

Sygn. akt V Ca 3489/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Strączyńska (spr.)
Sędziowie:	SO Waldemar Beczek SR del. Renata Drozd-Sweklej
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Szczęsna

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce komandytowo - akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie

z dnia 25 lipca 2014 r., sygn. akt VI C 1277/14

1. oddała apelację;

2. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo - akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Lokali przy ul. (...) w S. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

SSO Anna Strączyńska SSO Waldemar Beczek SSR del. Renata Drozd-Sweklej

Sygnatura akt: V Ca 3489/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 04 marca 2014 r. skierowanym przeciwko (...) spółce z o.o. spółce komandytowo – akcyjnej z siedzibą w W. Wspólnota Mieszkaniowa Lokali przy ulicy (...) w S. zwróciła się z żądaniem zapłaty kwoty 9.066,01 zł tytułem nieuiszczonych kosztów zarządu nieruchomością wspólną wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, jak również kwoty 606,99 zł tytułem skapitalizowanych odsetek wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 20 marca 2014 r., sygnatura akt VI Nc 633/14, orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

W dniu 24 kwietnia 2014 roku pozwana spółka zaskarżyła przedmiotowy nakaz zapłaty w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu swego stanowiska strona pozwana w pierwszej kolejności przyznała, że od dnia 13 marca 2013 roku jest właścicielem lokali numer (...) wchodzących w skład nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...). Z okolicznością tą jednak pozwana związała zarzut polegający na tym, iż z twierdzeń pozwu, wynika, jakoby zaliczki stanowiące dłużną sumę obejmowały cały miesiąc marzec 2013 r., w sytuacji, gdy obowiązek ich uiszczania nie obejmuje dni od 01 do 12 marca 2013 r. Ponadto wskazano, że należności odsetkowe za miesiące marzec i listopad 2013r. nie zostały obliczone prawidłowo, albowiem powódka nie wzięła pod uwagę, że dni 10 marca 2013 r. i 10 listopada 2013 r. były niedzielami, wobec czego termin spełnienia świadczenia przesunięty winien zostać odpowiednio na dzień 11 marca 2013 r. i 11 listopada 2013 r., a tym samym odsetki ustawowe winny być naliczane po tych dniach. Ponadto pozwana spółka wskazała, że wezwanie do zapłaty opatrzone datą 13 stycznia 2014 r. pozostawiła bez odpowiedzi, albowiem nie zostało ono podpisane przez osoby umocowane do działania w imieniu zarządcy powódki, jak również nie zostało doń załączone żadne pełnomocnictwo. Pozwana podniosła również, że dokładne ustosunkowanie się do treści pozwu nie jest możliwe z uwagi na brak czytelnego zestawienia wysokości zaległości w stosunku do każdego z posiadanych lokali.

Wyrokiem z dnia 25 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie zasądził od strony pozwanej na rzecz powodowej Wspólnoty kwotę 9.066,01 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 04 marca 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 606,37 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych od należności głównej od dnia 13 marca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 04 marca 2014 r. do dnia zapłaty, umorzył postępowanie w zakresie kwoty 0,62 zł i zasądził zwrot kosztów procesu na rzecz Wspólnoty w kwocie 1.701 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w W. jest od dnia 13 marca 2013 r. właścicielem lokali numer (...) w budynku posadowionym na nieruchomości oznaczonej numerem (...), przy ulicy (...) w S..

Uchwałą numer (...) z dnia 30 lipca 2012 r. właściciele lokali podjęli decyzję w przedmiocie wysokości obowiązujących od tego dnia zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości według stawek.

W okresie od dnia 13 marca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. (...) sp. z o.o. S.K.A. nie uiszczała zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 9.066,01 zł. Kwota ta uwzględnia wpłaty spółki w lipcu, wrześniu, listopadzie, grudniu 2013 r. i nadpłatę za zużycie wody i odprowadzenie ścieków – razem 4.493,73 zł.

Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w S. wezwało (...) sp. z o.o. S.K.A. do zapłaty kwoty 8.161,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wymagalności do dnia całkowitej zapłaty tytułem zaległej kwoty. Do wezwania załączono kartotekę księgową z dnia 13 stycznia 2014 r. Korespondencja w tym przedmiocie odebrana została w dniu 15 stycznia 2014 r.

Wspólnotę Mieszkaniową lokali przy ulicy (...) w S. i Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w S. łączyła zawarta w dniu 03 grudnia 2012 roku umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną.

(...) sp. z o.o. S.K.A. zwracała się pismem z dnia 14 listopada 2013 r. do Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. o korektę naliczonych opłat.

Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. informowało co miesiąc (...) sp. z o.o. S.K.A. o wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Ustalenia stanu faktycznego w powyższym kształcie Sąd Rejonowy przeprowadził w oparciu o fakty bezsporne, a także o złożone do akt sprawy wydruki treści wyświetlonych w trybie przeglądania księgi wieczystej, których treść nie budziła wątpliwości Sądu. Co się tyczy wysokości stawek stanowiących podstawę do obliczania zaliczek na poczet kosztów zarządu oraz wysokości zaległości oraz sposobów podejmowania uchwał – dowodzenie w tym zakresie przeprowadzono za pomocą dokumentów prywatnych – w tym dokumentów księgowych, stosownych uchwał, wezwań do zapłaty i zawiadomień o wysokości zaliczki – jako też wydruków .

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo.

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy podkreślił, że obowiązek zapłaty, od którego uchylała się strona pozwana płynie wprost z ustawy. Obowiązek ten powinien być jednakże doprecyzowany, a podmiot zobowiązany do zapłaty poinformowany o wysokości należnych kosztów zarządu. Powinności w tym zakresie spoczywają na wspólnotach mieszkaniowych oraz osobach, które wykonują w ich imieniu zarząd nieruchomością wspólną.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że część stanu faktycznego zrekonstruowanego w sprawie niniejszej nie była w ogóle objęta sporem stron, w tym przede wszystkim przysługujące stronie pozwanej prawo własności lokali (...) oraz udział w nieruchomości wspólnej, ramy czasowe przysługiwania tych praw i obowiązujące w okresie objętym pozwem stawki zaliczek na zarząd.

Strona pozwana sprzeciwiając się twierdzeniom pozwu w swym środku zaskarżenia zawarła ogólnikowe zaprzeczenie twierdzeniom i faktom wskazanym w pozwie i broniła się zarzutami niezaskarżającymi na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności pozwana spółka podniosła, że Wspólnota w sposób bezprawny naliczyła koszty zarządu obejmujące okres od 01 marca 2013 r. do 12 marca 2013 r. to jest czas, w którym (...) sp. z o.o. S.K.A. nie była właścicielem lokali. Jak wyjaśniono jednak na dalszym etapie postępowania pełna zaliczka na eksploatację, zarządzanie nieruchomością wspólną i remonty za 4 lokale pozwanej w miesiącu marcu 2013 r. wynosiła 909,44 zł, natomiast pełna zaliczka tytułem opłaty za media i wywóz nieczystości stałych za 4 lokale pozwanej wynosiła 519,30 zł. Wobec przyjęcia tej wysokości zaliczek powódka naliczyła opłaty za marzec – odpowiednio 557,40 zł i 318,28 zł. W sposób klarowny wskazano przy tym, że pomimo księgowania z pierwszym dniem miesiąca, naliczenia objęły okres od dnia nabycia lokali.

Po drugie pozwana kwestionowała, jakoby kapitalizacja odsetek przeprowadzona została w sposób prawidłowy, albowiem ustawowy obowiązek zapłaty do dnia 10-tego każdego miesiąca tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną winien uwzględniać dni wolne od pracy, powódka natomiast tego nie respektowała. Jakkolwiek Sąd Rejonowy przyznał pozwanej w tym zakresie rację, to wskazał, iż powódka okoliczność tę uwzględniła w rozliczeniach, dlatego też, tak w przypadku 10 marca 2013 r., jak i 10 listopada 2013 r., jako ostatni dzień zapłaty traktowała dzień przypadający dnia następnego.

