sprzecznych z treścią zgromadzonego materiału dowodowego, polegających na przyjęciu, iż lokal zamieszkiwany jest przez dwie osoby, podczas gdy okoliczność ta nie wynika z materiału dowodowego, a pozwani przyznali, iż naliczenia dokonywane są przez powódkę w sposób prawidłowy.

W związku z podniesionymi zarzutami powódka wniosła o:

zmianę wyroku w zaskarżonej części i zasądzenie od pozwanej A. J. na rzecz powódki kwoty 135,65 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego M. S. na rzecz powódki kwoty 16,46 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia zapłaty oraz odsetek ustawowych od kwoty 21 zł liczonych od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia 1 lutego 2013 roku oraz odsetek ustawowych liczonych od kwoty 7 zł od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia 5 lutego 2013 roku, a także zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania według norm przepisanych w częściach równych. Ponadto wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z następujących dokumentów: notatki służbowej z dnia 9 stycznia 2012r., informacji o wysokości opłat zaliczkowych za lokal z dnia 9 stycznia 2012r., odpowiedzi na przesądowe wezwanie do zapłaty z dnia 10 sierpnia 2012r., oświadczenia właściciela z dnia 26 marca 2012r. na okoliczność, iż w stanowiącym współwłasność lokalu nr (...) położonym przy ul. (...) zamieszkuje 3 osoby, w związku z czym naliczanie opłat za wywóz nieczystości stałych dokonywane było prawidłowo.

Pozwana A. J. w apelacji zaskarżyła wymieniony wyrok w punkcie I, to jest w części zasądzonej od niej na rzecz powódki kwotę 113, 25 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia zapłaty oraz w punkcie IV w części zasądzonej od niej na rzecz powódki kwotę 384 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Pozwana podniosła zarzut, iż Sąd zasądził od niej kwotę 1113, 25zł z ustawowymi odsetkami pomimo tego, że opłat tzw. licznikowych dochodzonych w niniejszej sprawie przez powódkę nie można zaliczyć do opłat związanych z utrzymaniem substancji lokalu mieszkalnego, a służą jedynie zaspokajaniu potrzeb zamieszkujących ten lokal, to jest pozwanemu M. S. i jego rodzinie z wyłączeniem pozwanej A. J., a ponadto naruszenie art. 5 k.c. poprzez nierozważenie zasadności jego zastosowania a w konsekwencji jego niezastosowanie w okolicznościach niniejszej sprawy.

W związku z podniesionymi zarzutami pozwana wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w zaskarżonej części i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej całości kosztów procesu za pierwszą i drugą instancję.

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

Apelacja powódki jest częściowo zasadna, natomiast apelacji pozwanej jako bezzasadna nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy ustosunkował się w pierwszej kolejności do apelacji pozwanej, bowiem wnioski w niej zawarte były dalej idące aniżeli w apelacji powódki. Pozwana w trakcie całego postępowania reprezentowała stanowisko, iż niezasadne jest obciążanie jej przez Wspólnotę (...) jakimikolwiek opłatami związanymi ze zużyciem mediów i ilością osób zamieszkujących w przedmiotowym lokalu. Swoje stanowisko uzasadniała tym, że koszty takie jak opłata za zimną wodę, ścieki i wywóz nieczystości stałych ( śmieci ) są generowane wyłącznie przez pozwanego M. S. zajmującego przedmiotowy lokal wspólnie z osobami z nim zamieszkującymi. Natomiast ona jako współwłaścicielka przedmiotowego lokalu, nie zamieszkująca w nim, jest zobowiązana wyłącznie do ponoszenia opłat z tytułu kosztów stałych, to jest: zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, w tym koszty eksploatacyjne ( 87,96 zł), abonamentu za wodomierz główny ( 0,15 zł), miejsce parkingowe (17 zł), oraz opłat na fundusz remontowy ( 95,29 zł), które w sumie wynoszą 200,40 zł. Pozwana, przyjmując prawidłowość takiego rozumowania, twierdziła, że jest zobowiązana, jako współwłaścicielka w udziale 1/2 części przedmiotowego lokalu, tylko do opłacania kwoty stanowiącej połowę tych kosztów, czyli 100, 20 zł. Podnosiła, że właśnie taką też kwotę przez cały czas wpłaca na rzecz powódki. Uzasadniając swoje stanowisko pozwana powoływała się na przepis art. 207 k.c. Przepis ten odnosi się do zarządu rzeczą wspólną i stanowi, iż pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Przepis ten wyznaczając zakres uprawnień i obowiązków współwłaścicieli stanowi podstawę regulacji tylko w stosunkach między współwłaścicielami i nie ma zastosowania do stosunków między współwłaścicielami a osobami trzecimi, stąd, wbrew stanowisku pozwanej, nie znajduje zastosowania w sprawie niniejszej.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia w tej sprawie stanowi natomiast art. 13 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym to właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Tak jak cytowany przepis nakłada na wszystkich bez wyjątku właścicieli lokali obowiązek utrzymania swojej własności i nieruchomości wspólnej, tak konsekwentnie art. 15 ust. 1 u.w.l. nakłada na wszystkich bez wyjątku właścicieli lokali obowiązek uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nie można zatem zwolnić części właścicieli lokali z tego obowiązku ani nie mogą oni wyzbyć się tego obowiązku w inny sposób, na przykład poprzez powołanie się na fakt niezamieszkiwania w lokalu stanowiącym ich własność. Tak więc, zaliczki ( do 10-ego dnia każdego miesiąca kalendarzowego) opłacać mają właściciele wszystkich lokali. Uiszczone zaliczki mają być przeznaczone na pokrycie kosztów zarządu wspólną nieruchomością. Skoro nie jest możliwe rozdzielenie na wydatki dotyczące wyłącznie poszczególnych odrębnych lokali i wydatki dotyczące wyłącznie nieruchomości wspólnej, to zaliczki uiszczane na ten cel również są zaliczkami na koszty zarządu nieruchomością wspólną. W tym względzie należy przywołać stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale i jej uzasadnieniu z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 28/06 ( OSNC 2007/3/40, Biul.SN 2006/5/8,

