

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 czerwca 2017 roku Sąd Rejonowy w Skierniewicach I Wydział Cywilny w sprawie o sygnaturze akt I C 374/17 oddalił powództwo Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W. o zasądzenie od pozwanej (...) Spółdzielni (...) z siedzibą w S. kwoty 8.720,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w sposób szczegółowo w pozwie wskazany, tytułem niepokrytych kosztów administrowania i utrzymywania lokalu użytkowego, i orzekł o kosztach postępowania. Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na tle następującego stanu faktycznego:

W dniu 1 października 1992 roku pomiędzy Dowódcą Garnizonu S. jako administratorem nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) i (...) została zawarta umowa o wspólnym użytkowaniu nieruchomości, w której strony zgodnie stwierdziły, że w latach 1972 – 1974 na działce Skarbu Państwa położonej w S. przy ulicy (...) wzniesiony został budynek mieszkalny z częścią handlową, którego współwłaścicielami są Skarb Państwa – Garnizon S. oraz między innymi (...), jako następcą prawny przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą Miejski Handel (...) w S.. Oświadczone, że (...) nie uiszcza czynszu najmu, a jest zobowiązane do pokrycia rzeczywistych kosztów administrowania i utrzymania budynku proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, obowiązujących przepisów prawa i normatywów ryczałtowych. Łącznie użytkowana przez (...) powierzchnia wynosiła 542,44 m<sup>2</sup>. Należności za zimną wodę, odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie, sprzątanie terenu, wywóz i składowanie nieczystości stałych, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni (...) zobowiązało się uiszczać według zryczałtowanych stawek. Ustalono, że podatek od nieruchomości obciąża (...), z tym że sposób jego przekazywania zostanie ustalony odrębnym porozumieniem. Koszty innych usług (...) jako współużytkownik miał opłacać w wysokości udokumentowanej rachunkami wystawionymi przez wykonawcę usługi.

Pozwana spółdzielnia zajmowała i nadal zajmuje w budynku przy ulicy (...) w S. lokal użytkowy o powierzchni 542,44 m<sup>2</sup>. (...) ponosiło koszty remontów zajmowanego lokalu użytkowego przeprowadzanych wewnątrz i na zewnątrz lokalu, jak również we własnym zakresie regulowało wszelkie koszty eksploatacyjne dotyczące lokali pozwanej oraz koszty utrzymania czystości.

W piśmie z dnia 19 października 2011 roku powódka wskazała (...), że rzeczywistymi kosztami są: fundusz remontowy, fundusz eksploatacyjny, koszty administrowania i ubezpieczenia lokalu, a z uwagi na to, że lokal użytkowy jest usytuowany w budynku wspólnoty mieszkaniowej, podstawą do zastosowania obciążeń za fundusz remontowy i eksploatacyjny jest uchwała wspólnoty z dnia 12 marca 2008 roku. Wskazano, że koszty administrowania wynikają z umowy o administrowanie / zarządzanie zawartej z Zespołem (...) Sp. z o.o. w W., a ponadto Oddział (...) M. WAM ponosi koszty ubezpieczenia lokali użytkowych. Argumentację tę podtrzymano w kolejnym piśmie z dnia 23 maja 2012 roku.

W piśmie z dnia 26 maja 2014 roku powódka wskazała, że z uwagi na funkcjonowanie w budynku wspólnoty mieszkaniowej, powódka wnosi opłaty, które ustalane są na podstawie uchwał wspólnoty i oddział nie ma wpływu na możliwość zmiany uchwalanych stawek. Łączna miesięczna opłata przypadająca na lokal za utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz fundusz remontowy wynosi 1.627,32 zł netto (3,00 zł \* 542,44 m<sup>2</sup>), opłata stała za ścieki przypadająca na lokal wynosi 20,36 zł netto, a za centralne ogrzewanie wynosi 1.952,78 zł netto (3,60 zł \* 542,44 m<sup>2</sup>). Podano, że kierowane do pozwanej faktury obejmują również koszty ponoszone przez powódkę związane z ubezpieczeniem lokalu w kwocie 9,49 zł netto za lokal na miesiąc oraz koszty administrowania w kwocie 135,61 zł netto za lokal (0,25 zł \* 542,44 m<sup>2</sup>). Do pisma załączono uchwałę Rady Miasta w przedmiocie taryf za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie miasta S., zawiadomienie kierowane przez Zarząd Wspólnoty do powódki o terminie zebrania właścicieli lokali w przedmiocie między innymi zmiany wysokości opłat, wyznaczonym na dzień 14 marca 2013 roku, powiadomienie skierowane przez Wspólnotę Mieszkaniową do powódki w przedmiocie podjętej na tym zebraniu uchwały o obowiązującym od dnia 1 kwietnia 2013 roku wymiarze zaliczki na centralne ogrzewanie dla lokali użytkowych w wysokości 3,60 zł za metr kwadratowy oraz uchwałę Wspólnoty z

