

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 1 marca 2017 r. wydanym w sprawie o sygn. akt

II C 870/16 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w punkcie 1. oddalił powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł. przeciwko G. K. i E. K. o zapłatę, w punkcie 2. zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

(wyrok – k. 63)

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

E. K. i G. K. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Przedmiotowe mieszkanie zostało przez nich nabyte w drodze przysądzenia własności na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt

II 1 Co 4507/13 z dnia 5 października 2015 roku; orzeczenie uzyskało prawomocność w dniu 5 listopada 2015 roku.

W marcu 2016 roku pozwany G. K. zgłosił się do powodowej wspólnoty w celu zawiadomienia jej o nabyciu własności lokalu, miał już wtedy dokumenty potwierdzające tę okoliczność. Wcześniej pozwany był we wspólnocie zaraz po licytacji,

w lipcu 2015 r., ale nie był jeszcze wtedy formalnie właścicielem lokalu. Od listopada 2015 r. pozwany zaczął remontować mieszkanie. W grudniu dostał od dozorczy informację o podwyżce opłat adresowaną jeszcze na poprzednich właścicieli.

Podczas wizyty w marcu 2016 r. pozwany otrzymał odręcznie napisany kwitek określający wysokość zobowiązań za marzec i kwiecień 2016 roku, na kwoty odpowiednio 443,67 zł oraz 330,35 zł. Na podstawie ustnej informacji dowiedział się także, iż za miesiące poprzedzające zobowiązany jest do uiszczenia takiej stawki, jaką wskazano dla miesiąca marca.

Pozwani rozpoczęli regulowanie zobowiązań od kwietnia 2016 roku.

Z uwagi na fakt nieuregulowania przez pozwanych należności za wcześniejsze miesiące, powódka pismem datowanym na 23 maja 2016 roku wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 2.212,39 zł z tytułu zaległości za płatności za okres od listopada 2015 roku do kwietnia 2016 roku.

Po otrzymaniu wezwania pozwany zażądał udzielenia przez powódkę informacji co do źródła żądanej kwoty, z czego ona wynika, z wyszczególnieniem poszczególnych miesięcy oraz z podstawą prawną. Informacja taka nie została mu jednak udzielona, bo wspólnota czekała na wyrok sądu w tej sprawie.

Przedmiotowy lokal ma powierzchnię 46,55m<sup>2</sup>.

Na rok 2015 powodowa wspólnota uchwaliła następujące stawki opłat: 1,50 zł/m<sup>2</sup>

na pokrycie kosztów zarządu, 2,32 zł/m<sup>2</sup> na fund. rem., 2,30 zł/m<sup>2</sup> zaliczka na CO, 15 zł/m<sup>3</sup> zaliczka na CW. Na rok 2016 powodowa wspólnota uchwaliła następujące stawki opłat:

1,54 zł/m<sup>2</sup> na pokrycie kosztów zarządu, 2,28 zł/m<sup>2</sup> na fund. rem., 2,30 zł/m<sup>2</sup> zaliczka na CO, 14 zł/m<sup>3</sup> zaliczka na CW.

Przedstawiony stan faktyczny sprawy Sąd Rejonowy ustalił na podstawie wszystkich okoliczności sprawy, w tym dokumentacji złożonej przez powódkę i treści zeznań pozwanego oraz świadka M. M..

Sąd nie zaliczył w poczet materiału dowodowego dokumentów stanowiących załączniki do pisemnego „głosu do rozprawy” powódki, z uwagi na fakt, iż pismo zostało złożone po zamknięciu rozprawy. Z tego względu dowody w nim przedstawione nie mogły zostać uwzględnione przy orzekaniu jako spóźnione.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu jako nieudowodnione.

Sąd Rejonowy wskazał, iż podstawą prawną w rozpatrywanej sprawie są przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U.2000.80.903).

Sąd ustalił, iż pozwani są właścicielami lokalu nr (...) położonego w obrębie nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.. W związku z tym, na podstawie art. 6 ustawy o własności lokali, należą oni do wspólnoty mieszkaniowej tworzonej przez ogół właścicieli lokali wchodzących w skład tej nieruchomości. Konsekwencją tego jest przewidziany w art. 13 ustawy obowiązek m.in. uczestnictwa w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z ujętym w art. 14 ustawy o własności lokali otwartym katalogiem przykładowych kosztów, ustawodawca jako koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej przyjmuje zarówno należności odrębnie zdefiniowane przez powódkę jako koszty na pokrycie remontu nieruchomości (art. 14 pkt 1), jak i koszty eksploatacji nieruchomości (art. 14 pkt 2- 5). Z kolei art. 15 ustawy o własności lokali przewiduje, iż na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do 10 dnia każdego miesiąca (art. 15 ust. 1), a należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość (art. 15 ust. 2).

Przekładając powyższe ustalenia prawne na zaistniały w sprawie stan faktyczny, Sąd Rejonowy stwierdził, iż oczywistym jest, że na pozwanych ciążył obowiązek regulowania należności z wskazanych powyżej tytułów od momentu prawomocnego nabycia własności,

tj. od listopada 2015 r., co na etapie sądowym nie było już sporne (tym samym okoliczność czy pozwany w kwietniu 2016 r. powoływał się na tę datę czy na inną była bez znaczenia

dla rozstrzygnięcia). Sąd nie miał zatem wątpliwości, iż powództwo w niniejszej sprawie było co do zasady usprawiedliwione. Pozwani zresztą nie kwestionowali już samego obowiązku świadczenia, skupiając się jedynie na aspekcie nieudowodnienia sposobu określenia jego rozmiaru. W tej kwestii Sąd I instancji zważył, co następuje.

Stosownie do treści art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Jak wynika z aktualnego orzecznictwa, w świetle tego przepisu, za prawdziwe mogą być przyjęte fakty, które zostały udowodnione przez stronę obciążoną ciężarem ich dowodzenia, zaś pominięte powinny zostać fakty, które przez stronę obciążoną obowiązkiem dowodzenia nie zostały należycie wykazane. Materialnoprawną zasadę rozkładu ciężaru dowodu z art. 6 k.c. uzupełniają reguły procesowe, w szczególności art. 3 k.p.c. oraz art. 232 k.p.c. nakazujące stronom przejawiać aktywność w celu wykazania wszystkich istotnych okoliczności i faktów, z których wywodzą skutki prawne,

w szczególności wskazywać dowody. Obowiązek przedstawiania dowodów odnosi się zarówno do przesłanek dotyczących samej zasadności dochodzonego roszczenia, jak i jego wysokości. Niedochowanie powyższych obowiązków skutkuje ryzykiem przegrania procesu przez stronę, którą obciążał ciężar wykazania okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (tak np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dn. 30 listopada 2016 r, sygn. akt I ACa 506/16).

Sąd Rejonowy zważył następnie, iż w konsekwencji zasady wyrażonej w art. 6 k.c. dokonanie ustaleń zgodnie z podniesionymi przez stronę twierdzeniami uzależnione jest

od przeprowadzenia dowodów na objęte nimi okoliczności faktyczne bądź zaistnienia sytuacji przewidzianej w dyspozycjach przepisów art. 229-231 k.p.c. pozwalającej na uznanie tych twierdzeń za przyznane lub wynikające z domniemań faktycznych. Twierdzenie strony nie stanowi natomiast dowodu i przy braku dodatkowych warunków przewidzianych we wskazanych przepisach, nie może stanowić podstawy ustaleń (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dn. 30 listopada 2016 r., sygn. akt I ACa 698/16). Sąd wskazał, że w tym kontekście nie można uznać za dowód karty właściciela (k.16), wskazującej rzekome zadłużenie pozwanych.

Przenosząc powyższe ustalenia na grunt niniejszej sprawy, Sąd Rejonowy stwierdził, iż powódka nie wywiązała się z wynikającej z art. 6 k.c. konieczności udowodnienia podnoszonych przez nią twierdzeń w zakresie rozmiaru zobowiązań pozwanych. Chcąc zasądzić zaległe opłaty za lokal od pozwanych na rzecz powódki, słuszne co do zasady, Sąd Rejonowy napotkał przeszkodę w postaci braku rzetelnej, niepodważalnej wiedzy o wysokości tego zadłużenia. Żaden z przedstawionych w toku niniejszego postępowania dokumentów, w ocenie Sądu I instancji, nie zawierał wskazania dotyczącego wysokości opłat oraz sposobu ich ustalenia. Wiedza taka nie wynikała z przedstawionego przez powódkę rozliczenia karty właściciela (k.16) ani tym bardziej ze sporządzonej odręcznie na kawałku papieru informacji o wysokości stawek, jaką od powódki uzyskał pozwany. Sąd wskazał, iż wprawdzie powódka złożyła uchwały wskazujące na wysokość zaliczek na poszczególne składniki, jednakże na ich podstawie Sąd Rejonowy nie był w stanie stwierdzić, że należność od pozwanych za okres objęty pozwem wynosi kwotę wskazaną w pozwie (tj. 443,67 zł na miesiąc). Tym samym powództwo – mimo słuszności co do zasady – należało oddalić jako nieudowodnione co do wysokości

W przedmiocie kosztów postępowania Sąd Rejonowy przyjął jako podstawę rozstrzygnięcia przepis art. 98 k.p.c. stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu. W niniejszej sprawie pozwani ponieśli koszty związane z zastępstwem procesowym w kwocie 1.200 zł (stosownie do brzmienia § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 5.11.2015) oraz opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, o czym orzeczono w punkcie 2 wyroku.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka. Zaskarżyła wyrok w całości, zarzucając nierozpoznanie istoty sprawy poprzez:

a) pominięcie okoliczności oraz wyjaśnień pozwanych zawartych m.in. w sprzeciwie od nakazu zapłaty, iż uznają oni zadłużenie nie tylko co do zasady (co wprost wynika z faktu własności lokalu we wspólnocie mieszkaniowej), ale także co do wysokości zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnych, zaliczki na koszty zarządu oraz na koszty remontów oraz kosztów zużycia mediów oraz wywozu nieczystości w łącznej kwocie 330,35 zł – którą dobrowolnie opłacają od miesiąca kwietnia 2016 roku;

b) pominięcie w tym kontekście także okoliczności, iż pozwani na rozprawie w dniu 17 lutego 2017 r. byli skłonni zawrzeć z powodem ugodę poprzez zapłatę za sporny okres po 330,35 zł dochodzonych zaliczek miesięcznych, po czym w stanowisku końcowym wnosili o oddalenie powództwa w całości, które to stanowisko przeczy wcześniejszym deklaracjom zapłaty zadłużenia za okres od listopada 2015 r. do kwietnia 2016 r. po 330,35 zł z dochodzonego zadłużenia.

Skarżąca wniosła o przeprowadzenie dowodu ze znajdujących się w aktach sprawy uchwał Wspólnoty nr 2/2015 i 2/2016 oraz z załączonych do apelacji dokumentów księgowych na okoliczność wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, kosztów zarządu, kosztów remontów, zużycia mediów, wywozu nieczystości w okresie od listopada 2015 r. do kwietnia 2016 r.

W konsekwencji, skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu.

(apelacja – k. 71-72)

W odpowiedzi na apelację pozwani wniosli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu.

(odpowiedź na apelację – k. 82-82v)

**Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:**

Apelacja była częściowo uzasadniona, co skutkowało zmianą zaskarżonego orzeczenia.

W rozpoznawanej sprawie apelujący upatrywał wadliwości zaskarżonego wyroku w kontekście art. 233 § 1 k.p.c. Skarżący zarzucił bowiem, iż Sąd Rejonowy pominął istotne okoliczności sprawy.

Stosownie do powołanego przepisu art. 233 § 1 k.p.c., Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron, na podstawie własnego przekonania sędzięgo powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Skarżąca wyjaśniła, iż pozwani nie kwestionowali stawki za 1 m<sup>2</sup> czynszu, a jedynie domagali się korekty ilości zamieszkującej lokal osób. Wskazała, że w sprzecznie od nakazu zapłaty pozwani uznali zadłużenie nie tylko co do zasady, ale także co do wysokości zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnych, zaliczki na koszty zarządu oraz na koszty remontów, kosztów zużycia mediów oraz wywozu nieczystości w łącznej kwocie 330,35 zł. Okoliczności te nie wynikają z akt sprawy. Wręcz przeciwnie, w sprzecznie pozwani wprost wskazali, że kwestionują roszczenie powódki co do zasady jak i co do wysokości.

Na rozprawie w dniu 17 lutego 2017 r. pozwany zeznał, że chciał otrzymać od powódki dokumenty na okoliczność wysokości należnego od niego czynszu, a dostał jedynie „kwitek”

z wysokością żądanej kwoty. Nie zgadzał się z wysokością czynszu z uwagi na różnicę

w ilości mieszkańców po nabyciu lokalu i zużycie wody. Nie można zatem uznać, co czyni powódka, że pozwani uznali roszczenie co do zasady jak i co do wysokości. Uznanie roszczenia może przybrać postać uznania właściwego (oświadczenia woli)

jak i niewłaściwego. Uznanie niewłaściwe jest oświadczeniem wiedzy zobowiązanego, wyrazem jego przeświadczenia o istnieniu skierowanego przeciwko niemu roszczenia

(wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2003 r., I CKN 11/01, Legalis nr 58167). Sam fakt, iż pozwani na rozprawie w dniu 17 lutego 2017 r. byli skłonni zawrzeć z powódką ugode, po czym w stanowisku końcowym wnosili o oddalenie powództwa, w żaden sposób nie rzutuje na treść rozstrzygnięcia jak i nie oznacza uznania roszczenia co do wysokości. Zawarcie ugody podyktowane może być wieloma czynnikami, chociażby chęcią uniknięcia dalszego postępowania. Z

samego faktu dążenia do polubownego zakończenia sprawy nie można natomiast wywodzić faktu uznania roszczenia co do zasady jak i co do wysokości. Ugoda z założenia wymaga bowiem kompromisu z obu stron. Pomimo zamiaru zawarcia ugody, pozwani mogli zatem wnosić o oddalenie powództwa w sytuacji, gdy nie doszło do jej zawarcia. Sąd rozstrzyga natomiast spór na podstawie zebranego materiału dowodowego, a nie w oparciu o stanowiska stron, które mają jedynie znaczenie proceduralne. Należy również odróżnić skutki uznania roszczenia od uznania powództwa. Skutek materialny uznania długu ogranicza się jedynie do przerwania biegu przedawnienia (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.). W polskim prawie cywilnym uznanie właściwe bądź niewłaściwe nie ma bowiem charakteru konstytutywnego, którego zamierzonym celem byłoby ukonstytuowanie nowej więzi prawnej o charakterze abstrakcyjnym. Tytułem prawnym pozostaje zawsze dług podstawowy. Dłużnik może zatem nadal kwestionować powstanie lub dalsze istnienie zobowiązania (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 23 maja 2007 r., I ACa 224/07, LEX nr 370907). Także uznanie niewłaściwe nie prowadzi do powstania stosunku prawnego, a jedynie wywiera - z mocy ustawy - skutek w zakresie biegu przedawnienia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2004 r., II CK 478/03, LEX nr 359477). Nawet uznanie powództwa nie powoduje bezwzględnie wydania wyroku uwzględniającego powództwo. Stosownie bowiem do art. 213 § 2 k.p.c., sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Należy jednakże wskazać, iż w niniejszej sprawie pozwani na żadnym etapie postępowania nie uznali powództwa. Uznanie powództwa jest to bowiem czynność procesowa, w którym pozwany przyznaje okoliczności faktyczne jak i podstawę prawną żądania powoda, wyrażając jednocześnie zgodę na wydanie wyroku uwzględniającego powództwo (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 września 1983 r. III CRN 188/83, OSNC 1984, Nr 4, poz. 60 oraz dnia 28 października 1976 r., III CRN 232/76, OSNCP 1977 nr 5-6, poz. 101), co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Zarzuty apelacji były jednakże częściowo zasadne, gdyż na podstawie załączonych do pozwu dokumentów Sąd Rejonowy był w stanie ustalić częściowo wysokość żądania powoda.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, iż na rok 2015 powodowa Wspólnota uchwaliła następujące stawki opłat: 1,50 zł/m<sup>2</sup> na pokrycie kosztów zarządu, 2,32 zł/m<sup>2</sup> na fund. rem., 2,30 zł/m<sup>2</sup> zaliczka na CO, 15 zł/m<sup>3</sup> zaliczka na CW, a na rok 2016 odpowiednio: 1,54 zł/m<sup>2</sup> na pokrycie kosztów zarządu, 2,28 zł/m<sup>2</sup> na fund. rem., 2,30 zł/m<sup>2</sup> zaliczka na CO, 14 zł/m<sup>3</sup> zaliczka na CW. Powódka udowodniła zatem w powyższy sposób koszty zarządu i funduszu remontowego, gdyż ich wysokość wynikała z uchwał i uzależniona była od powierzchni lokalu pozwanych wynoszącej 46,55 m<sup>2</sup>. Na pozostałą dochodzoną kwotę składały się zaliczki na poczet centralnego ogrzewania, ciepłą i zimną wodę, a poza tym za ścieki, śmieci, domofon i abonament za wodomierz. Skoro należności za centralne ogrzewanie i wodę stanowiły jedynie zaliczki, ich rzeczywista wysokość zależała od faktycznego zużycia, czego powódka w niniejszej sprawie nie udowodniła. Co do pozostałych opłat powódka nie wykazała w żaden sposób ich wysokości stosownie do art. 6 k.c.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone orzeczenie stosownie do art. 386 § 1 k.p.c., zasądzając na rzecz powódki kwotę 889,10 zł (3,82 zł x 46,55 m<sup>2</sup> x 5) tytułem kosztów zarządu i funduszu remontowego za okres od listopada 2015 r. do marca 2016 r. W pozostałym zakresie powództwo jak i apelację należało oddalić jako nieudowodnione.

O obowiązku zapłaty odsetek orzeczono stosownie do art. 481 § 1 i 2 k.p.c., zasądzając odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu zgodnie z żądaniem powódki.

W konsekwencji należało również zmienić orzeczenie w zakresie kosztów procesu. Stosownie do art. 100 zd. 1 k.p.c. na rzecz pozwanych należało zasądzić 199 zł zwrotu kosztów procesu z uwagi na fakt, iż wygrali proces w 60 %. Ponieśli 1200 zł wynagrodzenia pełnomocnika (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu sprzed 27 października 2016 r.; Dz. U. z 2015 r. poz. 1804) i 17 zł opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa (1217 zł x 0,6 = 730,20 zł). Powódka poniosła 111 zł opłaty sądowej, 1200 zł wynagrodzenia pełnomocnika oraz 17 zł opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa (1328 zł x 0,4 = 531,20 zł).

Sąd pominął dowody w postaci wydruku komputerowego załączonego do apelacji na podstawie art. 381 k.p.c. Sąd nie podziela stanowiska powódki, iż potrzeba powołania przedmiotowego dowodu powstała później. Już na etapie postępowania przed Sądem

I instancji, w odpowiedzi na pozew, pozwani zakwestionowali bowiem powództwo co do zasady jak i co do wysokości. Powódka winna była zatem wówczas zgłosić stosowne wnioski dowodowe, czego nie uczyniła. Na marginesie należy wskazać, że przedmiotowy wydruk nie posiada mocy dowodowej dokumentu prywatnego, gdyż nie zawiera podpisu.

Nie jest również możliwe ustalenie jego wystawcy.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.