M.Prawn. 2007/15/845, Lex 180643). W myśl tej uchwały, wspólnota mieszkaniowa obejmująca właścicieli lokali, w których nie ma liczników pomiaru energii cieplnej, może podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na ustalenie przez zarząd części kosztów związanych z eksploatacją instalacji cieplnej służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że w sytuacji kiedy w lokalach będących własnością członków wspólnoty mieszkaniowej nie zainstalowano odrębnych ciepłomierzy umożliwiających pomiar energii cieplnej zużytej przez każdego z właścicieli poszczególnych lokali, to cała instalacja cieplna, w tym oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali jest urządzeniem nie służącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej. To z kolei powoduje, że opłaty za dostawę energii cieplnej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 2 ustawy. Stanowisko Sądu Najwyższego i jego podstawy, które Sąd Okręgowy podziela w pełnym zakresie, znajduje logiczne zastosowanie do wszystkich innych urządzeń technicznych czy usług związanych z zaspokojeniem potrzeb właścicieli poszczególnych lokali, co do których nie ma odrębnych dla każdego lokalu mierników zużycia, a więc ciepłej lub zimnej wody, odprowadzania ścieków czy wywozu śmieci. W tym zakresie za słuszny należy uznać pogląd wyrażony między innymi w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., sygn. akt I ACa 589/06, Lex nr 271385 i w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 2 października 2009 r., sygn. akt I ACa 514/09, Lex nr 551995.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 teżej ustawy. Ponieważ zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, przeto jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów. Wysokość zaliczek nie była przez strony procesu kwestionowana, jedynie sporne jest kto i w jakim zakresie powinien je uiszczać. Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy rozstrzygnął ten problem przyjmując, że obowiązek w tym zakresie obciąża współwłaścicieli proporcjonalnie do ich udziałów, niezależnie od tego czy mieszkają w przedmiotowym lokalu.

Pozwana zarzuca Sądowi Rejonowemu niekonsekwencję polegającą na tym, że z jednej strony Sąd uznał, iż w okresie od stycznia 2012 roku do listopada 2012 roku Wspólnota (...) niezasadnie obciążała pozwanych za wywóz nieczystości stałych kwotą 7 zł miesięcznie, jako opłatą za pozwaną J., która tam nie mieszkała, a drugiej strony obciążył ją pozostałymi opłatami zmiennymi, tzw. licznikowymi, pomimo tego, że w tym lokalu nie mieszkała, jednocześnie nakazując jej zapłatę na rzecz Wspólnoty połowy kosztów za wywóz śmieci, które wytworzył pozwany M. S.. Niekonsekwencja Sądu Rejonowego nie wynikała jednak z przyjęcia koncepcji zgodnej ze stanowiskiem pozwanej, według którego zaliczek nie płaci ten właściciel, który nie zamieszkuje w lokalu, ale z błędnego ustalenia ilości osób zamieszkujących lokal, według którego to kryterium były naliczane opłaty za wywóz nieczystości. Błąd Sądu pierwszej instancji zostanie omówiony w dalszej części uzasadnienia, poświęconej apelacji powódki, ale już teraz należy podkreślić, że niekonsekwencja Sądu Rejonowego - wyrażająca się w sformułowaniu, które posłużyło pozwanej jako argument na podważenie słuszności rozumowania Sądu pierwszej instancji -, nie może prowadzić do odmiennych wniosków niż przedstawione wyżej.

Obowiązek właścicieli ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ma charakter obowiązku ustawowego, od którego jak podkreślono wyżej nie mogą się oni zwolnić w żaden sposób. Powoływanie się zatem pozwanej w apelacji na naruszenie art. 5 k.c., poprzez przyznanie Wspólnocie (...)ochrony prawnej, w sytuacji gdy nadużywa ona swego prawa, domagając się od pozwanej, która w przedmiotowym lokalu nie mieszka, regulowania zobowiązań zaciągniętych przez pozwanego M. S., nie zasługuje na uznanie. W niniejszej sprawie nie było zresztą potrzeby zastosowania tego przepisu. Okoliczność, że tylko jeden ze współwłaścicieli korzysta z rzeczy wspólnej, czerpie z niej korzyści, a pozostali czynią nakłady, może być bowiem wykorzystana przez powódkę w postępowaniu o zniesienie współwłasności (które jak wynika z akt sprawy jest w toku).

Z tych względów apelacja pozwanej została oddalona w całości ( punkt II wyroku) na podstawie art. 385 k.p.c.

Przystępując do rozważań związanych z apelacją powódki należy podkreślić, że zarzuty w niej podniesione są słuszne tylko w części.

Trafny okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym i dowolnych, wykraczających poza granice swobodnej oceny dowodów, polegających na przyjęciu, iż powódka niesłusznie obciążyła pozwanych współwłaścicieli lokalu opłatą za wywóz nieczystości stałych obliczoną w stosunku do trzech osób.

Jak się powszechnie przyjmuje, podstawowym obowiązkiem sądu, wynikającym z treści art. 233 § 1 k.p.c., jest ocena wiarygodności dowodów według własnego, niezawisłego przekonania, opartego na podstawie wnikliwego i wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Tak przeprowadzona ocena staje się fundamentem ustaleń, dokonywanych według zasad logicznego rozumowania, poznania naukowego i zasad doświadczenia życiowego z uwzględnieniem faktów przyznanych i znanych sądowi z urzędu (wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 25 stycznia 2001 roku, IV CKN 243/2000).

Z kolei sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego ma miejsce wówczas, gdy rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji jest sprzeczne z tymi okolicznościami, które sąd ustalił w toku postępowania, albo gdy sąd wyprowadził logicznie błędny wniosek z ustalonych przez siebie okoliczności, albo wreszcie, gdy sąd przyjął fakty za ustalone bez dostatecznej podstawy, tzn. gdy fakty te nie są dostatecznie potwierdzone zebraniem materiałem lub na odwrót, gdy sąd uznał za nie udowodnione pewne fakty, mimo istnienia ku temu dostatecznej podstawy w materiale dowodowym (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 kwietnia 2009 roku, VI ACa 1207/2008).

