

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 września 2016 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu, w połączonych do wspólnego rozpoznania sprawach z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O. przeciwko N. K. o zapłatę, prowadzonych pod sygnaturą I C 1677/14:

I. zasądził od pozwanej N. K. na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O. kwotę 8.258,22 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 października 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, obciążył pozwaną obowiązkiem zwrotu na rzecz powódki kosztów procesu w kwocie 3.630 zł, a także nakazał pobrać od pozwanej kwotę 44,80 tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

II. zasądził od pozwanej N. K. na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O. kwotę 7.667,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 października 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, obciążył pozwaną obowiązkiem zwrotu na rzecz powódki kosztów procesu w kwocie 1.313 zł, a także nakazał pobrać od pozwanej kwotę 288 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

III. zasądził od pozwanej N. K. na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O. kwotę 8.769,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 marca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty oraz obciążył pozwaną obowiązkiem zwrotu na rzecz powódki kosztów procesu w kwocie 1.656 zł;

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że pozwana stała się członkiem powodowej wspólnoty mieszkaniowej na skutek nabycia w 2007 r. odrębnej własności lokalu nr (...), położonego na terenie nieruchomości przy ul. (...) w O.. Nadto w 2010 r. pozwana nabyła lokal nr (...), również położony na terenie tej samej nieruchomości wspólnej.

Na skutek uchwały właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w O. z dnia 17 kwietnia 2008 r., utworzono od dnia 1 maja 2008 r. fundusz remontowy, wydzielając go z konta eksploatacyjnego. Wysokość opłaty eksploatacyjnej ustalono na kwotę 0,80 zł/m², zaś opłatę na fundusz remontowy określono w wysokości 0,50 zł m². Wspólnota otworzyła dwa osobne konta, na które członkowie wspólnoty zobowiązaniu byli uiszczać wskazane w uchwale należności.

W dniu 9 czerwca 2008 r. właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w O. podjęli uchwałę nr 1/2008, w myśl której wpłat z tytułu opłaty eksploatacyjnej i funduszu remontowego należało dokonywać na konta wspólnoty mieszkaniowej, do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie miesięcznego rozliczenia wystawianego przez zarządcę wspólnoty mieszkaniowej.

Od 2007 roku do lipca 2013 r. funkcję zarządcy wspólnoty mieszkaniowej oraz dostawcy mediów pełnił ojciec pozwanej - G. K., który zarazem był dostawcą wszystkich mediów dla powodowej wspólnoty.

G. K. wystawił dowody wpłaty KP, z których wynikało przyjęcie od pozwanej łącznie kwoty 14.326,69 zł tytułem opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy za lokal nr (...) oraz kwoty 15.084,85 zł tytułem opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy za lokal nr (...), za okres za okres od października 2010 r. do 25 lipca 2013 r.

Powyższych kwot G. K. nigdy nie przekazał na utworzone w tym celu konta Wspólnoty. Podobna sytuacja dotyczyła pieniędzy uzyskanych od innych właścicieli, którzy dokonywali wpłat gotówką, a nie bezpośrednio na konto wspólnoty. Ojciec pozwanej dysponował tymi środkami jako dostawca mediów. Pozostali członkowie wspólnoty wpłacali należności na konto wspólnoty, zgodnie z treścią uchwały nr 1/2008 z dnia 9 czerwca 2008 r.

Sprawozdania finansowe powodowej wspólnoty nie były prowadzone zgodnie z ustawą o własności lokali. Zarządca był jednocześnie dostawcą wszystkich mediów, przyjmował należności i spłacał zobowiązania w gotówce, jednocześnie nie wykazując szczegółowych rozliczeń za media przypadających na poszczególne lokale jak i części wspólne. Wiele nieprawidłowości, oraz brak podstawowych wyliczeń, które powinny być dołączone do sprawozdań finansowych wspólnot mieszkaniowych, wskazywały, iż stan rozliczeń powoda nie był prowadzony rzetelnie i nie odzwierciedla w sposób prawdziwy prawdziwego faktycznego rozliczenia finansowego wspólnoty. Nie ma w sprawozdaniach żadnego rozbitcia, czy też dokumentacji pomocniczej, z której by wynikało, ile wpłat i z jakiego tytułu przypada na poszczególne lokale. Faktura zbiorcza za media nie zawiera żadnego załącznika, z którego by wynikało, ile zużyto prądu, wody. Na konto eksploatacyjne wpływały nietypowe wpłaty np. 100.000 złotych, które zwykle tego samego dnia były wypłacane, przy czym nie było to podyktowane żadnymi konkretnymi wydatkami. Nie można w żaden sposób zweryfikować czy faktury dotyczące mediów odzwierciedlają rzeczywiste zużycie. Po lipcu 2013 r. okazało się, że należności z tytułu dostawy mediów są wyższe niż wcześniej. Nie uwzględniono wpłat z konta funduszu remontowego na konto opłaty eksploatacyjnej.

W połowie 2013 r. G. K. zrezygnował z pełnienia funkcji zarządcy wspólnoty mieszkaniowej ze skutkiem od dnia 1 lipca 2013 r. W dniu 19 czerwca 2013 r. właściciele lokali powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej podjęli uchwałę, na mocy której powierzyli zarządzanie nieruchomością nowo powołanemu zarządowi.

Nowo wybrany zarząd, sprawdzając wpłaty dokonywane przez właścicieli lokali, zauważył, iż na rachunkach bankowych wspólnoty nie zaksięgowano wpłat należnych od pozwanej, jako właściciela lokali nr (...). W związku z powyższym w sierpniu 2013 roku dwukrotnie wezwano pozwaną do uiszczenia kwoty 37.515,65 zł, a we wrześniu 2013 roku kwoty 37.155,31 zł tytułem nieuiszczonych opłat eksploatacyjnych i wpłat na fundusz remontowy w okresie od 2008 r. do sierpnia 2013 r. Pozwana uznała żądanie za bezpodstawne twierdząc, że wszelkie należności są uregulowane i powołując się na sprawozdania zarządcy Wspólnoty.

Dnia 28 października 2013 r. strona powodowa, na podstawie wyciągów bankowych, dokonała wyliczenia nieuiszczonych opłat eksploatacyjnych oraz opłat na fundusz remontowy za lokal (...), które obciążały N. K.. Wyliczona przez stronę powodową kwota za sporny okres od 1 listopada 2010 r. do 31 grudnia 2012 r. wyniosła 8.258,22 zł, zaś za lokal nr (...) w tym samym okresie wyniosła 7667,30 złotych. Należność z tego samego tytułu za lokale (...) za lata 2013 i 2014 wyliczona pismem z dnia 28 stycznia 2014 r. wyniosła 8769,28 złotych.

W dniu 31 lipca 2013 r. została wystawiona przez Przedsiębiorstwo (...) - (...) faktura VAT nr (...) obciążająca powoda kwotą 10.828,78 złotych z tytułu opłaty stałej, c.o, podgrzania wody i zimnej wody. W dniu 31 lipca 2013 r. została wystawiona przez Przedsiębiorstwo (...) - (...) faktura VAT nr (...) obciążająca powoda kwotą 6519,30 złotych z tytułu opłaty eksploatacyjnej, kosztów zarządu, obsługi, administracji, oświetlenia, sprzątnięcia, wywozu śmieci, odśnieżania, konserwacji, drobnych napraw za okres od stycznia do lipca 2013 r. W dniu 31 sierpnia 2013 r. została wystawiona przez Przedsiębiorstwo (...) - (...) faktura VAT nr (...) obciążająca powoda kwotą 5852,53 złotych z tytułu opłaty stałej, podgrzania wody, zimnej wody, wywozu śmieci i oświetlenia. W dniu 30 września 2013 r. została wystawiona przez Przedsiębiorstwo (...) - (...) faktura VAT nr (...) obciążająca powoda kwotą 5024,85 złotych z tytułu opłaty stałej, podgrzania wody i zimnej wody.

W dniu 31 grudnia 2013 r. zawarta została umowa cesji należności: w kwocie 9170,20 zł jako kwoty pozostałej do zapłaty z faktury nr (...), w kwocie 6.519,30 zł z faktury (...), w kwocie 3152,53 zł z faktury (...), oraz w kwocie 4020,61 zł z faktury (...), pomiędzy (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. a N. K..

Sąd I instancji wyjaśnił jednocześnie, iż nie dał wiary zeznaniom świadka G. K. w zakresie w jakim ten zeznał, że rzeczywiście przyjął od pozwanej kwotę objęte złożonymi do akt sprawy drukami KP. Uzasadniając powyższe Sąd a quo podniósł, że dowody te, jako dokumenty prywatne, stanowią jedynie dowód tego, że osoba pod nimi podpisana złożyła oświadczenie określonej treści. Nadto wskazano na szereg okoliczności, takich jak przede wszystkim brak dowodów wpłat jakichkolwiek należności z tytułu opłaty eksploatacyjnej czy funduszu remontowego ze strony pozwanej po rezygnacji przez świadka z pełnienia funkcji zarządcy wspólnoty, nierzetelności w prowadzeniu księgowości

wspólnoty, pełnienie przez G. K. zarówno funkcji zarządcy, jak i dostawcy mediów, treści opinii biegłej z zakresu księgowości, która wskazała, że sprawozdania wspólnoty są na tyle nierzetelne i nieprzejrzyste prowadzone, że trudno potwierdzić, czy rzeczywiście przedmiotowe wpłaty kiedykolwiek zostały przez G. K. przyjęte, czy wreszcie stosunek pokrewieństwa łączący świadka z pozwaną. W świetle wszystkich powyższych okoliczności zeznania świadka G. K. zostały ocenione jako niewiarygodnie w części dotyczącej uiszczenia przez pozwaną wpłat z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz na fundusz remontowy. W konsekwencji zeznania te w powyższym zakresie pozbawione były mocy dowodowej i nie stanowiły podstawy dla dokonywania ustaleń faktycznych.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji zważył, że powództwa we wszystkich sprawach połączonych do wspólnego rozpoznania były zasadne i podlegały uwzględnieniu w całości.

Podstawą takiego rozstrzygnięcia było w pierwszej kolejności ustalenie, iż pozwana nie wykazała spełnienia swojego zobowiązania z tytułu opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy w zakresie objętym żądaniami pozwów, skoro Sąd a quo uznał za nieudowodniony już sam fakt przekazania przez pozwaną na rzecz G. K. kwot objętych dowodami wpłaty KP.

Jednocześnie wskazano w uzasadnieniu, że nawet odmienne ustalenie stanu faktycznego nie miałoby wpływu na treść rozstrzygnięcia, albowiem uiszczenie przedmiotowych wpłat do rąk zarządcy nie doprowadziło w ocenie sądu do spełnienia świadczeń związanych z lokalem pozwanej i zaspokojenia wierzycielki jaką jest powodowa Wspólnota Mieszkaniowa. Istotne w tym kontekście było to, że właściciele lokali powodowej wspólnoty postanowili w drodze uchwały, iż od 1 maja 2008 r. wpłat z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz opłat związanych z utrzymaniem funduszu remontowego należało dokonywać na rachunki bankowe wspólnoty mieszkaniowej. Nie przewidziano przy tym możliwości rozliczania się w inny sposób, w szczególności, by dopuszczalne było uiszczanie stosownych kwot bezpośrednio do rąk zarządcy wspólnoty. W ocenie Sądu I instancji sposób dokonywania wpłat miał na celu zapewnienie przejrzystości finansów wspólnoty, zarządzanej przez dostawcę mediów i członka rodziny części właścicieli lokali. Mylne przekonanie G. K., że niezależnie od podjętych uchwał właścicieli lokali ma on uprawnienie do przyjmowania opłat nie zwalniało żadnego z członków Wspólnoty z respektowania ustalonego i wiążącego sposobu rozliczeń.

Do wygaśnięcia zobowiązania prowadzić może bowiem jedynie należyte spełnienie świadczenia, czyli w przypadku rozliczeń pieniężnych - wpłata do rąk wierzyciela lub innej osoby umocowanej do przyjęcia świadczenia w jego imieniu. G. K. nie był uprawniony do przyjmowania w imieniu powodowej Wspólnoty jakichkolwiek opłat związanych z lokalami poczynszy od 1 maja 2008 r., a zatem również w spornym okresie, tak więc nie mógł również wydawać pokwitowań w jej imieniu, zwłaszcza, że uzyskanych kwot nie wpłacał na jej konta. Nawet zatem gdyby przyjąć, że wystawione KP potwierdzają wpłaty, to wyłącznie do G. K., a nie do Wspólnoty.

Powodowa Wspólnota nie tylko nie potwierdziła przyjęcia świadczenia, ale wielokrotnie wzywała pozwaną do uiszczenia zaległych należności za lokale nr (...). Jak wskazano wyżej N. K. nie podniosła ani w sprzeciwie, ani w dalszym toku postępowania, że powódka skorzystała z rzekomo dokonanych przez nią wpłat. Sąd I instancji wskazał przy tym, iż wobec treści art. 452 k.c., w celu zwolnienia się ze zobowiązania przy dokonywaniu wpłat do rąk podmiotu, który nie jest uprawniony do przyjęcia należności, to dłużnika obciąża udowodnienie, że wierzyciel ze świadczenia skorzystał i w jakim zakresie. Pozwana nie tylko nie podniosła tej okoliczności, ale przede wszystkim nie podolała ciężarowi jej udowodnienia. Inicjatywę taką podjęła natomiast strona powodowa. Przeprowadzony na jej wniosek dowód z opinii biegłego ds. księgowości także nie potwierdził aby kwoty rzekomo pobrane od pozwanej wpłynęły na konto powoda.

Niezasadny okazał się także zgłoszony przez pozwaną zarzut potrącenia. W ocenie Sądu I instancji pozwana nie wykazała, aby skutecznie nabyła jakiejkolwiek należności z faktur (...) na mocy przedłożonej umowy cesji. Umowa ta została bowiem zawarta pomiędzy pozwaną a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O., podczas gdy wierzycielem powodowej Wspólnoty mógł być co najwyżej G. K., jako wystawca ww. faktur. Pozwana nie wykazała przejścia przedmiotowych wierzytelności od pierwotnego wierzyciela, tj. G. K., na rzecz tejże spółki. Nadto wysokość

wierzytelności objętych zarzutem potrąceniem była kwestionowana przez powoda. Wyliczenie rzeczywistej wartości należności z tytułu dostawy mediów za okres, w jakim wystawione zostały faktury, wymagała natomiast w ocenie sądu wiedzy specjalistycznej, a wobec braku inicjatywy dowodowej stron, okoliczność ta nie została wykazana.

Pozwana nie udowodniła także w żaden sposób, że przysługuje jej jakakolwiek nadpłata z tytułu funduszu remontowego za rok 2012.

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 15 ustawy o własności lokali, Sąd I instancji zasądził w całości kwoty żądane pozwem, których wysokość nie była sporna między stronami.

O odsetkach Sąd a quo orzekł na podstawie art. 381 k.c. w zw. z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, mając na względzie, że pozwana, jako członek wspólnoty, miała obowiązek uiszczać opłaty do dnia 10 każdego kolejnego miesiąca kalendarzowego. Tym samym żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu było zasadne.

W przedmiocie kosztów Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła pozwana, zaskarżając je w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, w szczególności poprzez:

a) przyjęcie wbrew poczynionym ustaleniom w zakresie panującego u powódki zwyczaju, że wpłaty gotówkowe dokonane na rzecz powódki nie były spełnieniem świadczenia z tytułu opłat na rzecz Wspólnoty;

b) przyjęcie, że zarządca wspólnoty nie był uprawniony do przyjmowania wpłat gotówkowych od członków wspólnoty w tym i od pozwanej za sporny okres z tytułu opłat na rzecz wspólnoty;

c) przyjęcie wbrew poczynionym ustaleniom i zebranym materiałem dowodowym w postaci dowodów wpłat gotówkowych, że te dowody wpłat nie pochodzą od powodowej wspólnoty;

d) bezzasadne nie uwzględnienie potrąceń dokonanych na podstawie cesji należności pomiędzy powódką a pozwaną;

1. naruszenie art. 452 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie tego przepisu i przyjęcie, że powódka nie spełniała przez wpłaty gotówkowe świadczeń z tytułu opłat na rzecz powódki, a na rzecz zarządcy wspólnoty nie działającego w imieniu powodowej Wspólnoty.

W konkluzji skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, który Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własny.

W pierwszej kolejności rozpoznania wymagał zarzut "naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów", gdyż jedynie prawidłowo ustalony stan faktyczny może stanowić podstawę do zastosowania przepisów prawa materialnego. Powyższy zarzut w swej istocie sprowadzał się natomiast do zarzutu naruszenia przepisów postępowania, a konkretnie art. 233 § 1 k.p.c., bowiem to właśnie ten przepis statuuje zasadę swobodnej oceny dowodów. Zgodnie z jego treścią sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

W rozpoznawanej sprawie, wbrew twierdzeniom apelującego, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych nie naruszając przy tym dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c.. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie w treści apelacji zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Wskazania w tym miejscu wymaga, iż w orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów określone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (zob. wyrok SN z 27.09.2002 r., IV CKN 1316/00, LEX nr 80273).

Dodać należy, że ocena sądu nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów, jeżeli z zebranego materiału dowodowego wyprowadza on wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, bo takie działanie mieści się w przyznanych mu kompetencjach swobodnego uznania, którą z możliwych wersji przyjmuje za prawdziwą. Tym samym nawet jeżeli na podstawie zebranego materiału dowodowego można wywnioskować inną wersję wydarzeń, zgodną z twierdzeniem skarżącego, ale jednocześnie wersji przyjętej przez Sąd I instancji nie można zarzucić rażącego naruszenia szeroko pojętych reguł inferencyjnych, to stanowisko skarżącego będzie stanowić tylko i wyłącznie polemikę ze słusznymi i prawidłowymi ustaleniami Sądu (tak wyrok SA w Krakowie z 5.09.2012 r., I ACa 737/12, LEX nr 1223204).

Przy zróżnicowanym i sprzecznym co do treści materiale dowodowym, o treści ustaleń faktycznych decyduje ostatecznie przekonanie sądu. Jeżeli sąd w zakresie dokonanych wyborów uzasadni to w sposób zgodny z intencją art. 233 § 1 k.p.c., to nie dopuszcza się naruszeń tego przepisu. Jak podkreśla się w orzecznictwie ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części dotyczącej ustalenia faktów, tj. rozstrzygnięcia spornych kwestii na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się z dowodami. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań pomiędzy podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji.

Sąd Rejonowy wskazał w swoim uzasadnieniu, na jakim materiale dowodowym oparł poczynione ustalenia i dlatego nie dał wiary zeznaniom świadka G. K. w zakresie w jakim ten zeznał, że przyjął od pozwanej wpłaty stwierdzone dowodami KP, złożonymi do akt niniejszej sprawy. W sposób wszechstronny tenże Sąd przedstawił motywy, jakimi się kierował, a wnioskom wysnutym nie można zarzucić, by były sprzeczne z regułami logicznego rozumowania, czy też doświadczenia życiowego. Sąd a quo wskazał na szereg okoliczności, które podważały wiarygodność zeznań świadka G. K., wśród których na szczególne podkreślenie zasługuje nierzetelne prowadzenie księgowości oraz brak jakichkolwiek wpłat ze strony pozwanej z tytułu opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy, dokonywanych po zaprzestaniu pełnienia przez świadka funkcji zarządcy nieruchomości. Choć nie można uznać tego za czynnik decydujący, to jednak łączący świadka z pozwaną stosunek pokrewieństwa nakazywał oceniać wiarygodność jego zeznań ze szczególną ostrożnością. Ponadto jak wynika z zeznań G. K. powódka sama nie dokonywała wpłat, gdyż nie posiadała na ten cel środków, czynił to za pozwaną jej ojciec i jednocześnie zarządca nieruchomości. Dla oceny materiału dowodowego miała również znaczenie okoliczność, że powyższych kwot G. K. nigdy nie przekazał na utworzone w tym celu konta Wspólnoty. Nadto słusznie Sąd I instancji wskazał, że wystawione przez świadka dowody wpłaty KP nie potwierdzają prawdziwości jego zeznań, ani też same nie stanowią jednoznacznego dowodu na okoliczność spełnienia świadczenia przez pozwaną, albowiem jako dokumenty prywatne w rozumieniu art. 245 k.p.c. stanowią one jedynie dowód tego, że osoba, która je podpisała (czyli właśnie świadek G. K.), złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Za prawidłowe uznać należy również dokonane przez Sąd I instancji ustalenia stanu faktycznego w zakresie zarzutu potrącenia. Słusznie bowiem Sąd Rejonowy zauważył, iż ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika w żaden sposób przejście wierzytelności wynikających z faktur wystawionych przez G. K. na rzecz (...) sp.

z o.o. z siedzibą w O.. Z samej umowy cesji zawartej pomiędzy ww. spółką a pozwaną, w której strony powołują się na przedmiotowe faktury, nie wynika, by wierzytelności rzeczywiście przysługiwały zbywcy, co jest oczywistym warunkiem skuteczności przelewu wierzytelności na nabywcę. Zgodnie bowiem z zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*, nikt nie może przenieść na drugiego więcej prawa niż sam ma. W konsekwencji więc pozwana nie wykazała istnienia wierzytelności wzajemnych pomiędzy stronami sporu, dlatego też zgłoszony zarzut potrącenia nie mógł zostać uwzględniony.

Podkreślenia wymaga, że aby zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. odniósł zamierzony skutek, apelant powinien wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, albowiem jedynie to może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów, nie zaś ograniczenie się do przedstawienia własnej, alternatywnej do ustalonej w toku postępowania pierwszoinstancyjnego wersji wydarzeń. Strona apelująca powinna wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd naruszył ustanowione w art. 233 § 1 k.p.c. zasady oceny wiarygodności oraz mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. postanowienie SN z 14.01.2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8/139 oraz wyrok SN z 7.01.2005 r., IV CK 387/04, Lex nr 1771263).

Zdaniem Sądu Okręgowego przy dokonywaniu ustaleń w sprawie nie zostały przekroczone granice swobodnej oceny dowodów, albowiem na podstawie zaoferowanych przez strony dowodów Sąd Rejonowy wyprowadził prawidłowe wnioski zgodne z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy ogólnej, uwzględniając całokształt okoliczności sprawy.

W oparciu o tak prawidłowo ustalony stan faktyczny, w ramach którego Sąd I instancji stwierdził, że pozwana nie przekazywała do rąk G. K. żadnych wpłat na rzecz powodowej Wspólnoty na poczet opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy, a także mając jednocześnie na względzie, że wysokość roszczeń z tego tytułu nie była kwestionowana co do wysokości, a jedynie co do zasady (poprzez podniesienie zarzutu zapłaty), powództwa we wszystkich połączonych do wspólnego rozpoznania sprawach okazały się być w pełni uzasadnione. Materialnoprawną podstawę roszczeń dochodzony przez stronę powodową stanowiły przepisy art. 13 ust. 1 w zw. z art. 14 i art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2015, poz. 1892 ze zm.) w zw. z § 1 ust. 1 pkt 1 ppkt a) i b) uchwały właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O. z dnia 9 czerwca 2008 r.

Nie może być przy tym mowy o naruszeniu art. 452 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, skoro przepis ten w ogóle nie znajdował zastosowania w niniejszej sprawie. Przepis ten stanowi bowiem, że jeżeli świadczenie zostało spełnione do rąk osoby nieuprawnionej do jego przyjęcia, a przyjęcie świadczenia nie zostało potwierdzone przez wierzyciela, dłużnik jest zwolniony w takim zakresie, w jakim wierzyciel ze świadczenia skorzystał. Przepis ten stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy świadczenie zostało spełnione do rąk wierzyciela, który był niezdolny do jego przyjęcia. Tymczasem Sąd I instancji wyraźnie wskazał, że w ramach poczynionych ustaleń faktycznych doszedł do przekonania, że pozwana w ogóle nie spełniła świadczenia - nie przekazała wpłat nawet do rąk G. K.. Dopiero gdyby Sąd a quo stwierdził, iż rzeczywiście wpłaty stwierdzone złożonymi do akt dowodami wpłaty KP miały miejsce, a G. K. był osobą nieuprawnioną do ich przyjęcia w imieniu strony powodowej, to po wykazaniu spełnienia pozostałych przesłanek objętych dyspozycją art. 452 k.c. przepis ten mógłby znaleźć zastosowanie w procesie subsumcji. Skoro jednak w ogóle nie doszło do spełnienia świadczenia, chociażby do rąk osoby nieuprawnionej, do jakiegokolwiek dalsze rozważania w tym zakresie są bezcelowe.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał, że apelacja jest pozbawiona uzasadnionych podstaw i z tego powodu podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy obciążono pozwaną kosztami powstałymi po stronie powodowej na etapie postępowania odwoławczego. Na kwotę przyznaną na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O. z tego tytułu złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika policzone razem w trzech połączonych sprawach (w każdej sprawie po 1200zł) ustalone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015, poz. 1800).