

Sygnatura akt II Ca 1173/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Ćwik - Bielińska
Sędziowie:	SO Magdalena Meroń-Pomarańska SO Zbigniew Zgud (sprawozdawca)

Protokolant: starszy protokolant sądowy A. Z.

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa(...)
(...)

przeciwko T. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie

z dnia 22 grudnia 2016 r., sygnatura akt I C 2773/15/K

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie do ponownego rozpoznania.

SSO Magdalena Meroń – Pomarańska SSO Joanna Ćwik – Bielińska SSO Zbigniew Zgud

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 19 września 2017 roku

(...)domagała się aby pozwany T. K. zapłacił na jej rzecz kwotę 7152,64 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego związanych z własnością lokalu powoda.

Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2016 roku do sygn. akt I C 2773/15/K Sąd Rejonowy dla Krakowa -Krowodrzy w Krakowie zasądził od pozwanego T. K. na rzecz strony powodowej (...)kwotę 7.152,64 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od poszczególnych kwot i dat do dnia zapłaty. Nadto zasądził od pozwanego na rzecz powodowej (...)zwrot kosztów postępowania, zasądził od Skarbu Państwa – tamt. Sądu Rejonowego na rzecz (...) koszty pomocy prawnej

udzielonej pozwanemu z urzędu i oddalił wniosek strony powodowej o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

Sąd Rejonowy uznając za bezsporne, że pozwany T. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w (...), ustalił także, że uchwałą właścicieli lokali tworzących (...) z dnia (...) ustalono wysokość zaliczki na pokrycie kosztów zarządu przedmiotową nieruchomością w kwocie 2,00 zł za m⁽²⁾ powierzchni użytkowej oraz zaliczkę na poczet przyszłych remontów w kwocie 1,50 zł za m⁽²⁾ powierzchni użytkowej. W głosowaniu brali udział współwłaściciele posiadający łącznie udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), w tym również pozwany T. K.. W dniu (...) współwłaściciele lokalu mieszkalnego nr (...) przy (...) tj. Z. N. i B. H. udzielili T. N. pełnomocnictwa do występowania w ich imieniu we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem (...), będącej stroną powodową w niniejszej sprawie. Dnia (...) do (...)został powołany T. N. wraz z A. D.. Z dniem (...)skład zarządu został uzupełniony o W. C. i A. B.. Kolejną uchwałą z dnia (...) powyższe opłaty w głosowaniu, w którym brali udział właściciele (...) udziałów w nieruchomości wspólnej, podniesiono odpowiednio do kwoty 2 zł za m⁽²⁾ i 2,50 za m⁽²⁾ powierzchni użytkowej. Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że na opłaty eksploatacyjne składają się opłaty związane z zarządem nieruchomością wspólną, koszty wspólnej energii elektrycznej, zaliczka na poczet wywozu śmieci oraz wody, a także koszty sprzątnięcia części wspólnych. Wysokość opłaty za wywóz śmieci zależy od liczby osób zamieszkujących w danym lokalu. Natomiast indywidualnie rozliczane są opłaty za gaz i energię elektryczną zużyte w poszczególnych lokalach mieszkalnych. Ponieważ pozwany T. K. nie wywiązywał się z obowiązku uiszczania w/w opłat, pismem z dnia (...) wezwano pozwanego do zapłaty zaległych kwot.

Sąd Rejonowy wskazał, że oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego grafologa na okoliczność ustalenia autentyczności podpisów T. N. pod uchwałami podwyższającymi stawki czynszowe, gdyż stosownie do przepisów ustawy o własności lokali nastąpiło usanowanie tych uchwał, wobec czego przeprowadzenie tego dowodu prowadziłoby do przewlekłości postępowania.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na treści art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2015r., poz. 1892 – t.j.) wskazując, że T. K. jako właściciel lokalu mieszkalnego objętego (...)jest zobowiązany pokrywać koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz związane z remontami. Sąd Rejonowy uznał, że sprawozdania finansowe (...)znajdujące się w aktach wskazują, że opłaty nałożone na członków (...)na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej zostały dokonane w sposób prawidłowy, ponieważ zostali oni obciążeni kosztami zarządu nieruchomością wspólną, bieżącej konserwacji, opłatami za energię elektryczną w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, kosztami ubezpieczenia, podatków, przeglądów, kontroli, wynagrodzenia zarządcy, kosztami bankowymi, kosztami abonamentu za wodomierz a także zakupu zimnej wody i wywozu śmieci. Ponadto stosownie do treści art. 14 cytowanej ustawy słusznie na właścicieli lokali nałożono obowiązek opłacania składki na fundusz remontowy. Wysokość opłat za w/w koszty została ustalona uchwałą (...) z dnia (...)na poziomie 2 zł za m⁽²⁾ tytułem kosztów bieżącego utrzymania i 1,50 za m⁽²⁾ powierzchni użytkowej na fundusz remontowy a uchwałą z dnia (...)podwyższone je odpowiednio do kwot 2 zł i 2,50 zł.