W ocenie Sądu Okręgowego, w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dopuścił się błędu w ocenie dowodów poprzez uznanie, że w przedmiotowym lokalu zamieszkiwały dwie a nie trzy osoby, od których powódka naliczała opłaty za wywóz nieczystości, gdy okoliczność ta nie była dostatecznie potwierdzona zebraniem materiałem dowodowym. Rzutowało to na treść rozstrzygnięcia, albowiem doprowadziło Sąd do wadliwej oceny, że powódka niezasadnie obciążyła pozwanych opłatą z tytułu wywozu nieczystości za trzy osoby a nie za dwie osoby w okresie od 1 stycznia 2012 roku do listopada 2012 roku. Fakt pobierania opłat za wywóz nieczystości od trzech osób, wynikał z dokumentów w postaci pism zarządcy (...) Spółki z o.o. (k.26-28). Sąd Rejonowy zanegował słuszność takiego postępowania powódki opierając się wyłącznie na przyjęciu w trybie art. 230 k.p.c. za ustalone, bez przeprowadzenia postępowania dowodowego, wskazanej przez pozwaną okoliczności, że nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu, niezakwestionowanej przez stronę przeciwną. Tymczasem jak wynika z orzecznictwa w świetle art. 230 k.p.c. sąd może uznać za przyznane przez stronę niezaprzeczone twierdzenia strony drugiej tylko w wypadku, gdy takie domniemane przyznanie jest uzasadnione wszechstronnym rozważeniem wszystkich okoliczności sprawy (por. wyrok SN z dnia 27 maja 1971 r., II CR 122/71, LEX nr 6935; uzasadnienie wyroku SN z dnia 18 czerwca 2004 r., II CK 293/03, LEX nr 174169; uzasadnienie wyroku SN z dnia 19 października 2005 r., V CK 260/05, LEX nr 187090). Samo zaś milczenie jednej ze stron co do twierdzeń strony przeciwnej nie może stanowić podstawy do uznania faktów za przyznane (por. wyrok SN z dnia 17 lutego 1975 r., II CR 719/74, LEX nr 7661). Sąd Rejonowy bez dostatecznej podstawy w zebranych materiale dowodowym przyjął zatem, za udowodniony fakt, że przedmiotowy lokal zamieszkiwały dwie osoby. Sąd nie mając wiedzy na temat ile rzeczywiście osób zamieszkiwało dany lokal, raz stwierdza, że „zarzut A. J., iż nie powinna być obciążana kosztami związanymi z utrzymaniem lokalu (wydatkami za media), gdyż koszty te generowane były wyłącznie przez M. S., jest niezasadny”, a następnie podnosi: „skoro pozwana A. J. w okresie od sierpnia 2011 roku do listopada 2012 roku nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu, to powódka w okresie od stycznia 2012 roku do listopada 2012 roku niezasadnie obciążała pozwanych opłatą za wywóz nieczystości stałych w kwocie 7 zł miesięcznie, jako opłatą za osobę, która tam nie zamieszkiwała”. Wnioski te zostały wyciągnięte bez dokładnego ustalenia okoliczności dotyczącej liczby osób zamieszkujących w przedmiotowym lokalu. Należało dążyć do wyjaśnienia tej kwestii, skoro, jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, bezsporny był w sprawie fakt, że pozwana J. w przedmiotowym lokalu nie zamieszkiwała a żadna ze stron nie kwestionowała prawidłowości naliczania opłat za wywóz nieczystości, liczonych od trzech osób. Bez ustalenia tej okoliczności Sąd pierwszej instancji przyjął, że



Wspólnota (...) niezasadnie obciążała pozwanych w okresie od stycznia 2012 roku do listopada 2012 roku łączną kwotą 77 zł, co odpowiadało kwocie 33,50 zł przypadającej na każdego z pozwanych. Błędnie zatem została uznana za wyjaśnioną przez Sąd Rejonowy kwestia wykazana dopiero w postępowaniu apelacyjnym. Powódka do apelacji dołączyła: notatkę służbową z dnia 9 stycznia 2012 roku, podpisaną przez zarządcę (...) Spółki z o.o., z której wynika, że w lokalu nr (...) przy ulicy (...) w L. (k.139), odpowiedź A. J. na przesądowe wezwanie do zapłaty z dnia 1 sierpnia 2012 roku (k.140), oświadczenie właściciela M. S. z dnia 26 marca 2012 roku ( k.141). Z powołanych dokumentów jednoznacznie wynika, że przedmiotowy lokal zamieszkiwały trzy osoby: M. S., jego konkubina i dziecko.

W świetle tych dowodów ustalenia Sądu pierwszej instancji były bezzasadne i błędne.

Skoro pozwani jako współwłaściciele ponoszą koszty związane z utrzymaniem lokalu w stosunku do swego udziału, a więc po połowie, przy czym połowa zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej świadczeń i fundusz remontowy za okres od dnia 1 sierpnia 2011 roku do dnia 10 listopada 2012 roku wynosi 2776,94 zł. Przypomnieć należy, że wobec cofnięcia powództwa w stosunku do A. J. w zakresie kwoty 100, 20 zł i zrzeczenia się roszczenia w tym zakresie ( co znalazło ostateczny wyraz w orzeczeniu zawartym w punkcie III wyroku Sadu Rejonowego), powódka domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty 1248,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Sąd pierwszej instancji zasądził jednak niższą kwotę a mianowicie 1113, 25 zł. Różnica wynosząca 135,65 zł ( 1248,90 – 1113,25 = 135,65) stanowi kwotę dochodzoną niniejszą apelacją od pozwanej. Jednak tylko jej nieznaczna część, to jest kwota 35,45 zł została uznana przez Sąd Okręgowy za usprawiedliwioną. Nieobciążenie pozwanej kwotą 33, 50 zł z tytułu wywozu nieczystości stałych od trzeciej osoby ( o czym była mowa wyżej ) oraz kwotą 1,95 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek zostało przez Sąd Okręgowy skorygowane na skutek apelacji powódki (w punkcie I wyroku).

