

Sygnatura akt II Ca 1708/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Zgud
Sędziowie:	SR del. Agnieszka Zwęglińska-Wójcik SO Weronika Oklejak (sprawozdawca)

Protokolant: sekretarz sądowy (...)

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko D. D. (1) i D. D. (2)

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie z dnia 26 kwietnia 2016 r., sygnatura akt I C 1426/15/P

1. zmienia zaskarżony wyrok nadając mu brzmienie :

„ I. zasądza od pozwanych D. D. (1) i D. D. (2) solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 4366, 85 zł (cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt sześć złotych osiemdziesiąt pięć groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 października 2011r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 987 zł (dziewięćset osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.”;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 976 zł (dziewięćset siedemdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Weronika Oklejak SSO Zbigniew Zgud SSR Agnieszka Zwęglińska-Wójcik

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 18 listopada 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2016 r., sygn. akt I C 1426/15/P oddalił powództwo Gminy Miejskiej K. przeciwko D. D. (1) i D. D. (2) o zapłatę (pkt 1) oraz zasądził od strony powodowej Gminy Miejskiej K. na rzecz pozwanych D. D. (1) i D. D. (2) solidarnie kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wskazał, że w dniu 3 kwietnia 2015 r. strona powodowa Gmina Miejska K. wniosła o nakazanie pozwanym D. D. (1) i D. D. (2), aby zapłacili solidarnie kwotę 17.956,98 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 15 lipca 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania. Strona powodowa podniosła, że małżonkowie D. i D. D. (2) są właścicielami na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. dla którego Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie prowadzi KW nr (...), z którego własnością związany jest udział wynoszący 1/2 części w nieruchomości wspólnej objętej KW nr (...). Strona powodowa wskazała, że pozostawała właścicielem drugiego z lokali znajdującego się w budynku przy ul. (...), tj. lokalu nr (...), a ww. lokal zbyła na rzecz małżonków A. i A. M.. Gmina Miejska K. podniosła, że do dnia 31 lipca 2010 r. sprawowała zarząd nad nieruchomością wspólną, z którego to tytułu ponosiła koszty zarządu i administrowania, m.in.: koszty eksploatacji, administrowania, konserwacji i utrzymania, a część niedopłaty przypadająca na pozwanych z tytułu kosztów zarządu i administrowania nieruchomością wspólną wynosi 17.956,98 zł.

W dniu 27 kwietnia 2015 r. Sąd wydał w postępowaniu upominawczym nakaz zapłaty, w którym nakazał pozwanym aby zapłacili solidarnie stronie powodowej kwotę 17.956,98 zł wraz z odsetkami.

Od ww. nakazu pozwani wnieśli w dniu 24 czerwca 2015 r. sprzeciw. W uzasadnieniu sprzeciwu podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia, wskazując że koszty zarządu, wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej są świadczeniami okresowymi, a zatem przedawniają się z upływem 3-letniego terminu, co miało miejsce w niniejszej sprawie. Dodatkowo argumentowali, że rozliczenie zawarte w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 29 lipca 2010 r. dotyczy rozliczeń pomiędzy Przekazującym (strona powodowa), a Przejmującym, którym jest Wspólnota Mieszkaniowa, co oznacza iż pozwani nie są biernie legitymowania zakresie wskazanych rozliczeń.