Co się zaś tyczy wezwania do zapłaty i rzekomych nieprawidłowości co do umocowania, to w ocenie Sądu pierwszej instancji powódka w dostateczny sposób wykazała umocowanie osoby działającej w imieniu PW (...) Sp. z o.o. Sąd wskazał też, iż obowiązek zapłaty z tytułu kosztów płynie wprost z przepisów ustawy, która także dookreśla datę wymagalności. Właściciele lokali winni zaś bez odrębnych wezwań uiszczać zaliczki.

Ostatni ze sformułowanych przez pozwaną zarzutów tyczył się tylko nieprecyzyjnego dookreślenia w pozwie wysokości zaległych płatności, przy czym Sąd Rejonowy podkreślił, że strona pozwana nie zaprzeczyła wprost wskazanej wysokości tylko wskazała, że z twierdzeń pozwu nie dają się wyprowadzić jasne wnioski w zakresie samych tylko arytmetycznych działań. Wspólnota Mieszkaniowa jednak, w reakcji na te zarzuty, złożyła niebudzące wątpliwości Sądu pierwszej instancji zestawienie, z uwzględnieniem składowych i miesięcy, jakie kwoty składają się na dochodzoną pozwem kwotę.

Z tej przyczyny Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo.

O odsetkach ustawowych liczonych od kwot uwzględnionych w sentencji wyroku orzeczono stosowanie do treści 481 § 1 k.c. oraz 482 k.c.

Sąd Rejonowy wskazał także, że zaistniała sytuacja procesowa w zakresie kwoty 0,62 zł odpowiadała normatywnej treści art. 203 § 1 i 4 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c., wobec czego umorzono w tej części postępowanie.

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu stanowił art. 98 § 1 k.p.c., na podstawie którego Sąd I instancji zasądził od strony pozwanej zwrot wszystkich kosztów, które powstały w toku procesu, tj. kwoty 1.701,00 zł.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła strona pozwana zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu naruszenie przepisów postępowania:

1. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i braku wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału procesowego poprzez błędne przyjęcie, że powódka złożyła niebudzące wątpliwości Sądu zestawienie, z uwzględnieniem składowych i miesięcy, jakie kwoty składają się na dochodzona pozwem kwotę podczas, gdy powódka nie wykazała na jakie dokładnie należności bieżące, zaległe, główne, czy uboczne dokonywała zarachowania dokonywanych przez pozwaną wpłat i nadpłaty za zużycie wody oraz odprowadzanie ścieków;
2. art. 207 § 6 k.p.c. i 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez przyjęcie spóźnionych twierdzeń i dowodów powódki, przez co błędnie przyjęto, że wysokość roszczenia nie budzi wątpliwości oraz że powódka w dostateczny sposób wykazała umocowanie osoby działającej w imieniu PW (...) Sp. z o.o. podczas, gdy twierdzenia powódki w zakresie wysokości zadłużenia, kwot składających się na jego wysokość, sposobu wyliczenia odsetek oraz jej reprezentacji w postępowaniu przedsądowym nie zostały w sposób dostateczny uzasadnione w treści pozwu;
3. 98 k.p.c. polegające na jego błędnym zastosowaniu poprzez błędne przyjęcie, że powództwo zostało uwzględnione w całości podczas, gdy pozwana dokonała cofnięcia pozwu co do części żądanej kwoty ze zrzeczeniem się roszczenia;
4. 100 k.p.c. w zw. z art. 203 § 2 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki całości kosztów postępowania podczas, gdy winno nastąpić ich stosunkowe rozdzielanie pomiędzy stronami

W oparciu o tak sformułowane zarzuty wniesiono o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania przez

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

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

Apelacja wniesiona przez pozwaną spółkę nie zasługuje na uwzględnienie. Nie można zgodzić się z żadnym z zarzutów apelacji, tym samym środek zaskarżenia jako bezzasadny podlegał oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz dokonaną na ich podstawie ocenę prawną. Ustalenia, stanowiące podstawę rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, jako nie budzące wątpliwości i zastrzeżeń, wszechstronne i wyczerpujące, Sąd Okręgowy przyjmuje jako podstawę własnego rozstrzygnięcia nie widząc tym samym podstaw do uznania, że doszło do naruszenia przepisów postępowania. Uzasadnienie sporządzone jest szczegółowo i zgodnie z przepisem art. 328 § 2 kpc, zatem nie ma potrzeby powtarzania zawartych w nim argumentów.