Natomiast Sąd Okręgowy nie uwzględnił apelacji powódki w zakresie kwoty 100,20 zł, bowiem ustalenia w tym zakresie dokonane przez Sąd pierwszej instancji uznał za prawidłowe. A. J. dokonała dwóch wpłat w wysokości po 100, 20 zł każda. Jedną wpłaciła w 30 listopada 2012 roku i tę powódka uznała, w konsekwencji czego ograniczyła też powództwo, natomiast z niewiadomych Sądowi Okręgowemu przyczyn powódka nie uznała drugiej wpłaty w wysokości 100,20 dokonanej w dniu 31 grudnia 2012 roku. Wpłata ta została przez pozwaną udowodniona ( k.68) i nie ma żadnych podstaw do twierdzenia, że jest to błąd rachunkowy Sądu pierwszej instancji ( tak jak w apelacji podnosi powódka, k. 157). W tym zakresie apelacja powódki została więc oddalona ( punkt II wyroku).

Błędne założenia Sądu Rejonowego, co do nieobciążania pozwanych opłatami za wywóz nieczystości za trzecią osobę, sprawiły że również w przypadku pozwanego M. S., zasądzona kwota była nieprawidłowo obliczona. Została bowiem pomniejszona o kwotę 16,46 zł ( tj. należność główna pozostała do zapłaty po cofnięciu powództwa i zrzeczeniu się roszczenia). Sąd Rejonowy nie uwzględniając tej kwoty, pominął również odsetki ustawowe od kwoty 21 zł liczone od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia 1 lutego 2013 roku oraz odsetki ustawowe liczone od kwoty 7 zł od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia 5 lutego 2013 roku. Sąd Okręgowy skorygował te błędy rozstrzygając w tej kwestii w punkcie I wyroku.

Zdaniem Sądu Okręgowego wynik postępowania nie dawał podstaw do zmiany orzeczenia w przedmiocie kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy zastosował przepis art. 100 zdanie drugie k.p.c. zgodnie, z którym Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Słusznie Sąd przyjął, że strona powodowa uległa tylko co do nieznacznej części swego żądania, bowiem roszczenie powoda objęte pozwem zostało bądź zapłacone przez pozwanych po dniu złożenia pozwu, bądź w przeważającej części zostało uwzględnione w wyroku. Stąd rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w tym zakresie sprowadziło się faktycznie do obciążenia pozwanych A. J. i M. S. po połowie całością kosztów poniesionych przez powódkę ( 600 zł wynagrodzenie pełnomocnika + 151 zł opłata od pozwu + 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa = 768 zł; 768 zł : 2 = 384 zł). Nieuwzględnienie apelacji w tej części znalazło swój wyraz w punkcie II wyroku Sądu Okręgowego.

Orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego uzasadnia przepis art. 100 zdanie drugie k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. W postępowaniu odwoławczym skierowanym wobec pozwanej A. J. powódka poniosła koszty w wysokości 106, 53 zł, które zostały obliczone w ten sposób, że zsumowano opłatę sądową od apelacji powódki poniesioną w stosunku do pozwanej ( to jest kwotę 26,63 zł ( 97% - w takiej części bowiem powódka wygrała apelację - z kwoty 30 zł) i wynagrodzenie pełnomocnika powódki 79,90 zł ( co stanowi 97 % z kwoty 90 zł, tj. kwoty obliczonej na podstawie §6 pkt 2 w zw. z §12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu). Skoro apelacja pozwanej została oddalona w całości, a powódki tylko w części to należało zasądzić od pozwanej na rzecz powódki całą kwotę 106, 50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego (punkt IV). Tymi samymi zasadami Sąd Okręgowy kierował się rozstrzygając w punkcie V o kosztach postępowania odwoławczego jakie wynikły między powódką a pozwanym M. S. i z tego tytułu zasądził od niego na rzecz powódki kwotę 13, 50 zł.

Mając na uwadze przedstawione rozważania Sąd Okręgowy zmieniając zaskarżony wyrok orzekł na podstawie art. 386§1 k.p.c., zaś oddalając apelację powódki w pozostałej części oraz apelację pozwanej A. J. w całości miał na względzie art. 385 k.p.c.