Sąd Rejonowy przyjął, że bezsporne jest, iż pozwani są właścicielami, na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na pierwszej kondygnacji (parterze) w budynku nr (...) przy ul. (...) w K., dla którego Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Prawo własności ww. lokalu pozwani nabyli od J. L. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 30 maja 2006 r. sporządzonej przed notariuszem J. R. (...). Z prawem tym związany jest udział wynoszący 1/2 części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr (...), stanowiącą działkę oznaczoną numerem (...), w obrębie ewidencyjnym nr 4 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu. Strona powodowa była właścicielem drugiego z lokali znajdujących się w opisanym wyżej budynku przy ul. (...), tj. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na drugiej kondygnacji (I piętrze) budynku, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Również z powyższym prawem związane jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszącym również 1/2 części. Strona powodowa w dniu 22 maja 2013 r. na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej przed notariuszem W. K. (...) zbyła lokal nr (...) na rzecz małżonków A. i A. M.. Gmina Miejska K. (poprzez Zarząd (...) w K.) sprawowała – jako właściciel lokalu położonego na I piętrze przedmiotowego budynku, zgodnie z postanowieniami ust. IV umowy ustanowienia odrębnej własności lokali z dnia 15 września 1975 r. – samodzielnie zarząd i administrowała powyższą nieruchomością wspólną, ponosząc z tego tytułu wydatki i nakłady na cele utrzymania i eksploatacji nieruchomości. Wspólnota Mieszkaniowa, którą tworzy strona powodowa i pozwani, jako właściciele dwóch lokali położonych w budynku przy ul. (...), w dniu 5 lipca 2010 r. podjęła uchwałę w sprawie zmiany sposobu sprawowania zarządu nieruchomością z dniem 1 sierpnia 2010 r., wobec powyższego strona powodowa zakończyła sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z dniem 31 lipca 2010 r. Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że zarząd nad nieruchomością położoną przy ul. (...), zgodnie z punktem IV notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali z dnia 15 września 1975 r. (...), prowadzi jednoosobowo właściciel lokalu na pierwszym piętrze. Zgodnie z uchwałą nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr (...) przy ul. (...) w K. z dnia 5 lipca 2010 r., podjętą jednomyślnie, właściciele

nieruchomości przejęli zarząd nieruchomością wspólną i powierzyli funkcję zarządcy nieruchomością wspólną P.H.U. (...) W. M.. Uchwała nr (...) również odwołała zarząd sprawowany przez właściciela I piętra (...), a także uchwaliła, że zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowany na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Protokołem zdawczo-odbiorczym nr (...) z dnia 29 lipca 2010 r. Strona Przekazująca, którą stanowiła Gmina Miejska K., działająca za pośrednictwem Zarządu (...) w K. przekazała S. Przejmującej – Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. zarząd nieruchomością wspólną. Zgodnie z § 4 ww. protokołu postanowiono, iż wszelkie zobowiązania i należności związane z zarządem i administracją nieruchomością oraz wynikające z dotychczasowych umów z przedsiębiorstwami i zakładami obsługującymi budynek przy ul. (...) w K. do dnia 31 lipca 2010 r. obciążają Przekazującego, tj. Zarząd (...) w K., a koszty od dnia 1 sierpnia 2010 r. obciążają Wspólnotę Mieszkaniową. W ocenie Sądu Gmina Miejska K. zawarła ze Wspólnotą umowę, w której doszło do przyjęcia zobowiązań wynikających z administrowania nieruchomości. Między stronami, miało dojść zatem do określenia sposobu rozliczenia kosztów zarządu, poprzez przyjęcie tych zobowiązań przez Gminę Miejską K., przy jednoczesnym zobowiązaniu się przez nią do ich uregulowania. Przekazujący był obowiązany uregulować ciążące na nim do dnia 31 lipca 2010 r. opłaty z tytułu zarządu i administracji (§ 6 protokołu), a ostateczne rozliczenie kosztów miało nastąpić w terminie 30 dni od dnia przekazania, a w przypadku wystąpienia niedoboru, Przejmujący – a więc Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązała się wyrównać niedopłatę w terminie 30 dni od otrzymania ostatecznego rozliczenia na konto (§ 10 protokołu). Zgodnie z § 10 protokołu zdawczo-odbiorczego strona powodowa była zobowiązana do ostatecznego rozliczenia kosztów zarządu budynku w terminie 30 dni od dnia przekazania Wspólnocie zarządu. Gmina Miejska K. działając przez Zarząd (...) nie dochowała jednakże terminu, gdyż pierwsze rozliczenie kosztów (skierowane do pozwanego) zostało dokonane 22 czerwca 2011 r. Rozliczenie to obejmowała kwotę 17.956,98 zł i zostało dokonane w miejsce anulowanych not księgowych, wobec faktu, iż za okres od dnia 1 czerwca 2006 r. do dnia 31 lipca 2010 r. kosztami zarządu z nieruchomości powinien zostać obciążony D. D. (1). Zestawienie kosztów wraz ze wskazaną notą zostało przekazane zarządcy nieruchomości – H. D., reprezentującą wspólnotę. Dodatkowo, rozliczenie to (wraz z notą korygującą z dnia 10 stycznia 2014 r.) zostało skierowane także do pozwanych, a zgodnie z protokołem i postanowieniami umownymi tam zawartymi, to Przyjmujący zobowiązał się wyrównać niedopłatę Gminy Miejskiej K., a zatem wskazane rozliczenie powinno zostać skierowane i obciążać Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. (...) w K., jako stronę wskazanych porozumień. Sąd Rejonowy przyjął także, że ze zgromadzonych faktur i zestawienia kosztów wynika, iż Gmina Miejska K. poniosła wydatek na koszty zarządu i administracji, energię elektryczną, bieżące naprawy i konserwacje, śmieci, przeglądy kominiarskie, deratyzację, utrzymanie czystości i porządku za pozostające w zarządzie strony powodowej nieruchomości znajdujące się w rejonie (...) w K.. Faktury i rachunki wystawiane były zbiorczo dla całego rejonu poza rachunkami za energię. Na podstawie dokumentów wewnętrznych (...) obliczało koszty dla nieruchomości przy ul. (...) w oparciu o powierzchnię budynku i przy przyjęciu stawki za m⁽²⁾. Z faktur i zestawienia nie wynika jednak, aby należności te zostały uregulowane przez stronę powodową, do czego się zobowiązała zgodnie z § 6 protokołu. Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, których autentyczność i wiarygodność nie była w toku procesu kwestionowana przez żadną ze stron. W oparciu o powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy oddalił powództwo, uznając, że uregulowania zawarte w protokole zdawczo-odbiorczym niewątpliwie określają sposób rozliczenia wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną, a zatem wyłączają zastosowanie przepisów Kodeksu cywilnego. W dacie sporządzania uchwał, jak i protokołu doszło do określenia stron rozliczenia, poprzez wskazanie jako strony zobowiązanej do wyrównania niedopłaty Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K.. W ocenie Sądu pierwszej instancji strona powodowa powinna była zatem wystąpić o wyrównanie niedopłaty do podmiotu do tego zobowiązanego, a więc Wspólnoty, a nie do pozwanych. Stosowanie art. 207 k.c. zostało bowiem wyłączone przez współwłaścicieli, gdyż w umowie sami określili, odmienny niż przewidziany w nim, obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną. Pomimo uznania, że strona powodowa nie miała legitymacji czynnej w niniejszym postępowaniu, Sąd Rejonowy podkreślił, że Gmina Miejska K. nie wykazała, aby uregulowała wszystkie zobowiązania i w związku z ich uregulowaniem zaszła konieczność dodatkowego wyrównania kosztów. Faktury i zestawienia przedłożone przez stronę powodową nie wskazują bowiem, że należności w nich zawarte zostały zapłacone, do czego zobowiązał Gminę Miejską K. § 4 protokołu. Protokół w § 10 statuuje bowiem roszczenie regresowe przysługujące przekazującemu (Gminie Miejskiej K.), a dla jego zastosowania wymagane jest wykazanie poniesienia kosztów. Konieczne jest zatem rozliczenie, a

rozliczenie może mieć miejsce tylko w przypadku poniesienia kosztów. W ocenie Sądu, strona powodowa nie wykazała, że uregulowała wszystkie zobowiązania, a pomimo ich uregulowania, że zaszła konieczność dodatkowego wyrównania kosztów. Zostało także podniesione, że chybiony był zarzut przedawnienia, ponieważ strona powodowa nie dochodzi roszczeń cyklicznych, które przedawniają się z upływem podstawowego 10-cio letniego terminu przedawnienia oraz że wspólnota mieszkaniowa powstaje także, gdy liczba wyodrębnionych lokali nie jest większa niż siedem. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Apelację od powyższego wyroku złożyła strona powodowa zaskarżając go w całości oraz zarzucając mu: I. naruszenie prawa materialnego, a to przepisów art. 65 § 1 i 2 kodeksu cywilnego poprzez:

1) przyjęcie przez Sąd, że oświadczenia stron złożone przy dokonywaniu materialno-technicznej czynności przekazania zarządu nieruchomością wspólną, zawarte w szczególności postanowieniach § 4, § 6 oraz § 10 protokołu zdawczo-odbiorczego nr (...) z dnia (...) r. stanowiły oświadczenia woli stron tej czynności, które mogły i winny podlegać wykładni. W przypadku jednak przyjęcia przez Sąd, że w zakresie postanowień § 4, § 6 oraz § 10 protokołu zdawczo-odbiorczego nr (...) z (...)r. zawierał on oświadczenia woli stron, które mogły podlegać wykładni, zaskarżonemu wyrokowi zostało zarzucone: 2) naruszenie przepisu art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez dokonanie niewłaściwej wykładni tych oświadczeń, sprzecznej z rzeczywistym zamiarem stron w zakresie dokonania wzajemnych rozliczeń z tytułu zarządu nieruchomością wspólną w budynku przy ulicy (...) w K., a polegające na: a) przyjęciu przez Sąd, że stronami protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 29 lipca 2010 r. były Gmina Miejska K. - Zarząd (...) oraz Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...), b) przyjęciu przez Sąd, że H. D. była uprawniona do działania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...), a więc została umocowana do działania przez wszystkich właścicieli lokali i współwłaścicieli nieruchomości wspólnej tj. także Gminy Miejskiej K., a umocowanie H. D. obejmowało składanie oświadczeń o przejęciu przez Wspólnotę Mieszkaniową długu pozwanych wobec drugiego współwłaściciela (Gminy Miejską K.) z tytułu poniesionych przez niego kosztów zarządu nieruchomością wspólną, podczas gdy H. D., co wynika z treści przedłożonego przez nią stronie powodowej pełnomocnictwa Rep. A (...) działała w imieniu swojego syna D. D. (1) (oraz jego żony D.) i tylko w imieniu pozwanych mogła składać jakiegokolwiek oświadczenia woli,

c) jednocześnie przyjęciu przez Sąd I instancji, że protokół z dnia 29 lipca 2010 r. nr (...) stanowi umowę współwłaścicieli określającą sposób rozliczenia wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną tj. nieruchomością przy ulicy (...) w K., co stoi w sprzeczności z uprzednim twierdzeniem Sądu, że stronami protokołu były Gmina Miejska K. i Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...), d) przyjęciu przez Sąd I instancji, że wolą stron wyrażoną w treści tego protokołu była zmiana określonego w przepisie art. 207 k.c. sposobu rozliczania powyższych wydatków stosownie do przysługujących współwłaścicielom udziałów w rzeczy wspólnej, w konsekwencji czego pozwani D. i D. D. (2) mieli przestać być zobowiązani do zwrotu wydatków, które na cele zarządu nieruchomością poniosła Gmina Miejska K., a w ich miejsce wstąpiła Wspólnota Mieszkaniowa tej (...), tj. nastąpiło przejęcie długu pozwanych przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ulicy (...), e) przyjęciu, że Gmina Miejska K. w § 4 protokołu zdawczo-odbiorczego nr (...) przyjęła na siebie zobowiązania wynikające z administrowania przez nią nieruchomością i jednocześnie zobowiązała się je samodzielnie uregulować, a w konsekwencji, że pomiędzy stronami doszło do określenia sposobu rozliczenia kosztów zarządu poprzez przyjęcie tych zobowiązań przez Gminę Miejską K., przy jednoczesnym zobowiązaniu się przez nią do ich uregulowania, podczas gdy postanowienie to dotyczy jedynie sposobu uregulowania (zapłaty) należności wobec osób trzecich, a nie „przyjęcia” czy też „przejęcia” zobowiązań pozwanych przez Gminę, a to z uwagi na treść postanowień § 10 tego protokołu - w przypadku „przejęcia” zobowiązania pozwanych przez Gminę dokonywanie jakichkolwiek rozliczeń i ustalanie ich zasad pomiędzy stronami w protokole zdawczo-odbiorczym nie byłoby konieczne. Powyższe naruszenia skutkowały przyjęciem przez Sąd I instancji, że pozwani nie mają legitymacji biernej do występowania w niniejszym procesie, a podmiotem, do którego Gmina Miejska K. winna kierować swoje roszczenia jest Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w K.. II. naruszenie prawa procesowego, a to przepisu art. 233 § 1 kodeksu postępowania cywilnego poprzez dokonanie wadliwej i niewszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, skutkującej sprzecznością istotnych ustaleń faktycznych Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, polegającą m.in. na:

a) przyjęciu przez Sąd, że H. D. w chwili podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego nr (...) z (...) r. z była zarządcą nieruchomości przy ulicy (...), reprezentującym Wspólnotę Mieszkaniową tej nieruchomości, uprawnionym do składania w jej imieniu oświadczeń podczas gdy z treści tego protokołu wynika wprost, że działała ona jako pełnomocnik właściciela parteru, natomiast wybrany uchwałą współwłaścicieli zarządca W. M., którego podpis także widnieje pod protokołem z dnia 29 lipca 2010 r., funkcję tę miał objąć dopiero w dniu 1 sierpnia 2010 r. - wskutek tego naruszenia Sąd I instancji przyjął, że D. i D. D. (2) nie powinni występować w sprawie w charakterze pozwanych i oddalił powództwo, b) przyjęciu przez Sąd, że z przedłożonych przez stronę powodową faktur i zestawień wydatków nie wynikają bezpośrednio koszty, które Gmina Miejska K. poniosła z tytułu sprawowania zarządu i administracji nieruchomości wspólną, deratyzacji, utrzymania czystości i doprowadzenia mediów do nieruchomości przy ulicy (...) ponadto, że Gmina Miejska K. koszty te obliczała na podstawie „dokumentów wewnętrznych” Zakładu (...) w K., podczas gdy przedłożone wraz z pozwem faktury VAT zawierają załączniki sporządzone przez dostawców mediów lub usługodawców, opatrzone ich podpisami i pieczęciami, określające szczegółowo wykonany przez nich zakres usług i ich wartość, a tym samym wysokość zobowiązania strony powodowej z tytułu kosztów zarządu nieruchomości przy ulicy (...),

c) przyjęciu przez Sąd, sprzecznie z zasadami doświadczenia życiowego, że będąca jednostką sektora finansów publicznych Gmina Miejska K. nie uregulowała należności z tytułu sprawowania zarządu i administracji nieruchomości wspólną przy ulicy (...), deratyzacji, utrzymania czystości oraz należności z korzystanie z doprowadzonych do tej nieruchomości mediów na rzecz podmiotów trzecich, podczas gdy z przedłożonych wraz z pozwem faktur i rachunków dokumentujących wydatki z tego tytułu widnieje informacja o ich zaksięgowaniu wraz z pieczęcią „zapłacono przelewem” wraz z datą dokonania przelewu - wskutek powyższego naruszenia Sąd I instancji uznał, że roszczenie strony powodowej jest nieudowodnione.

W oparciu o powyższe zarzuty strona powodowa wniosła: 1) na podstawie przepisu art. 381 kodeksu postępowania cywilnego o dopuszczenie i przeprowadzenie przez Sąd II instancji następujących dowodów: - z dokumentu tj. odpisu pełnomocnictwa z dnia 30 maja 2006 r, Rep. A (...), udzielonego H. D. przez pozwanego D. D. (1) na okoliczność ustalenia, że H. D. przy podpisywaniu protokołu zdawczo-odbiorczego nr (...) była umocowana do składania oświadczeń i złożyła oświadczenie wyłącznie w imieniu pozwanych, nie zaś Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...)