W szczególności nie sposób zgodzić się z zarzutem naruszenia art. 233 k.p.c. Przypomnieć trzeba, że aby móc skutecznie podnieść zarzut naruszenia przepisu art. 233 k.p.c. należałoby wykazać ewidentne naruszenie przez

organ orzekający którejkolwiek z zasad, w tym w szczególności: zasady logicznego rozumowania, wskazania wiedzy i doświadczenia życiowego oraz zasady postępowania dowodowego. Sama zaś polemika i zajęcie innego stanowiska w oparciu o ten sam materiał dowodowy nie są przekonujące i nie mogą odnieść zamierzonego skutku.

Wyjątkowo dokładne przygotowanie dokumentacji dołączonej do pozwu i precyzyjne twierdzenia prezentowana przez stronę powodową, spowodowały, że w ocenie Sądu Okręgowego zasądzone kwoty da się w sposób nie budzący wątpliwości wyliczyć na podstawie dokumentów dołączonych do akt sprawy. Uchwały wspólnoty, stanowiące podstawę naliczania zaliczek pozwalają na kalkulację comiesięcznych należności, które winna uiszczać pozwana spółka. Niewątpliwie zatem strona pozwana, znając treść ustawy o własności lokali i dysponując informacjami zarządcy o wysokości stawek, winna zapłacić zaliczki w taki sposób w jaki wskazuje to strona powodowa. W odpowiedzi na wszelkie zarzuty, dotyczące przede wszystkim nieprawidłowości w określeniu roszczenia, wskazano dokładnie od jakich dat poszczególne kwoty zostały naliczane, w tym uwzględniono okres kiedy zaliczki nie powinny być naliczane tj. do 12 marca 2013 r. Ponadto powódka, potwierdzając tylko rzetelność swoich wyliczeń, wskazała w toku postępowania, że pomyliła się o 62 gr i w zakresie tym cofnęła powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia, co do których Sąd Rejonowy umorzył postępowanie.

Nie może być także mowy, w przekonaniu Sądu Okręgowego, o naruszeniu art. 207 § 6 k.p.c. i 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez przyjęcie spóźnionych twierdzeń i dowodów powódki. Dowody takie zostały zawarte w odpowiedzi na zarzuty strony przeciwnej, nie można więc uznać, że były spóźnione. Niemniej jednak już z przedłożonych wcześniej dowodów wynikało jasno, że roszczenie jest w pełni zasadne, a dowody te stanowiły tylko kolejne potwierdzenie zasadności oceny Sądu. Podobnie nie budziła wątpliwości obu sądów kwestia umocowania osoby wyznaczonej do reprezentacji strony powodowej.

Także za niezasadny należało uznać zarzut naruszenia przepisów o kosztach postępowania. Kwestia umorzenia postępowania i przegrania przez stronę powodową co do kwoty 62 gr powoduje jedynie tyle, że strona powodowa uległa w bardzo niewielkiej części, którą ciężko przeliczyć nawet procentowo. W przekonaniu Sądu Okręgowego prawidłowo uznano więc, że sprawa ta została de facto w całości wygrana przez powoda. Okoliczność taka nie może zatem spowodować zastosowania przepisów o rozdzieleniu stosunkowym kosztów postępowania. Zresztą już sam art. 100 k.p.c. wskazuje, że sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczonej części swego żądania.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 kpc i zasądził od strony pozwanej na rzecz Wspólnoty kwotę 600 zł, stanowiącą wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika, ustalone w oparciu o § 6 pkt 4 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu.