

Sygn. akt III Ca 1449/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2022 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Marcin Rak

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2022 roku w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa ***Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w G.***

przeciwko ***A. O. i R. O. (O.)***

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach z 7 lutego 2020 roku sygn. akt II C 865/19 zmienionego postanowieniem Sądu Rejonowego w Gliwicach z 3 marca 2020 roku, sygn. akt II C 865/19.

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) ***zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki 4.451,34 zł (cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt jeden złotych i trzydzieści cztery grosze) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 czerwca 2018 roku do dnia zapłaty;***

b) ***oddala powództwo w pozostałej części;***

c) ***zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki 1.495 zł (tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt pięć złotych) z tytułu zwrotu kosztów procesu;***

d) ***uchyla punkt 1 i 2 postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach z 3 marca 2020 roku;***

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki 615 zł (sześćset piętnaście złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Marcin Rak

Sygn. akt ***Ca 1449/20***

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych 5.387,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 5.181,52 zł od dnia 1 czerwca 2018 r. i kosztami sporu.

Dochodzona pozwem należności stanowiła nieuregulowane zobowiązanie pozwanych z tytułu opłat obciążających ich jako właścicieli lokalu na prawach odrębnej własności, położonego w G. przy ul. (...). Roszczenie pozwu dotyczyło okresu od 1 stycznia 2017 roku do 31 maja 2018 roku. Na dochodzoną pozwem sumę składały się: zaległość główna w wysokości 5.181,52 zł oraz ustawowe odsetki za opóźnienie – 205,81 zł.

W dniu 5 października 2018 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Gliwicach wydał nakaz zapłaty zgodnie z żądaniem pozwu i orzekł o kosztach procesu.

Pozwani wnieśli odrębne sprzeciwy ot tego nakazu, w których wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Zarzucili, że powódka nie wykazała roszczeń, a żądanie pozwu jest sformułowane w sposób zbyt ogólny aby się do niego odnieść. W dalszym etapie sporu zarzucili nieprawidłowości w podejmowaniu uchwał wspólnoty stanowiących podstawę wyliczeń powódki.

Wyrokiem z 7 lutego 2020 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki 5.181,52 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty oraz zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki 1.447 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na skutek zażalenia powódki postanowieniem z 3 marca 2020 roku Sąd Rejonowy w trybie art. 395§2 k.p.c. uchylił punkt 2 swojego wyroku z 7 lutego 2020 roku (pkt 1), zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki 2.077 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu (pkt 2) i orzekł o zwrocie na rzecz powódki 30 zł opłaty od zażalenia (pkt 3).

Wyrok Sądu Rejonowego został poprzedzony ustaleniem, że pozwani są właścicielami, na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, lokalu mieszkalnego o powierzchni 30,80 m², położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz udziału (...) w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu. Z tego tytułu pozwani zobowiązani byli do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (koszty eksploatacji, funduszu remontowego, koszty zarządzania, a także koszty zimnej wody i kanalizacji, a nadto: wydatki na remonty i bieżącą konserwację; opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę; ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali; wydatki na utrzymanie porządku i czystości; wynagrodzenie członków zarządu i zarządcy. Koszty te zobowiązani byli uiszczać w formie ustalonych uchwałą wspólnoty zaliczek, z góry w terminie do 10 – go każdego miesiąca, które następnie były rozliczane po zakończeniu roku obrachunkowego.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że 1 kwietnia 2016r. (...) Wspólnoty Mieszkaniowej z (...) położonej w G. przy ul. (...) zawarł z Zarządem (...) sp. z o.o. w G. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną powódki. Z umowy tej wynikają obowiązki, umocowanie i upoważnienie zarządcy do reprezentowania, działania, wykonywania czynności i występowania w imieniu wspólnoty, w tym m.in. w zakresie pobierania i windykacji należnych od właścicieli lokali wpłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w tym kosztów remontów tej nieruchomości oraz zapłatę za dostawę mediów i wywóz nieczystości. Pozwani nie uiszczali opłat na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu oraz zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną za okres od 1 stycznia 2017r. do 31 maja 2018r. Powstałe z tego tytułu zadłużenie za wynosiło łącznie 5.387,33 zł, w tym 5.181,52 zł zaległość główna i 205,81 zł zaległość z tytułu odsetek za opóźnienie.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika też, że 11 marca 2016 r. podjęta została przez zebranie właścicieli lokali uchwała nr 9/4/2016 w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną oraz ustalenia wysokości opłat miesięcznych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku 2016. W § 2 uchwały ustalono wysokość zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku 2016 w wysokości: a) wynagrodzenie zarządcy – 0,80 zł/m² oraz eksploatacja – 34,15 zł za 1% udziału. Zaliczki obowiązywać miały od 1 kwietnia 2016r. Za przyjęciem uchwały głosowało 67,40% udziałów. Z kolei uchwałą nr 10/4/2016 z 11 marca 2016r. ustalono, że począwszy od 1 kwietnia 2016r. wpłaty na poczet funduszu remontowego

wspólnoty mieszkaniowej wynosić miały 3,75 zł/m². Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 67,40% udziałów.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 21 marca 2017r. podjęta została przez zebranie właścicieli lokali uchwała nr 7/4/2017 w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną oraz ustalenia wysokości opłat miesięcznych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku 2017. W §2 uchwały ustalono wysokość zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku 2017 w wysokości: a) wynagrodzenie zarządcy – 0,80 zł/m² oraz eksploatacja – 34,15 zł za 1% udziału. Zaliczki obowiązywać miały od 1 maja 2017 r. Za przyjęciem uchwały głosowało 64,20% udziałów. Uchwałą nr 8/4/2017 z 21 marca 2017 r. ustalono, że począwszy od 1 maja 2017 r. wpłaty na poczet funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej wynosić będą 79,48 zł za 1% udziału. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 64,20% udziałów.

Sąd Rejonowy ustalił też, że 15 marca 2018 r. podjęta została przez zebranie właścicieli lokali uchwała nr 5/4/2018 w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną oraz ustalenia wysokości opłat miesięcznych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2018 roku. W § 2 uchwały ustalono wysokość zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku 2018 w wysokości: wynagrodzenie zarządcy – 0,80 zł/m² oraz eksploatacja – 35,39 zł za 1% udziału. Zaliczki obowiązywać miały od 1 maja 2018 r. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciel reprezentujący 68% udziałów.

Uchwałą nr 6/4/2018 z 15 marca 2018 r. ustalono, że począwszy od 1 maja 2018 r. wpłaty na poczet funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej wynosić będą 79,48 zł za 1% udziału. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 69,60% udziałów.

Nadto Sąd Rejonowy ustalił, że pismami z 14 czerwca 2018r. zarządca wspólnoty - Zarząd (...) sp. z o.o. w G. - wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 5.387,33 zł (zaległość główna 5.139,98 zł i odsetki 247,35 zł). Oba wezwania odebrała pozwana. Wezwania pozostały bezskuteczne.

Mając na względzie przytoczone ustalenia Sąd Rejonowy odwołał się do regulacji ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm. - dalej jako u.w.l), a w szczególności jej art. 6 ust. 1 zd. 1, art. 13 ust. 1 i art. 15 ust. 1 a także art. 207 k.c.

Wywiódł, że pozwani byli właścicielami, na prawach wspólności ustawowej, opisanego w pozwie lokalu mieszkalnego o powierzchni 30,80 m² oraz związanego z nim udziału w wysokości (...) w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu. Rodziło to obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem tego lokalu, jak również uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Pozwani w okresie od 1 czerwca 2017 r. do dnia 31 maja 2018 r. nie stosowali się do tego obowiązku, a powstałe z tego tytułu zadłużenie wyniosło 5.387,33 zł, w tym 5.181,52 zł z tytułu należności głównej i 205,81 zł z tytułu skapitalizowanych na dzień 31 maja 2018 r. odsetek.

Sąd Rejonowy wskazał, że legitymacja czynna i bierna stron wynikała z przepisów ustawy o własności lokali.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że roszczenie zostało wykazane przez powódkę tak co do zasady jak i wysokości. Powódka przedstawiła nie tylko kartoteki finansowe dotyczące lokalu pozwanych ale także dokumenty w postaci uchwał wspólnoty, czy też Rady Miasta G., z których wynikały stawki za poszczególne opłaty składające się na miesięczne należności obciążające pozwanych.

Sąd Rejonowy zwrócił również uwagę, że każdorazowo uchwały wspólnoty podejmowane były większością głosów – zgodnie z obowiązującymi w tym względzie przepisami. Pozwani nie wykazali nadto aby kiedykolwiek tak podjęte uchwały zaskarżali we właściwym trybie.

Sąd Rejonowy wskazał też, że od odsetkach ustawowych od zasądzonych od pozwanych kwot Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.p.c., natomiast o kosztach orzekł z powołaniem na art. 98 k.p.c.

Apelację od wydanego w sprawie wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając orzeczenie w całości zarzucając naruszenie:

a) art. 23 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego niezastosowanie, a tym samym przyjęcie, że pozwani nigdy nie zaskarżyli uchwał w sprawie ustalenia stawki wpłat na fundusz remontowy oraz ustalenia wysokości opłat miesięcznych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, gdy nie byli powiadomieni o ich podjęciu i nie brali udziału w żadnym zebrań, a uchwały podjęto częściowo w wyniku zbierania głosów i częściowo na zebraniu,

b) naruszenie prawa procesowego, tj.:

- art. 187§1 k.p.c. w zw. z art. 126§1 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie a tym samym uznanie, iż pozew - pismo wszczynające postępowanie sądowe - spełnia wszystkie wymogi formalne przewidziane dla ww. pisma procesowego,
- art. 129§2 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie a tym samym uznanie wszystkich przedłożonych przez powódkę wydruków i kserokopii niepotwierdzonych za zgodność z oryginałem za dokumenty mogące stanowić dowód na potwierdzenie podawanych przez nią okoliczności;
- art. 207§6 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie a tym samym przyjęcie w poczet materiału dowodowego wszystkich wydruków i dokumentów przedkładanych przez powódkę w dalszych pismach procesowych,
- art. 217§2 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie a tym samym dopuszczenie i przeprowadzenie spóźnionych twierdzeń i dowodów w postaci wydruków, kserokopii i dokumentów zgłaszanych przez stronę powodową,
- art. 232 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie a tym samym przyjęcie za udowodnione i wykazane podawane przez powódkę, okoliczności, fakty oraz wysokość roszczenia, niepoparte dowodami, pomimo że strona obowiązana jest wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzi skutki prawne;
- art. 233§1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji niewszechstronnej i sprzecznej z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego oceny materiału dowodowego, a w szczególności uznanie wydruku z kartoteki finansowej za pełnowartościowy dowód potwierdzający wysokość roszczenia powódki, uznanie kserokopii wezwań do zapłaty oraz kserokopii rewersu potwierdzenia nadania za pełnowartościowy dowód rzekomo potwierdzający szereg okoliczności podnoszonych przez powódkę
- art. 253 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie a tym samym dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przedkładanych przez stronę powodową wydruków.

Formułując te zarzuty wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Powódka wniosła o odrzucenie apelacji (z uwagi na brak uiszczenia opłaty od apelacji i niewskazanie wartości przedmiotu zaskarżenia), ewentualnie jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego z odsetkami ustawowymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Przy braku stosownego wniosku stron rozpoznanie apelacji mogło nastąpić na posiedzeniu niejawnym, stosownie do art. 374 k.p.c. w aktualnym brzmieniu obowiązującym od 7 listopada 2019 roku, znajdującym zastosowanie w

sprawie zgodnie z art. 9 ust 4 ustawy z 4 lipca 2019 roku o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1469) przy uwzględnieniu, że apelacja została wniesiona po wejściu w życie cytowanej ustawy.

Jednoosobowy skład sądu odwoławczego uzasadniony był uproszonym trybem postępowania (art. 505¹§1 k.p.c. w zw. z art.505¹⁰§1 k.p.c.).

Wbrew wnioskowi powódki, w rozpoznawanej sprawie nie zachodziły podstawy do odrzucenia apelacji. Orzeczenie Sądu Rejonowego zostało bowiem zaskarżone w trybie wymaganym przez art. 328§1 k.p.c. w zw. z art. 369§1 k.p.c., zaś środek zaskarżenia spełniał wymogi formalne z art. 368§1 k.p.c. Co się w szczególności tyczy opłaty, to obowiązujące regulacje proceduralne (po uchyleniu art. 130²§3 k.p.c.) nie przewidują odrzucenia nieopłaconej apelacji bez uprzedniego wezwania do jej opłacenia, co dotyczy także apelacji wniesionych przez fachowych pełnomocników. W rozpoznawanej sprawie apelacja została natomiast opłacona po wezwaniu do usunięcia tego braku. Jeżeli chodzi o wskazanie wartości przedmiotu zaskarżenia, to zgodnie z utrwalonym orzecznictwem nie jest ono wymagane jeżeli w sprawie o roszczenie majątkowe strona skarży orzeczenie w całości. Wówczas bowiem zakres zaskarżenia jednoznacznie wynika z treści środka odwoławczego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 17 listopada 2006 roku, V CZ 78/06, Lex 607577).

Dalej wskazać trzeba, że Sąd Rejonowy nie orzekł o całości żądania. W wyroku pominął bowiem kwotę skapitalizowanych odsetek w wysokości 205,81 zł. Wniosek powódki o uzupełnienie wyroku w tym zakresie został przy tym zwrócony zarządzeniem z 18 sierpnia 2020 roku (k. 241v). Rozstrzygnięcie o zasadności żądania pozwu w tej części pozostawało zatem poza zakresem kognicji sądu odwoławczego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 1973 r. III CRN 223/73 - OSNC 1974/7-8/134, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2011 r. II PK 34/11 LEX nr 1103014).

Przedmiotem oceny odwoławczej, zgodnie z art. 378§1 k.p.c. było zatem roszczenie w części ujętej w zaskarżonym wyroku, to jest żądanie zapłaty przez pozwanych, a rzecz powódki solidarnie kwoty 5.181,52 zł z tytułu opłat obciążających pozwanych jako właścicieli lokalu mieszkalnego w powodowej wspólnocie, za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 maja 2018 roku oraz z tytułu należności za wodę w związku z rozliczeniami z 28 lutego 2017 roku i 31 marca 2018 roku.

W tym aspekcie, wbrew zarzutom apelacji uznać należało, że w toku postępowania pierwszoinstancyjnego żądania powódki zostały określone w sposób spełniający wymogi formalne określone w art. 187§1 k.p.c. w zw. z art. 126§1 k.p.c. Powódka wskazała bowiem w pozwie oraz doprecyzowała szczegółowo w piśmie stanowiącym odpowiedź na sprzeciw, za jaki okres i z jakiego tytułu domaga się od pozwanych spornych należności. Wskazała przy tym szczegółowo na wszystkie należności cząstkowe składające się na roszczenia w każdym miesiącu objętym żądaniem. Takie sformułowanie żądania umożliwiło pozwanym podjęcie obrony, a sądowi ocenę jego zasadności w granicach wniosków i zarzutów stron.

Nie naruszył też Sąd Rejonowy regulacji art. 207§6 k.p.c. i 217§2 k.p.c. obowiązujących w toku rozpoznawania sprawy w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, jak i stanowiących ich odpowiednik art. 205³§3 k.p.c. oraz art. 205¹²§2 k.p.c. skoro pisma procesowe z wnioskami dowodowymi złożone zostały na odpowiednie zarządzenie przewodniczącego, w związku z zarzutami pozwanych i przed rozpoczęciem rozprawy. Wymiana tych pism zmierzała do koncentracji materiału dowodowego, należytego przygotowania rozprawy, a przeprowadzenie dowodów tam wnioskowanych w żadnej mierze nie wydłużyło toku postępowania i realizowało jego nadrzędny cel, to jest udzielenia odpowiedniej ochrony prawnej w ramach stanu faktycznego zgodnego z rzeczywistymi relacjami stron postępowania.

Chybionymi były także zarzuty naruszenia art. 129§2 k.p.c. oraz art. 253 k.p.c. Każdy bowiem z istotnych dokumentów stanowiących podstawę ustaleń faktycznych został złożony do akt w odpisie uwierzytelnionym przez pełnomocnika powódki zgodnie z art. 4 ust 1b ustawy z 26 maja 1982 roku Prawo o adwokaturze (Dz. U. z 2018 r., poz. 1184). Co też istotne, w toku postępowania pierwszoinstancyjnego pozwani nie zarzucali wprost, że dokumenty powoływane

przez powódkę są fałszywe, nieprawdziwe, to jest nie obejmują wskazanych w nich oświadczeń podmiotów pod nimi podpisanych. Akcentowany w apelacji brak uwierzytelnienia przez pełnomocnika wyciągu z kartoteki finansowej nie miał żadnego znaczenia, skoro kartoteka ta złożona została do akt jako dokument prywatny (art. 245 k.p.c.) sporządzony wprost przez służby księgowe zarządcy powodowej wspólnoty w formie oryginalnego wydruku z systemu księgowego opatrzonego oryginalnym podpisem osoby ten wydruk sporządzającej.

