

Sygn. akt III Ca 379/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2022 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Katarzyna Banko

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2022 r. w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

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

przeciwko Gminie Miejskiej Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 11 marca 2021 r., sygn. akt VIII C 725/20

1. zmienia zaskarżony wyrok o tyle, że:

a) zasądzoną od pozwanej na rzecz powódki w punkcie 1. kwotę 1.403,07 (jeden tysiąc czterysta trzy 07/100) złote obniża do kwoty 561,03 (pięćset sześćdziesiąt jeden 03/100) złotych, zaś wymienioną w punkcie 1. tiret pierwszy kwotę 1.317,32 (jeden tysiąc trzysta siedemnaście 32/100) złotych obniża do kwoty 496,22 (czterysta dziewięćdziesiąt sześć 22/100) złotych, a wymienioną w punkcie 1. tiret drugi kwotę 85,75 (osiemdziesiąt pięć 75/100) złotych obniża do kwoty 64,81 (sześćdziesiąt cztery 81/100) złote i oddala powództwo co do kwoty 842,04 (osiemset czterdzieści dwa 04/100) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie,

b) w punkcie 4. stwierdza, iż powódka ponosi koszty procesu w wysokości 67 %, zaś pozwana ponosi koszty procesu w wysokości 33 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu;

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 94,00 (dziewięćdziesiąt cztery) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Katarzyna Banko

Sygn. akt III Ca 379/21

UZASADNIENIE

W pozwie pierwotnie wniesionym do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie, powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) położona w Z. przy ul. (...) domagała się zasądzenia od pozwanej Gminy Miejskiej Z. kwoty 2.791,82 zł wraz

z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 2.476,17 zł od dnia 3 kwietnia 2020r. oraz od kwoty 315,06 zł od dnia wniesienia pozwu. Nadto domagała się zasądzenia zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwanej przysługuje prawo własności niewyodrębnionej części nieruchomości wspólnej, w szczególności niewyodrębnionych lokali mieszkalnych wchodzących w skład powodowej Wspólnoty – wobec czego jest ona zobowiązana do uiszczania opłat związanych z poszczególnymi lokalami, w tym kosztów eksploatacyjnych, kosztów utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, wpłat na fundusz remontowy. Dalej podała, że pozwana nie uiszczała i nie uiszcza zaliczek w należytym wysokości i w przewidzianych terminach, w wyniku czego zaległość za miesiące maj i lipiec 2018r. oraz za listopad 2019r. wyniosła 2.476,17 zł, na którą to kwotę składają się należne i nieuiszczone zaliczki na koszty zarządu, media oraz opłaty na fundusz remontowy. Jednocześnie powódka wskazała, że niniejszym pozwem dochodzi również od pozwanej odsetek ustawowych za opóźnienie od powstałej zaległości, skapitalizowanych na dzień 2 kwietnia 2020r.

Na podstawie art. 505³⁷ § 2 k.p.c., w wyniku umorzenia elektronicznego postępowania upominawczego, powódka w dniu 19 czerwca 2020r. wniosła pozew przeciwko pozwanej do Sądu Rejonowego w Zabrze.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Zabrze w sprawie o sygn. akt VIII Nc 1272/20 wydał w dniu 25 czerwca 2020r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, orzekając zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana wniosła sprzeciw od powyższego nakazu, zaskarżając go w całości. Wniosła przy tym o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu. Pozwana zarzuciła, że roszczenie dochodzone przez powódkę nie istnieje, gdyż

w części zostało umorzone wskutek potrącenia (należności za maj 2018r. i za listopad 2019r.) a w części zostało uregulowane (należność za lipiec 2018r.). Jednocześnie wyjaśniła, że przysługiwały jej wobec powódki wierzytelności o zapłatę wynagrodzenia za użytkowanie gruntu będącego własnością gminy, na którym znajduje się stanowisko śmietnikowe, z którego korzysta powódka.

W piśmie procesowym z dnia 21 października 2020r. powódka zakwestionowała skuteczność złożonego przez pozwaną oświadczenia o potrąceniu, wskazując, że należności pozwanej nie obciążają Wspólnoty i wobec tego nie mogą być wobec niej potrącone. Jednocześnie wskazała, że oświadczenie o potrąceniu było kierowane przez Jednostkę (...) w Z. do podmiotu zarządzającego nieruchomością wspólną, a powinno być kierowane przez organ wykonawczy Gminy, względnie z ciągiem pełnomocnictw, na ręce członków zarządu powódki. Powódka podniosła również, że oświadczenie o potrąceniu złożone zostało jej dopiero pismem z dnia 13 lipca 2020r.

W piśmie procesowym z dnia 28 października 2020r. powódka cofnęła pozew ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 360,10 zł wraz z odsetkami, uiszczonej przez pozwaną w dniu 16 lipca 2020r. i zaliczonej na poczet należności za lipiec 2018r. Jednocześnie powódka wskazała, że należność z lipca 2018r. została częściowo zapłacona przez pozwaną przed dniem wniesienia powództwa, jednakże saldo żądania pozwu uwzględnia te wpłaty. Wyjaśniła przy tym, że aktualnie do zapłaty pozostaje należności za lipiec 2018r. w kwocie 798,75 zł.

Sąd Rejonowy w Zabrze, wyrokiem wydanym w dniu 11 marca 2021r. w sprawie o sygnaturze akt VIII C 725/20:

1. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.403,07 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od:

- kwoty 1.317,32 zł od dnia 3 kwietnia 2020r.
- kwoty 85,75 zł od dnia 23 kwietnia 2020r.

1. umorzył postępowanie w zakresie kwoty 360,10 zł

2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

3. stwierdził, że powódka ponosi koszty procesu w wysokości 37%, zaś pozwana ponosi koszty procesu w wysokości 63% i pozostawił ich szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Pozwanej Gminie Miejskiej Z. przysługuje prawo własności niewyodrębnionej części nieruchomości wspólnej, w szczególności niewyodrębnionych lokali mieszkalnych wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. przy ul. (...).

Pozwana nieterminowo regulowała należności na rzecz powódki. Na poczet zaległości za maj 2018r. pozwana dokonała następujących wpłat:

- 222,42 zł tytułem kosztów remontów w dniu 25 maja 2018r.,
- 1.381,35 zł tytułem kosztów zarządu w dniu 25 maja 2018r.,
- 156,00 zł tytułem wywozu śmieci w dniu 11 maja 2018r.

Na poczet zaległości za lipiec 2018r. pozwana dokonała wpłat:

- 222,42 zł tytułem kosztów remontów w dniu 27 lipca 2018r.,
- 1.802,05 zł tytułem kosztów zarządu w dniu 27 lipca 2018r.,
- 156,00 zł tytułem wywozu śmieci w dniu 16 lipca 2018r..

Na poczet zaległości za listopad 2019r. pozwana dokonała wpłat:

- 222,42 zł tytułem kosztów remontów w dniu 11 grudnia 2019r.,
- 1.420,06 zł tytułem kosztów zarządu w dniu 11 grudnia 2019r.,
- 156,00 zł tytułem wywozu śmieci w dniu 19 listopada 2019r.

Powódka wyliczyła zaległości pozwanej na kwotę 2.476,17 zł, w tym za maj 2018r. (uwzględniając wpłatę w kwocie 2.255,99 zł) na kwotę 496,22 zł, za lipiec 2018r. (uwzględniając wpłatę w kwocie 2.180,47 zł) na kwotę 1.158,85 zł oraz za listopad 2019r. (uwzględniając wpłatę w kwocie 2.619,58 zł) na kwotę 821,10 zł. Nadto powódka wyliczyła przysługujące jej odsetki od zaległości za maj 2018r. na kwotę 90,35 zł (za 681 dni po terminie), za lipiec 2018r. na kwotę 192,91 zł (za 621 dni po terminie) oraz za listopad 2019r. na kwotę 32,39 zł (za 133 dni po terminie).

Pismem z dnia 2 kwietnia 2020r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 2.476,17 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wymagalności naliczeń za poszczególne miesiące do dnia zapłaty.