- z przesłuchania świadka W. M., adres do doręczeń: PI. (...)/7A, (...)-(...) K., - z przesłuchania zarządcy nieruchomości przy ul. (...), który tę funkcję pełnił od dnia 1 sierpnia 2010 r. na okoliczność ustalenia przyczyn podpisania przez niego protokołu zdawczo-odbiorczego nr (...) z dnia 29 lipca 2010 r. oraz ustalenia, czy podpisując protokół złożył oświadczenie woli o przejęciu przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ulicy (...) długu pozwanych D. D. (1) i D. D. (2) o zmianę zaskarżonego wyroku w całości w ten sposób, że Sąd: I. zasądza od pozwanych D. D. (1) i D. D. (2) na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. - Zarządu (...) solidarnie kwotę 17.956,98 zł (siedemnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć złotych i dziewięćdziesiąt osiem groszy) z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 15 lipca 2011 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, II. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej solidarnie kwotę 3.298,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 2.400,00 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

3) o zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, według norm przepisanych. W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o: oddalenie apelacji strony powodowej w całości, zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, pominięcie dowodów złożonych wraz z apelacją.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej okazała się częściowo zasadna. Sąd Okręgowy, wbrew ocenie Sądu Rejonowego, uznaje, że pozwani mają legitymację bierną w niniejszej sprawie. Zgodnie bowiem z treścią art. 19 ustawy o własności

lokali, „jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności”. Niewątpliwie oznacza to, że w takim stanie faktycznym znajduje zastosowanie art. 207 k.c., zgodnie z którym współwłaściciele partycypują w ciężarach oraz w wydatkach związanych z rzeczą wspólną proporcjonalnie do wielkości posiadanych przez nich udziałów w prawie własności. Powyższy pogląd ma swoje potwierdzenie w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002 r., sygn. akt IV CKN 1549/00. Dlatego też warto przywołać następujący fragment uzasadnienia powyższego orzeczenia, a mianowicie: „Z przedstawionego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku niekwestionowanego stanu prawnego nieruchomości wynika, że we wspólnym budynku znajduje się mniej niż 7 odrębnych lokali. Na tej podstawie Sąd Apelacyjny wyprowadził prawidłowy wniosek, że ponoszenie ciężarów i wydatków związanych ze wspólną nieruchomością reguluje przepis art. 207 k.c. w związku z art. 19 ustawy o własności lokali rozdziałający je proporcjonalnie do udziałów współwłaścicieli (...). Ze stosunku prawnorzeczowego łączącego współwłaścicieli wynika obowiązek wspólnego ponoszenia wydatków lub zwrotu odpowiedniej części współwłaścicielowi, który go poniósł”. Należy więc przyjąć, że w tzw. małej wspólnotcie mieszkaniowej współwłaścicielowi przysługuje roszczenie względem drugiego współwłaściciela z tytułu poniesionych wydatków na nieruchomość wspólną. Nie występuje więc problem braku legitymacji materialnej w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy przyjmuje także, że nie mogło dojść na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego Nr (...) z dnia 29 lipca 2010 r. do przejęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową długu pozwanych (k. 19-20), ponieważ oświadczenie w tym przedmiocie powinno wyraźnie wynikać z treści powołanego dokumentu. W oparciu o treść protokołu zasadny jest jedynie wniosek, że Gmina Miejska K. może kierować swoje roszczenia także względem Wspólnoty Mieszkaniowej, co nie może jednak oznaczać, że pozwani zostali zwolnieni z długu. Odnosząc się natomiast do wysokości dochodzonego przez Gminę Miejską K. roszczenia należy mieć na uwadze, że D. D. (1) i D. D. (2) w toku postępowania przed Sądem I instancji nie kwestionowali całości dochodzonego roszczenia, a Sąd Rejonowy dokonał oceny zasadności żądania strony powodowej także w zakresie niezakwestionowanym przez pozwanych. Warto zaznaczyć, że w sprzeciwie od nakazu zapłaty oraz na rozprawie w dniu 3 grudnia 2015 r. pozwani podważyli zasadność i celowość sporządzenia ekspertyz budowlanych oraz obowiązek partycypowania w kosztach wywozu śmieci nietypowych (k. 232-237, k. 258-260). Natomiast na rozprawie w dniu 29 marca 2016 r., pozwani zakwestionowali dodatkowo kwotę dochodzoną tytułem administrowania nieruchomością wspólną (k. 267). W tym też zakresie należało dokonać oceny wysokości dochodzonego roszczenia. W związku z powyższym, Sąd Okręgowy uznaje, że strona powodowa nie udowodniła, aby sporządzenie ekspertyz budowlanych pozostawało w interesie Wspólnoty Mieszkaniowej. Istotne znaczenie ma również fakt, że nie zostało wykazane, aby zgodę na jej sporządzenie wyrazili pozwani. Odnosząc się do kosztów związanych z wywozem śmieci nietypowych, należy zważyć, że pozwani twierdzą, iż śmieci były wywożone z lokalu strony powodowej, a nie z części wspólnej. Skoro Gmina Miejska K. w żaden sposób nie wykazała, aby powyższe koszty były związane z eksploatacją nieruchomości wspólnej, to także i w tym zakresie dochodzone świadczenie nie było zasadne. Ustosunkowując się do kosztów administrowania, Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że brak dokumentów źródłowych, które uzasadniałyby żądanie zapłaty takiej a nie innej kwoty z tego tytułu. Natomiast kwestionowanie przez pozwanych kosztów związanych z konserwacją nieruchomości wspólnej, zużyciem energii elektrycznej na klatce schodowej, utrzymaniem i czystością nieruchomości, dezynsekcją i deratyzacją, czyszczeniem przewodów kominowych (k. 32) dopiero na etapie postępowania apelacyjnego nie mogło odnieść skutku, gdyż zgodnie z treścią art. 381 k.p.c. sąd drugiej instancji pomija nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać przed sądem pierwszej instancji, a potrzeba powołania się na nie wynikła później. W związku z tym, że żadna z powołanych przesłanek nie zaktualizowała się w niniejszym postępowaniu, to należało uznać, że twierdzenia pozwanych, jak i zgłoszone w apelacji wnioski dowodowe jako sprekludowane należało pominąć. Poza tym strona powodowa przedłożyła stosowne faktury tytułem ponoszenia powyższych wydatków, a żadne okoliczności nie wskazują, aby faktury nie zostały zapłacone. W świetle powyższych rozważań Sąd Okręgowy dokonuje zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwoty 4.466,85 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 października 2011 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie apelację jako nieuzasadnioną oddała. Odsetki za opóźnienie zostały zasądzone od dnia następującego po otrzymaniu wezwania do uiszczenia świadczenia. (art. 455

kc). Pozwany D. D. (1) został bowiem wezwany do spełnienia świadczenia notą księgową z dnia 22 czerwca 2011 roku (k. 31). Powyższe wezwanie zostało doręczone jego pełnomocnikowi H. D. w dniu 12 października 2011 roku (k. 34)

Tym samym zostało przyjęte, że strona powodowa utrzymała się w swoim żądaniu w 1/4, co sprawia, iż należało zmienić rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w zakresie kosztów postępowania poprzez zasądzenie na rzecz pozwanych na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. § 6 pkt 5 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 (Dz.U.2002.163.1349 z późn. zm.) kwoty 987 zł.

Z tych też przyczyny orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. oraz art. 385 k.p.c. Orzekając w przedmiocie kosztów postępowania odwoławczego, Sąd Okręgowy postanowił je stosunkowo rozdzielić pomiędzy stronami, przyjmując, że strona powodowa wygrała sprawę w 1/4, a pozwani w 3/4. Dlatego też na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. § 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 należało zasądzić od strony powodowej na rzecz pozwanych kwotę 976 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Weronika Oklejak SSO Zbigniew Zgud SSR Agnieszka Zwęglińska-Wójcik