Co się tyczy prawidłowości ustaleń Sądu Rejonowego w zakresie podstaw obciążenia pozwanych dochodzonymi pozwem należnościami, to kontrola w tym zakresie wymagała porównania treści żądania z treścią dokumentów źródłowych przedłożonych jako jego uzasadnienie.

W rozpoznawanej sprawie istotnym było, że żądanie pozwu obejmowało opłaty za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 maja 2018 roku. Za styczeń 2017 roku była to kwota 232,05 zł; za okres od lutego do kwietnia 2017 roku po 301,59 zł miesięcznie; od maja 2017 roku do marca 2018 roku po 305,31 zł miesięcznie; za kwiecień 2018 roku 307,47 zł miesięcznie i za maj 2018 roku 309,33 zł miesięcznie (wydruk z kartoteki k. 12-15).

W tym aspekcie Sąd Rejonowy wskazał prawidłowo na podstawy dokonania tych naliczeń zważywszy na wynikająca z uchwał wspólnoty wysokość stawek jednostkowych ustalanych na podstawie uchwał szczegółowo wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Wysokość należności składających się na te naliczenia uwzględnić musiała nadto powierzchnię lokalu pozwanych wynoszącą 30,80 m² oraz fakt przysługiwania im 1,5 udziału w nieruchomości wspólnej. I tak, wysokość zaliczki na koszty zarządu wynikała z uchwał z 11 marca 2016 roku (k. 87) i 15 marca 2018 roku (k. 99); stawki na fundusz remontowy określały uchwały z 11 marca 2016 roku (k. 90) i 21 marca 2017 roku (k. 96); opłata z tytułu wynagrodzenia zarządcy za zarządzanie nieruchomością wspólną także ustalona została w uchwale z 11 marca 2016 roku (k. 87). Nadto opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynikały z uchwał Rady Miejskiej G. z 23 lipca 2015 roku i 14 grudnia 2017 roku (k. 105).

Nie przedstawiła przy tym powódka jakiegokolwiek dokumentacji źródłowej dotyczącej podstaw ujęcia w kartotece księgowej obciążenia pozwanych należnością w wysokości 730,18 zł z tytułu rozliczenia wody dokonanego 28 lutego 2017 roku. Powódka powołała bowiem w omawianym zakresie jedynie swoje własne twierdzenia co do istnienia tego długu, nie dokumentując go przy tym jakimkolwiek rozliczeniem wskazującym na podstawy ustalenia należności na tym właśnie poziomie. Uniemożliwiło to weryfikację żądań pozwu w tej części. Co istotne, same zapisy w kartotece księgowej (bez poparcia ich dokumentacją źródłową – jak w przypadku pozostałych naliczeń) nie dowodziły tego, że dług z tytułu rozliczenia za wodę istnieje, a jedynie tego, że powódka z nieznanymi bliżej przyczynami obciążyła nim pozwanych.

Jednocześnie za bezsporne między stronami uznać należało, że suma należności pomniejszających zobowiązania powódki w kolejnym roku wynosiła 660,69 zł, a to w związku z takim rozliczeniem na ich korzyść należności za wodę, dokonanym 31 marca 2018 roku. Powódka bowiem sama przyznała, że zobowiązanie pozwanych powinno być pomniejszone o te należności, czemu pozwani wprost nie zaprzeczyli i z drugiej strony nie przedstawili dowodów na powinność pomniejszenia zobowiązania o wyższą kwotę.

Konkludując Sąd Okręgowy ocenił, że wykazane dokumentami źródłowymi zobowiązanie pozwanych za okres dochodzony pozwem wynosić powinno 4.451,34 zł, co stanowiło różnicę między sumą zobowiązań pozwanych w poszczególnych miesiącach pomniejszonych przez powódkę o 660,69 zł (z tytułu rozliczenia wody), to jest 5.182,52 zł i kolejno pomniejszony o 730,18 zł wobec niewykazania przez powódkę zasadności obciążenia pozwanych należnością za wodę zgodnie z rozliczeniem z 28 lutego 2018 roku.

Zatem jedynie w tym ostatnim zakresie stawiany w apelacji zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. okazał się zasadnych. Wszak Sąd Rejonowy pomyślał to, że powódka nie przedłożyła dokumentacji źródłowej uzasadniającej obciążenie pozwanych dodatkowym rozliczeniem na 730,18 zł, a więc to, że w tej części roszczenie pozwu (także sporne) nie zostało wykazane.

Przechodząc do materialnoprawnej oceny zasadności żądania pozwu, to ich podstawy upatrywać należało nie w powoływanych w apelacji przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lecz prawidłowo powołanej przez Sąd Rejonowy, cytowanej już ustawy o własności lokali, a konkretnie jej art. 6 ust 1, 13 ust 1, 14 i 15 ust 1. Na pozwanych jako członkach powodowej wspólnoty ciążył bowiem obowiązek utrzymania własnego lokalu i ponoszenia kosztów związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną. Wyrażało się to w powinności regulowania do 10 dnia każdego miesiąca, stosownych zaliczek.

Wysokość opłat wynikała przy tym po części z aktów prawa miejscowego – gdy dotyczyła opłat niezależnych od wspólnoty, a w pozostałej części z uchwał właścicieli, podejmowanych w trybie art. 23 u.w.l., które w razie braku ich skutecznego podważenia wiązały właścicieli lokali.

W tym aspekcie pozwani zarzucali, że nie mieli wiedzy o treści uchwał stanowiących podstawę obciążenia ich spornymi należnościami.

Wskazać jednak należy, że uchwały od chwili ich podjęcia wiążą wszystkich właścicieli lokali oraz zarząd i zarządcę w zakresie, w jakim dotyczą zarządzania nieruchomością wspólną, co wprost wynika z art. 25 ust 2 u.w.l. Poza tym art. 25 ust 1 i 1 a uwl przewidują szczegółowy tryb zaskarżania uchwał wspólnoty ewentualnie osobie, która wykaże interes prawny przysługujący powództwo o ustalenie nieistnienia czy też nieważności uchwał. Z powyższego należy wyprowadzić wniosek, iż co do zasady uchwałę, która została podjęta prawidłowo, to jest właściwą większością głosów, obalić można tylko w trybie opisanym w art. 25 ustawy o własności lokali. Zatem zasadniczo nie jest dopuszczalne podważanie podjętych prawidłowo uchwał wspólnoty w trybie innym niż opisany wyżej, w szczególności w sprawie o realizację obowiązku nałożonego prawomocną i niewzruszoną orzeczeniem sądu uchwałą wspólnoty.

Wyjątkowo należy uznać za dopuszczalną możliwość uznania uchwały za bezwzględnie nieważną, w każdym czasie przez sąd z urzędu względnie w drodze uwzględnienia takiego zarzutu w każdym postępowaniu sądowym lub też na skutek powództwa wytoczonego na podstawie art. 189 k.p.c. Dotyczy to szczególnie rażącego naruszenia przepisów prawa, w stopniu niepozwalającym, z uwagi na podstawowe zasady porządku publicznego i prawnego, na utrzymanie jej w obrocie. Byłoby tak, gdyby uchwała np. godziła w prawa konstytucyjne obywateli, wykraczała poza materię związaną z zarządaniem nieruchomością wspólną bądź wkraczała w dziedziny zastrzeżone wprost dla ustawodawcy (por. Komentarz do ustawy o własności lokali pod red. K. Osajdy, wyd. 12, 2022 rok, Legalis, Nb 50 i 51 do art. 25).

Co się natomiast tyczy uchwał nieistniejących, to pojęcie takie przypisywane jest sytuacji w której uchwale towarzyszą tak daleko idące uchybienia, że w ogóle nie można mówić o jej podjęciu. Wśród przykładów można wymienić sytuacje gdy wyniki głosowania zostały sfalszowane, zastosowano przymus fizyczny wobec członków wspólnoty, uchwała została podjęta nie na poważnie, zaprotokołowano uchwałę bez podjęcia głosowania, bez wymaganego quorum czy wymaganej większości głosów albo gdy treść uchwały jest niezrozumiała i nie można ustalić jej sensu w drodze wykładni (por. Komentarz do ustawy o własności lokali pod red. K. Strzelczyka, wyd. 4, 2015 rok, Legalis, Nb. VIII do art. 25).

Odnośnie zarzutu pozwanych dotyczącego niepowiadomienia ich o terminie zebrania względnie o treści uchwały, to orzecznictwo wyjaśnia, że obowiązek wykazania, iż niezawiadomienie wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli lokali mogło wpłynąć na treść podjętej uchwały, obciąża stronę kwestionującą uchwałę. Decydujące znaczenia ma bowiem zgodna wola członków nie zaś kwestie proceduralne, wyłączając oczywiście opisywane już rażące naruszenia procedury podejmowania uchwał (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 listopada 2012 r. I ACa 584/12, Lex nr 1271994 i powołane tam dalsze orzecznictwo).

Odnosząc te założenia do okoliczności rozpoznawanej sprawy istotnym było, że pozwani w żaden sposób nie wykazali, a nawet nie twierdzili, że zagłosowanie przez nich w sposób odmienny niż pozostali członkowie wspólnoty wpłynęłoby na treść uchwał dotyczących wysokości należnych opłat. Możliwości wywarcia takiego wpływu przeczy relacja wartości udziału pozwanych do wartości udziałów wszystkich członków wspólnoty. Nadto treść samych uchwał, rozkładających na wszystkich proporcjonalnie koszty funkcjonowania wspólnoty jako całości, nie dawała podstaw do uznania aby

uchwały te były wadliwe w stopniu nakazującym przyjęcie ich nieważności. Pozwani nie przedstawili nadto żadnych innych zarzutów nakazujących uznanie uchwał za niestniejące. Okoliczności takie nie wynikały też z materiału sprawy.

Konkludując pozwani nie podważyli, wykazanego przez powódkę do wysokości ustalonej przez Sąd Okręgowy, obowiązku zapłaty zaległych należności obciążających ich na podstawie art. 13 ust. 1 u.w.l.

Z tych względów Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok obniżając należną powódce kwotę do wykazanej wysokości, a to na podstawie art. 386§1 k.p.c.. Jak już wskazano, kwestia skapitalizowanych odsetek dochodzonym w pozwie, pozostawała poza zakresem kognicji sądu odwoławczego, a to wobec ich pominięcia w zaskarżonym wyroku i zwrotu wniosku powódki o jego uzupełnienie w tym zakresie.

Konsekwencją tej zmiany musiała być zmiana rozstrzygnięcia o kosztach, które podlegały stosunkowemu rozdzieleniu na zasadzie art. 100 k.p.c., przy uwzględnieniu okoliczności, że powódka wygrała spór w 85%.

Łączne koszty procesu wyniosły 3.877 zł, z czego po stronie powódki 2.077 zł, zaś po stronie pozwanych 1.800 zł. Na koszty powoda złożyła się opłata od pozwu (260 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł), wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej (1.800 zł). Z kolei koszty pozwanego obejmowały jedno wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej (1.800 zł). Z ogólnej kwoty kosztów powódkę obciążało 582 zł, zaś pozwanych 3.295 zł. Zatem na rzecz powódki zasądzeniu podlegało 1.495 złotych (2.077-582).

Wobec rozstrzygnięcia w wyroku Sądu Okręgowego o kosztach procesu zasadnym było przy tym uchylenie obejmującego tą samą materię i nieaktualnego już rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego z 2 marca 2020 roku, a to zgodnie z art. 386§1 k.p.c. celem wyeliminowania sytuacji, w której w obrocie funkcjonowałyby dwa tytuły egzekucyjne odnoszące się do tego samego obowiązku pokrycia kosztów procesu.

W pozostałej części apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na tożsamej zasadzie z art. 100 k.p.c. w zw. z art. 105§2 k.p.c. przy przyjęciu takiego samego stosunku uwzględnionych żądań tj. 85/15. Koszty powódki wyniosły 1.800 zł (wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej, odpowiedniej do wartości przedmiotu zaskarżenia, ustalonej na podstawie ustalonej na podstawie §2 ust 5 w zw. z §10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie). Koszty pozwanych, odpowiadających za zapłatę kosztów solidarnie na zasadzie art. 105§2 k.p.c. wyniosły 1.000 zł (opłata od wniosku o uzasadnienie wyroku – 100 zł oraz wynagrodzenie jednego pełnomocnika w stawce minimalnej ustalonej odpowiednio do wartości przedmiotu zaskarżenia zgodnie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 265 ze zm.)). Z łącznych kosztów postępowania odwoławczego wynoszących 1.900 zł powódkę obciążało 285 zł, natomiast pozwanych 1.615 zł. Zatem na rzecz powódki zasądzeniu podlegało 615 zł (900-285).

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do artykułowania w treści wyroku, że od zasądzonej tym tytułem kwoty należą się odsetki skoro okoliczność ta wynika wprost z ustawy (art. 98§1¹ k.p.c.).

SSO Marcin Rak