Pozwana, w związku z naliczeniem wynagrodzenia za bezumowne używanie gruntu gminnego (działki nr (...)) pod stanowiska śmietnikowe, złożyła powódce oświadczenie o dokonaniu potrącenia:

- kwoty 496,22 zł z należnością powódki w kwocie 1.877,57 zł wynikająca z dokumentu nr 1/05//18/KZ/7;
- kwoty 821,10 zł z należnością powódki w kwocie 2.241,16 zł wynikająca z dokumentu nr 1/11/19/KZ/7.

W tym stanie rzeczy Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że pozwana jako właściciel niewyodrębnionej części nieruchomości wspólnej, w szczególności niewyodrębnionych lokali mieszkalnych wchodzących w skład powodowej Wspólnoty obowiązana jest uiszczać opłaty związane

z poszczególnymi lokalami. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz. U. 2020 r. poz. 1910, dalej: „u.o.w.l.”) dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków. W myśl natomiast art. 13 ust. 1 u.o.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Pozwana kwestionowała roszczenie powódki wskazując, że wierzytelność jej nie przysługuje, gdyż częściowo zostało uregulowane, a częściowo dokonano potrącenia należności przysługujących pozwanej tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu gminnego pod stanowiska śmietnikowe.

Zdaniem Sądu I instancji potrącenie wierzytelności pozwanej z wierzytelnością przysługującą powódce nie mogło odnieść skutku. Zgodnie z treścią art. 17 u.o.w.l. wspólnota mieszkaniowa odpowiada bez ograniczeń za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej, co oznacza, że za zobowiązania wykraczające poza ten zakres wspólnota mieszkaniowa nie odpowiada. Bezumowne korzystanie z nieruchomości należącej do pozwanej, niebędącej nieruchomością wspólną, przez właścicieli lokali, tj. członków pozwanej Wspólnoty, wykracza poza zakres spraw dotyczących nieruchomości wspólnej tejże Wspólnoty. Zobowiązaniami dotyczącymi nieruchomości wspólnej są zobowiązania związane z gospodarowaniem taką nieruchomością, przy czym gospodarowanie nieruchomością wspólną nie może być interpretowane w sposób rozszerzający – związek gospodarczy nie może wykraczać poza granice nieruchomości wspólnej w tym znaczeniu, że odnosić będzie się do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Gospodarowanie tymi nieruchomościami w jakikolwiek sposób nie mieści się w zdolności prawnej wspólnoty. Gdy z cudzych nieruchomości korzystają członkowie wspólnoty jako właściciele lokali, to działania te nie dotyczą jednak nieruchomości wspólnej lecz cudzej i nie stanowią przejawu gospodarowania nieruchomością wspólną przez wspólnotę, lecz ingerencje członków wspólnoty w cudze prawo (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r., V CSK 143/08, LEX nr 485919). Mając na uwadze powyższe Sąd I instancji uznał, iż pozwana nie mogła skutecznie dokonać potrącenia kwot 496,22 zł i 821,10 zł z należnościami powódki, gdyż Wspólnota nie była dłużnikiem pozwanej – opłaty za bezpodstawne użytkowanie gruntu pozwanej nie obciążają bowiem wspólnoty mieszkaniowej jako niezwiązane z nieruchomością wspólną. Zgodnie zaś z art. 498 § 1 k.c. potrącić można swoją wierzytelność z wierzytelnością drugiej strony wtedy, gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami.

W tym zakresie powództwo okazało się zasadne, albowiem pozwana nie uregulowała na rzecz powódki kwoty w łącznej wysokości 1.317,32 zł (496,22 zł tytułem należności za maj 2018r. roku oraz 821,10 zł tytułem należności za listopad 2018r.), a potrącenie tej kwoty nie było skuteczne. Wskazania przy tym wymaga, że należności za maj 2018r. oraz za listopad 2019r. nie były przez pozwaną kwestionowane co do wysokości – pozwana kwestionowała ich istnienie z uwagi na umorzenie wskutek potrącenia. Powódka w niniejszej sprawie domagała się nadto zasądzenia pierwotnie kwoty 1.158,85 zł tytułem należności za lipiec 2018r. Cofnęła jednakże pozew w zakresie kwoty 360,10 zł, tj. w zakresie kwoty uiszczony przez powódkę w toku procesu i ostatecznie tytułem należności za lipiec 2018r. domagała się zasądzenia kwoty 798,75 zł. Wskazał Sąd I instancji, że z listy nierozliczonych płatności, jak również z zestawienia wpłat sporządzonego przez pozwaną za okres od maja 2018r. do grudnia 2019r. wynika, że pozwana na poczet zaległości za lipiec 2018r. wpłaciła łącznie 2.180,47 zł (w tym: kwotę 222,42 zł na koszty remontów, kwotę 1.802,05 zł na koszty zarządu oraz kwotę 156,00 zł na wywóz śmieci). Powódka wskazywała, że tytułem należności za lipiec 2018r. przysługuje jej roszczenie ponad uiszczoną przez pozwaną kwotę, zaś pozwana podnosiła, że w skutek uregulowania należności wierzytelność nie istnieje. Wskazał Sąd I instancji, że powódka nie przedłożyła żadnego dowodu, na podstawie którego Sąd mógłby dokonać weryfikacji przysługującego jej roszczenia. Powódka nie wykazała w jakiej wysokości przysługiwała jej wierzytelność tytułem opłat za lipiec 2018r. i czy po zaliczeniu wpłat pozwanej na poczet tej należności przysługiwało jej względem Gminy dalsze roszczenie. Zdaniem Sądu I instancji strona

powodowa nie sprostала obowiązkowi udowodnienia swojego roszczenia w zakresie przysługującej jej wierzytelności z tytułu nieuiszczonych opłat za lipiec 2018r., a w konsekwencji również w zakresie przysługujących od tej należności skapitalizowanych odsetek w kwocie 192,91 zł.

Wskazał Sąd I instancji, że wysokość skapitalizowanych odsetek została błędnie wyliczona. Powódka bowiem naliczyła pozwanej odsetki od kwoty 496,22 zł za 681 dni po terminie na kwotę 90,35 zł, zaś od kwoty 821,10 zł za 133 dni po terminie na kwotę 32,39 zł. W liście nierozliczonych płatności powódka wskazała, że należne są odsetki od należności i od zobowiązań od zaległości w transakcjach handlowych. Przepisy ustawy z dnia 8 marca 2023 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 935) nie mają jednakże zastosowania do stron niniejszego postępowania (art. 2 cyt. ustawy). Zgodnie natomiast z Obwieszczeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 7 stycznia 2016r. w sprawie wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie (M.P.2016.47) wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie, o których mowa w art. 481 k.c., od 1 stycznia 2016r. wynosiła 7% w stosunku rocznym. Zgodnie zaś z Obwieszczeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 2020r. w sprawie wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie (M.P.2020.627) w okresie od 18 marca 2020r. do dnia 8 kwietnia 2020r. wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie wynosiła 6,5% w stosunku rocznym, w okresie od dnia 9 kwietnia 2020r. do dnia 28 maja 2020r. – 6% w stosunku rocznym, a poczynając od dnia 29 maja 2020r. wynosi 5,6% w stosunku rocznym.

Powódka skapitalizowała odsetki na dzień 2 kwietnia 2020r., a zatem przysługiwały jej odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości 7%. Przy czym wysokość odsetek oblicza się według wzoru:

Od kwoty 496,22 zł za 681 dni po terminie powódce przysługują zatem odsetki ustawowe za opóźnienie w kwocie 64,81 zł:

Z kolei od kwoty 821,10 zł za 133 dni po terminie odsetki ustawowe za opóźnienie w kwocie 20,94 zł.

Mając powyższe na uwadze, Sąd I instancji uznał roszczenie powódki do kwoty 1.403,07 zł, w tym 1.317,32 zł tytułem należności za maj 2018r. i za listopad 2019r. oraz 85,75 zł tytułem skapitalizowanych odsetek i w punkcie 1 wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.403,07 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od:

- kwoty 1.317,32 zł od dnia 3 kwietnia 2020r.,
- kwoty 85,75 zł od dnia 23 kwietnia 2020r.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z żądaniem pozwu.

W punkcie 2 wyroku Sąd umorzył postępowanie w zakresie kwoty 360,10 zł, a to wobec cofnięcia przez pełnomocnika powódki pozwu w tej części ze zrzeczeniem się roszczenia.

W punkcie 3 wyroku Sąd oddalił powództwo w pozostałej części, tj. ponad kwotę 1.403,07 zł.

W punkcie 4 wyroku Sąd orzekł o kosztach na podstawie art. 100 k.p.c., stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów.

Wskazał Sąd I instancji, że w odniesieniu do odpowiedzialności z tytułu kosztów procesu, cofnięcie pozwu traktowane jest jako przegranie sprawy, chyba, że wywołane było zaspokojeniem roszczenia powoda w trakcie procesu (tak: Sąd Apelacyjny w Katowicach

w postanowieniu z dnia 15 stycznia 2003 roku, I ACz 6/03, OSA 2003/9/40). Sąd miał

na względzie, iż cofnięcie pozwu w zakresie kwoty 360,10 zł było wywołane zaspokojeniem roszczenia powódki w toku procesu. Mając zatem powyższe na uwadze uznać należało, że powódka wygrała proces w 63%, zaś pozwana w 37%. Na mocy art. 108 § 1 k.p.c. Sąd rozstrzygnął o zasadzie poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze z dnia 11 marca 2021r. sygn. akt VIII C 725/20 wniosła pozwana zaskarżając powyższy wyrok w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

1. Naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali poprzez niezastosowanie przepisu, polegające na uznaniu, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej pozwanej przez powódkę z przeznaczeniem na stanowisko na odpady stałe wspólnoty mieszkaniowej nie stanowi kosztu zarządu nieruchomością wspólną, w sytuacji gdy gospodarowanie odpadami w obrębie nieruchomości zgodnie z art. 2 ust. 3 i art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach należy do obowiązków wspólnoty mieszkaniowej i to na niej spoczywa obowiązek zabezpieczenia stanowiska na odpady i ponoszenia kosztów jego utrzymania jako elementu wydatków na utrzymanie porządku i czystości.

2. Naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zebranego materiału dowodowego, polegającą na uznaniu, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej pozwanej przez powódkę z przeznaczeniem na stanowisko śmietnikowe wspólnoty mieszkaniowej nie może zostać uznane jako koszt zarządu nieruchomością wspólną, a w konsekwencji roszczenie o jego zapłatę nie może zostać uznane za wierzytelność pozwanej wobec powódki, która podlegałaby potrąceniu pomiędzy stronami.

Na podstawie art. 368 § 1 pkt 5 k.p.c. strona pozwana wniosła o:

1. Oddalenie powództwa w całości.
2. Zasądzenie na od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Powódka nie wniosła odpowiedzi na apelację.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Przedmiotem sporu pomiędzy stronami była kwestia potrącenia wzajemnych roszczeń: powódki jako właściciela lokali z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz pozwanej – z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej pozwanej przez powódkę z przeznaczeniem na stanowisko śmietnikowe wspólnoty mieszkaniowej (działki nr (...)). Sporne było czy opłaty z tytułu korzystania z innej nieruchomości na potrzeby lokalizacji stanowiska na odpady stałe stanowią koszty zarządu w rozumieniu art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2020.1910, dalej: „u.o.w.l.”).

Sąd I instancji odwołując się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008r. (sygn. akt V CSK 143/08) uznał, że opłaty z tytułu korzystania z innej nieruchomości nie stanowią kosztów zarządu w rozumieniu art. 14 u.o.w.l

W przepisie art. 17 ustawy o własności lokali uregulowana została odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. Gospodarowanie nieruchomością wspólną nie może być interpretowane w sposób rozszerzający. Prawa i obowiązki związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną to prawa i obowiązki wynikające z normalnego jej funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu, jak też czynności ten zakres przekraczające. Jednakże związek gospodarczy nie może wykroczyć poza granice nieruchomości wspólnej w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Gospodarowanie tymi nieruchomościami w jakikolwiek sposób nie mieści się w zdolności prawnej wspólnoty jako osoby ustawowej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r. VCSK 143/08 - LEX nr 485919).

W myśl art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. 2020.1439 t.j. dalej u.u.c.p.g.), jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielolokalowym, w którym ustanowiono odrębną własność lokalu, obowiązki właściciela nieruchomości wspólnej oraz właściciela lokalu obciążają wspólnotę mieszkaniową albo spółdzielnię mieszkaniową. Oznacza to, że wspólnota mieszkaniowa zobowiązana jest do wykonywania obowiązków z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach zarówno w części obciążającej ją jako podmiot zarządzający nieruchomością wspólną, jak i w części obciążającej właścicieli lokali, a co za tym idzie, opłaty za wywóz odpadów oraz odprowadzanie ścieków przewidziane w cytowanej ustawie stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną zarówno w zakresie odnoszącym się do tej nieruchomości, jak i do poszczególnych lokali. Do wydatków, o których mowa w tym przepisie, będą należeć zatem te, które wynikają z zadośćuczynienia przez wspólnotę mieszkaniową obowiązkowi zbierania powstałych na terenie nieruchomości wspólnej odpadów komunalnych (art. 5 ust. 1 pkt 1 u.u.c.p.g.) oraz uprzątnięcia błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości (art. 5 ust. 1 pkt 4 u.u.c.p.g.). Do wydatków związanych z utrzymaniem czystości i porządku będą również niewątpliwie należały ponoszone przez wspólnotę mieszkaniową na rzecz gminy opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, stosownie do dyspozycji art. 6h u.u.c.p.g.

Zgodnie art. 5 ust. 1 u.u.c.p.g właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez: wyposażenie nieruchomości w worki lub pojemniki, przeznaczone do zbierania odpadów komunalnych, utrzymanie tych pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym oraz utrzymanie w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym miejsc gromadzenia odpadów, chyba że na mocy uchwały rady gminy, o której mowa w art. 6r ust. 3, obowiązki te w całości lub w części przejmie gmina jako część usługi w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości w zamian za uiszczoną przez właściciela opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Z ustępu zaś 3 b art. 5 u.u.c.p.g. wynika, że właściciele nieruchomości mają obowiązek pozbywania się zebranych na terenie nieruchomości odpadów komunalnych oraz nieczystości ciekłych w sposób zgodny z przepisami ustawy i przepisami odrębnymi.

Powódka nie mając możliwości zorganizowania stanowiska śmietnikowego na własnej nieruchomości, aby wywiązać się ze spoczywających na niej obowiązków wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach korzysta ze stanowiska zlokalizowanego na działce pozwanej oznaczonej nr (...). Powódka nie czyni jednak nakładów na wskazaną działkę gruntu lecz wykorzystuje ją jako miejsce składowanie odpadów pochodzących z nieruchomości wspólnej. Wszelkie wydatki związane ze zbieraniem powstałych na terenie nieruchomości wspólnej odpadów komunalnych (art. 5 ust. 1 pkt 1 u.u.c.p.g., 6h u.u.c.p.g.) składają się na koszty zarządu nieruchomością wspólną jako wydatki na utrzymanie porządku i czystości (art. 14 pkt 4 u.o.w.l.). Skoro Wspólnota ma obowiązek zorganizowania stanowiska na odpady stałe i jednocześnie nie jest w stanie zorganizować go w obrębie własnej nieruchomości to koszty związane z zorganizowaniem i utrzymaniem takiego stanowiska bez względu na jego lokalizację są wydatkiem poniesionym na utrzymanie porządku i czystości, a zatem należą do kosztów zarządu nieruchomością. Wobec tego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej pozwanej przez powódkę z przeznaczeniem na stanowisko śmietnikowe może być przedmiotem potrącenia z należnościami powódki obejmującymi koszty zarządu, opłaty za media, opłaty na fundusz remontowy.

Zgodnie z art. 498 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Potrącenie jest jednostronną czynnością materialnoprawną, dokonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie i wywołuje skutek w postaci wzajemnego umorzenia się wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej (art. 498 § 2 k.c. i art. 499 k.c.). W świetle art. 498 § 1 k.c., do warunków dokonania potrącenia należą wzajemność i jednorodność obu wierzytelności, wymagalność oraz zaskarżalność (możliwość dochodzenia przed sądem lub przed innym organem państwowym). Oświadczenie o potrąceniu może być składane poza postępowaniem toczącym się z powództwa wierzyciela wzajemnego i podlega ogólnym przepisom, co do sposobu i chwili złożenia (art. 60 i 61 k.c.). Jeżeli zostanie złożone skutecznie, ze względu na skutek umarzający, tworzy nową treść stosunku prawnego między stronami. W razie dojścia do procesu

o roszczenie wierzyciela wzajemnego, obrona pozwanego nie może polegać na podniesieniu zarzutu potrącenia, lecz zarzutu nieistnienia roszczenia powoda ze względu na umorzenie wierzytelności przed wszczęciem procesu. Natomiast w trakcie postępowania sądowego uprawniony może połączyć w jednym oświadczeniu obie czynności: złożenie oświadczenia woli o potrąceniu i zgłoszenie zarzutu potrącenia. Konieczne jest przy tym odróżnienie zarzutu potrącenia jako czynności materialnoprawnej, której celem jest lub było doprowadzenie do wygaśnięcia zobowiązania od procesowego zarzutu potrącenia mającego na celu oddalenie powództwa w całości lub w części. W trakcie postępowania sądowego uprawniony może połączyć w jednym oświadczeniu obie czynności: złożenie oświadczenia o potrąceniu i zgłoszenie zarzutu potrącenia (por. uzasadnienie uchwał Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2007r., III CZP 58/07, OSNC 2008/5/44 i z dnia 13 października 2005r., III CZP 56/05, OSNC 2006/7-8/119; wyrok Sądu Najwyższego z 10 sierpnia 2010r., I PK 56/10, OSNP 2011/23 24/295). Oświadczenie o potrąceniu dla swojej ważności nie wymaga określonej formy, może być złożone w postaci pisma procesowego, z tym, że pismo to musi pochodzić od uprawnionej strony i wyrażać wolę ukształtowania stosunków prawnych w sposób przewidziany w art. 498 § 2 k.c. Oświadczenie woli o potrąceniu staje się skuteczne dopiero z chwilą, gdy doszło do wierzyciela wzajemnego w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią (art. 61 k.c.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, iż przewidziany w art. 91 k.p.c. zakres umocowania pełnomocnika procesowego zasadniczo nie uprawnia go do złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu. Jednak założenie celowego działania mocodawcy w kierunku wygrania procesu pozwala uznać, że zakresem umocowania strona objęła także złożenie w jej imieniu określonego oświadczenia woli, jeżeli jest to niezbędne dla obrony jej praw w procesie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 4 lutego 2004 r., I CK 181/03, Lex nr 163977). W przypadku przyjmowania przez pełnomocnika procesowego strony w imieniu mocodawcy oświadczeń kształtujących jego sytuację materialnoprawną, nie sposób rozszerzać zakresu pełnomocnictwa przez wykładnię celowościową, skoro z procesowego punktu widzenia byłoby to niekorzystne dla strony rozszerzenie zakresu umocowania wywołujące skutek w postaci dojścia do adresata materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu. Nie można zatem aprobować tezy jakoby taki zakres pełnomocnictwa był efektem celowego działania mocodawcy nakierowanego na wygranie procesu (por. wyroki Sądu Najwyższego z 12 października 2007r., V CSK 171/07, Lex nr 485894 i z dnia z 10 sierpnia 2010r., I PK 56/10, OSNP 2011/23-24/295). Przyjmuje się, że dla skuteczności oświadczenia o potrąceniu powinno ono konkretyzować rodzaj i wysokość obu wierzytelności objętych potrąceniem. Zgodnie z uchwałą 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2007r., III CZP 58/07 (OSN 2008, Nr 5, poz. 44), dla osiągnięcia tego skutku pozwany powinien zatem zindywidualizować swoją wierzytelność oraz skonkretyzować jej zakres przedstawiony do potrącenia z wierzytelnością powoda, wskazując zwłaszcza przesłanki jej powstania, wymagalności i wysokości oraz dowody w celu ich wykazania. Brak jednego z tych elementów powoduje bezskuteczność podjętej czynności, a możliwość jej konwalidowania, jako jednostronnej czynności prawnej, jest wyłączona (tak również: SN w wyroku z dnia 21 czerwca 2012r., III CSK 317/11).