dnia 23 marca 2012 roku w sprawie nowych, obowiązujących od dnia 1 kwietnia 2012 roku, stawek opłat za fundusz remontowy w kwocie 1,90 za metr kwadratowy i fundusz eksploatacyjny w kwocie 1,10 zł za metr kwadratowy.

Powódka zawarła z (...) S.A. w S. w dniu 3 kwietnia 2012 roku aneks do umowy wspólnej ubezpieczenia dotyczącej ubezpieczenia nieruchomości, z okresem ubezpieczenia od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia 31 marca 2013 roku. W następstwie tego obniżona została suma ubezpieczenia oraz składka ubezpieczeniowa.

W dniu 28 lipca 2015 roku doręczone zostało pozwanej wezwanie do zapłaty z tytułu opłat za używanie lokalu użytkowego za okres od 1 marca 2015 roku do dnia 30 czerwca 2015 roku w łącznej kwocie 8.720,32 zł oraz odsetek w kwocie 141,45 zł. Powódka wystawiła pozwanej faktury VAT z dnia 6 marca 2015 roku, 7 kwietnia 2015 roku, 7 maja 2015 roku i 8 czerwca 2015 roku na kwoty po 4.682,77 zł, w tym na kwoty po 11,67 zł z tytułu ubezpieczenia lokalu, po 934,09 zł z tytułu funduszu remontowego, po 166,80 zł z tytułu administrowania i po 1.067,52 zł z tytułu utrzymania części wspólnych nieruchomości.

Sąd Rejonowy uznał, że wobec reprezentacji obu stron przez profesjonalnych pełnomocników i braku reakcji na twierdzenia o faktach podnoszone w pismach strony przeciwnej, po analizie materiału dowodowego w sprawie, strony procesu nie przeczyły wzajemnie twierdzeniom o faktach tam zawartych. Dlatego odwołując się do treści art. 230 k.p.c. Sąd Rejonowy na tych twierdzeniach oparł swoje ustalenia faktyczne, uznając, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzania postępowania dowodowego. Co do istoty sprawy, Sąd uznał natomiast, iż powódka nie zdołała udowodnić zasadności dochodzonego roszczenia. Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty podniosła zarzut braku podstawy prawnej i faktycznej żądania, tym samym to na powodzie w myśl art. 6 k.c. ciążył obowiązek udowodnienia faktów przytaczanych w pozwie. Zakwestionowane przez pozwaną koszty mają wynikać z faktu zajmowania przez nią lokalu użytkowego i dotyczą okresu od marca do czerwca 2015 roku. Źródłem obowiązku zapłaty, zdaniem strony powodowej, jest § 4 umowy z dnia 1 października 1992 roku o wspólnym użytkowaniu nieruchomości, zgodnie z którym współużytkownik nie uiszcza czynszu najmu, natomiast jest obowiązany do pokrycia rzeczywistych kosztów administrowania i utrzymania budynku proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, obowiązujących przepisów prawa oraz normatywów ryczałtowych. Jest to umowa nienazwana, przy czym jak wskazał Sąd Rejonowy, dopuszczalna na gruncie art. 353<sup>1</sup> k.c. Spór dotyczył natomiast zasadności żądania przez powódkę, aby pozwana uiszczała na jej rzecz należności z tytułu funduszu remontowego, eksploatacyjnego, ubezpieczenia lokalu i koszty administrowania nim. Sąd uznał rację pozwanej, że wystawione przez powódkę i dołączone do pozwu faktury nie stanowią wystarczających dowodów na te okoliczności. Są one bowiem dokumentami prywatnymi, dowodzącymi tylko i wyłącznie tego, że osoba podpisana pod fakturami wystawiła faktury tej treści (art. 245 k.p.c.).

Sąd Rejonowy wskazał, w zakresie kosztów administrowania budynkiem, otrzymywania budynku i kosztów remontu, że brak podstaw do tego, by odwoływać się do stawek opłat ustalanych na mocy uchwał zebrania właścicieli lub zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Nie można zapominać, że (...) nie należy do grona członków wspólnoty, wobec czego uchwały podejmowane przez jej organy są wprawdzie wiążące dla powódki, lecz nie mają już tego waloru w przypadku pozwanej. Powódka winna udowodnić, że koszty te faktycznie powstały i były przez nią poniesione, czego nie uczyniła. W zakresie kosztów remontów Sąd przypomniał, że pozwana w sprzeciwie podniosła, iż ponosi je samodzielnie, zarówno dotyczące remontów wewnątrz jak i na zewnątrz lokalu, przy czym powódka nie zaprzeczyła tym twierdzeniom. Powódka nie wykazała, że w spornym okresie dokonywała jakichkolwiek remontów w obrębie lokalu lub budynku i jaki był ich rzeczywisty koszt, a który nie wynikałby z uchwał wspólnoty mieszkaniowej i był proporcjonalny do powierzchni zajmowanego przez pozwaną lokalu.

Odnośnie kosztów administrowania i ubezpieczenia lokalu powódka nie wykazała, aby pokryła koszty przypadające z tych tytułów w spornym okresie. W materiale dowodowym zaproponowanym przez powódkę brak jest także źródła tego obowiązku w postaci umów łączących powódkę z administratorem lub ubezpieczycielem. Załączony do pozwu aneks do umowy ubezpieczenia obejmował inny czasokres. Z tych względów, powództwo jako nieudowodnione, podlegało oddaleniu (wyrok z uzasadnieniem k. 107 – 111).

Apelację od wskazanego orzeczenia wywiodła powódka zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu naruszenie art. 232 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy oraz art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że powódka nie udowodniła zasadności roszczenia. W związku z powyższym skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi I instancji (apelacja k. 115 – 116 v.).

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

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy w Łodzi ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, uznaje za prawidłowe i przyjmuje za własne. Należy przywołać utrwalone stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym w postępowaniu apelacyjnym nie wymaga się dokonywania ustaleń na podstawie dowodów przeprowadzonych we własnym zakresie oraz ich samodzielnej oceny, jeżeli sąd odwoławczy nie dostrzega potrzeby ponowienia dowodów dopuszczonych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz podziela ocenę ich wiarygodności wyrażoną przez sąd pierwszej instancji. Wówczas wystarczająca jest aprobata dla stanowiska przedstawionego w orzeczeniu sądu pierwszej instancji (zob. m.in. postanowienie SN z dnia 22 lipca 2010 r., sygn. I CSK 313/09, niepubl.; wyrok SN z dnia 16 lutego 2005 r., sygn. IV CK 526/04, niepubl.; wyrok SN z dnia 20 maja 2004 r., sygn. II CK 353/03, niepubl.). Sąd Okręgowy w Łodzi podziela przedstawiony pogląd.

Treść zarzutu apelacji nie pozostawia wątpliwości, że skarżący wbrew twierdzeniom Sądu I instancji, uznaje, iż dowody zaproponowane przez stronę powodową a dołączone do pozwu, są wystarczające dla stwierdzenia prawdziwości przytoczonych tam okoliczności faktycznych. Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Art. 232 k.p.c. natomiast stanowi, iż strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę.

Art. 6 k.c. zawiera jedynie ogólną zasadę rozkładu ciężaru dowodu i określa reguły dowodzenia, nie stanowi natomiast samodzielnej podstawy rozstrzygnięcia, gdyż tę tworzy przepis prawa materialnego, który także konkretyzuje rozkład ciężaru dowodu. Z art. 232 wynika natomiast zasada, że to strony, a nie sąd, powinny przedstawiać materiał pozwalający poczynić ustalenia faktyczne, z których wywodzą skutki prawne. Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik procesu (wyrok SN z dnia 7 października 1998 r., II UKN 244/98, OSNAPiUS 1999, nr 20, poz. 662), jak również nie jest jego rzeczą zarządzanie dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, sąd nie jest też zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76). Dopuszczenie dowodu z urzędu powinno nastąpić przede wszystkim wtedy, gdy wiadomość o konkretnych środkach dowodowych, istotnych dla poczynienia ustaleń, poweźmie sąd drogą urzędową, np. z oświadczeń strony lub z akt danej sprawy, nie zaś drogą pozaprocesową, i jeżeli przemawiają za tym szczególnie względy. Przewidziana w zdaniu drugim art. 232 możliwość dopuszczenia dowodu niewskazanego przez strony jest prawem, a nie obowiązkiem sądu (uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 19 maja 2000 r., III CZP 4/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 195), i ma charakter dyskrecjonalnej czynności podejmowanej przez sąd z urzędu. Działania sądu nie powinny jednak zmierzać ani do uzupełnienia z urzędu podstawy faktycznej żądania, ani do poszukiwania dowodów. Przepis ten ma na celu zapewnienie sądowi możliwości wydania prawidłowego rozstrzygnięcia, a nie zastąpienie inicjatywy stron w tym względzie.

W niniejszym stanie faktycznym bezspornie ciężar dowodu spoczywał na stronie powodowej, zaś materialnoprawną podstawą roszczenia powoda jest art. 471 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c., który nie przewiduje zmiany ciężaru dowodzenia i nie przerzuca tego obowiązku na stronę pozwaną. Słusznie wskazał Sąd I instancji, iż umowa łącząca strony postępowania jest umową nienazwaną, przy czym dopuszczalną przez prawo, a tym samym klauzule umowne w niej zawarte wiążą strony danego stosunku prawnego. W pozwie skierowanym przeciwko pozwanej spółdzielni powód żądał zapłaty kwot stanowiących koszty administrowania budynkiem, eksploatacji części wspólnych, funduszu

remontowego oraz ubezpieczenia. W zakresie kosztów administracji i ubezpieczenia, powód w istocie ograniczył się do przedstawienia wyłącznie faktur VAT, na których widnieje kwota do zapłaty. Faktury zostały podpisane przez przedstawiciela powoda. W załączonych do pozwu dokumentach widnieje także aneks do umowy ubezpieczenia obejmujący okres od 1 kwietnia 2012 roku do 31 marca 2013 roku, z twierdzeń pozwu zaś wynika, że dochodzone kwoty obejmują okres od marca do czerwca 2015 roku. Wobec kwestionowania przez powoda całości żądania w zakresie zarówno podstawy prawnej jak i faktycznej, powód winien na poparcie swych twierdzeń przedstawić dowody dające podstawę do uwzględnienia żądania, tj. przedstawić zarówno stosowną umowę łączącą powoda z podmiotem zarządzającym / administrującym nieruchomością oraz ubezpieczycielem, a także udowodnić jakie rzeczywiste koszty i w jakim okresie z tego tytułu poniósł.

W zakresie kosztów związanych z eksploatacją części wspólnych nieruchomości i funduszu remontowego Sąd II instancji zauważa, że strona powodowa w pierwszej kolejności nie przedstawiła żadnego dowodu poniesienia rzeczywistego wydatku, jego wysokości i okresu, za jaki został uiszczony. W tym miejscu należy dodać, iż dowodem takim nie jest uchwała organów wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego, że źródłem ewentualnego obowiązku pozwanej jest wyłącznie umowa zawarta z powodem. W umowie tej w sposób nie budzący wątpliwości wskazano, że pozwana jest obowiązana do pokrywania rzeczywistych kosztów administrowania i utrzymywania budynku proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, obowiązujących przepisów prawa oraz normatywów ryczałtowych. Nie sposób jednak na tej podstawie stwierdzić, co jest przesłanką wyliczenia kosztów tzw. rzeczywistych, bowiem takich informacji w umowie stron zabrakło. W braku stosownych wskazówek uznać należy, że powód winien przedstawić nie tylko fakt poniesienia wydatków w danej wysokości i okresie, ale także sposób ich wyliczenia ze wskazaniem, jaki był cel poniesionych kosztów i jakie inwestycje poczynił na nieruchomości, które generują po stronie pozwanej obowiązek ich zwrotu w stosownej części. Powyższe prowadzi do wniosku, jak słusznie wskazywał Sąd I instancji, że i w tym zakresie powód nie sprostował onus probandi.

Jak wskazano powyżej, sąd nie miał obowiązku przeprowadzania jakichkolwiek dowodów z urzędu, szczególnie, że żadna ze stron nie zwracała uwagi sądu na istnienie innych jeszcze źródeł dowodowych i okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Strona powodowa była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, który w następstwie doręczenia mu sprzeciwu od nakazu zapłaty i powzięcia wiedzy o stanowisku strony pozwanej nie podjął żadnej reakcji procesowej, która skutkowałaby uzupełnieniem zebranego materiału dowodowego.

***Mając powyższe na względzie sąd na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.***