Pełnomocnik powódki w piśmie procesowym z dnia 21 października 2020r. podał, że oświadczenia o potrąceniu zostały złożone powódce pismem z dnia 13 lipca 2020r., a więc po wszczęciu postępowania i doręczeniu nakazu zapłaty. Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie w treści pisma pozwanej z dnia 13 lipca 2020r. znak. KB.33.143.20.RM oraz kserokopii wydruku pocztowej książki nadawczej z dnia 14 lipca 2020r. (k. 138). Powyższe oświadczenia zostały przesłane Zarządcy nieruchomości T. D., jednakże powódka zarzuciła, że zostały złożone przez podmiot nieuprawniony, tj. Jednostkę (...) w Z., która nie posiada jako taka praw do nieruchomości, z których mogłaby wywodzić własne prawo do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie czy też odszkodowań z tego tytułu. W związku z tym zarzutem strona pozwana przedstawiła pełnomocnictwo Nr (...) z dnia 25 czerwca 2018r. udzielone Dyrektorowi Jednostki (...) w Z. T. S. do reprezentowania Gminy Miejskiej Z. w zakresie ogółu czynności związanych z realizacją zadań statutowych Jednostki, w tym ogółu czynności zwykłego zarządu, a w szczególności do dysponowania kontami bankowymi Jednostki. Pełnomocnictwo obowiązywało od dnia 1 lipca 2018r. Pisma zawierające oświadczenia o dokonaniu potrącenia pochodzą z dnia 23 maja 2018r. oraz z dnia 29 listopada 2019r. i podpisane zostały przez Dyrektora T. S.. Strona pozwana, mimo zgłoszonego przez powódkę zarzutu, nie wykazała, że wskazana wyżej osoba była również uprawniona do złożenia oświadczenia z dnia 23 maja 2018r., gdyż jak wcześniej podano dołączone pełnomocnictwo obowiązywało od dnia 1 lipca 2018r. Zatem zarzut potrącenia okazał zasadny co do należności objętych oświadczeniem z dnia 29 listopada 2019r., zaś powództwo winno być zostać uwzględnione co do należności

objętych nieskutecznym oświadczeniem o potrąceniu z dnia 23 maja 2018r., tj. należności głównej w kwocie 496,22 zł oraz skapitalizowanych ustawowych odsetek za opóźnienie w kwocie 64,81 zł – łącznie 561,03 zł.

Z tych przeto względów, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił częściowo zaskarżony wyrok. Dalej idąca apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Powyżej przedstawiony stan rzeczy implikował zmianę akcesoryjnego rozstrzygnięcia o kosztach procesu przed Sądem I instancji.

Wartość przedmiotu sporu wynosiła 2.792 zł, zaś powództwo zostało uwzględnione do kwoty 921,13 zł, tj. w 33 %. Zatem powódka winna ponieść koszty procesu w 67 %, natomiast pozwana – w 33 %, przy czym szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawiono referendarzowi sądowemu. Podstawę prawną powyższego rozstrzygnięcia stanowi art. 100 zdanie 1 k.p.c.

Wartość przedmiotu zaskarżenia wynosiła 1404 zł, zaś apelacja została uwzględniona do kwoty 561,03 zł, tj. w 39,95 %. – w zaokrągleniu w 40 %

Pozwana była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, którego wynagrodzenie wynosi 135,00 zł, a to zgodnie z § 2 pkt 2 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800 z późniejszymi zmianami). Powódka nie złożyła odpowiedzi na apelację, a tym samym nie zgłosiła wniosku o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Pozwana uiszczyła opłatę sądową od apelacji w kwocie 100,00 zł.

Łączne koszty pozwanej wyniosły 235 zł, a ponieważ apelacja została uwzględniona w 40 % to z powyższej kwoty należy jej się zwrot kwoty 94 zł. Powyższa kwota stanowi koszty postępowania apelacyjnego należne pozwanej na podstawie art. 98 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c.

SSO Katarzyna Banko