Odnosnie zarzutu pozwanego, że wysokość tych kwot jest nieprawidłowa Sąd Rejonowy, przywołując art. 6 k.c. i 232 k.p.c. stwierdził, że pozwany nie podniósł konkretnych zarzutów co do sposobu obliczania kwot należnych na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej oraz na fundusz remontowy a jego pełnomocnik cofnął wniosek o dopuszczenie dowodu na tę okoliczność z opinii biegłego ds. księgowości. W konsekwencji Sąd I instancji uznał zarzuty za nieudowodnione. Nadto Sąd Rejonowy uznał, że o ile sam obowiązek właściciela lokalu ponoszenia określonych ciężarów finansowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej ma źródło w przytoczonych przepisach ustawy, o tyle jego skonkretyzowanie następuje w uchwałach wspólnoty. Jej zgodność z prawem, umową, zasadami prawidłowej gospodarki lub innymi, odpowiednimi kryteriami podlega kontroli sądowej w procesie wytoczonym na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali. Wedle art. 25 ust. 1 w/w ustawy właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia

uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 2 art. 25). Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy (ust. 3 art. 25). Sąd Rejonowy zaznaczył, że z art. 25 wynika, że uprawnienie do wytoczenia powództwa ograniczone jest terminem sześciotygodniowym, po którego bezskutecznym upływie uchwała podlega usadowieniu i nie można się powoływać na jej nieważność. Z jego upływem wygasa prawo domagania się uchylenia uchwały. Skoro T. K. brał udział w zebraniu (...)w dniu(...)wobec czego termin do jej zaskarżenia upłynął mu w dniu (...) Co do uchwały z dnia (...) to o jej treści pozwany dowiedział się najpóźniej w dniu (...). tj. w dniu doręczania pozwu albowiem stanowiła ona załącznik do pozwu. Zatem termin do jej zaskarżenia upłynął (...)

Sąd Rejonowy uznał także, że nie doszło do przedawnienia roszczeń dochodzonych przez stronę powodową. W myśl art. 118 k.c. termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Nie ulega wątpliwości, że opłaty dochodzone przez stronę powodową, które muszą być uiszczane każdego miesiąca są świadczeniami okresowymi i podlegają trzyletniemu przedawnieniu.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany domagając się zmiany wyroku i oddalenia powództwa. Pozwany zarzucił: naruszenie art. 6 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że strona powodowa wykazała, że pozwany zalega z należnościami; naruszenie art. 232 zd. 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że strona powodowa wskazała dowody na poparcie swoich roszczeń; naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę materiału dowodowego, w szczególności poprzez przyjęcie, że przedłożone wyliczenie ma charakter dowodu, a jest co najwyżej twierdzeniem o wysokości roszczenia; naruszenie art. 217 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku o dowód z opinii biegłego i naruszenie art. 299 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania pozwanego. Dalej skarżący zarzucił naruszenie art. 98 k.p.c. i 102 k.p.c. poprzez obciążenie pozwanego kosztami postępowania, podczas gdy w sprawie zachodzi szczególnie uzasadniona podstawa do nieobciążania pozwanego kosztami ze względu na jego sytuację majątkową.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy ma prawidłowe zastosowanie art. 6 k.c. i 232 k.p.c. Przepisy te określają regułę rozkładu ciężaru dowodu i wynika z nich jednoznacznie, że ciężar dowodzenia spoczywa na tym, kto z danego faktu wywodzi dla siebie skutki prawne. W niniejszej sprawie oznacza to, że to powodowa (...)winna była wykazać istnienie i wysokość zobowiązania pozwanego. Słusznie Sąd Rejonowy przyjął, że zobowiązanie pozwanego wynika co do zasady z tego, że jest członkiem powodowej (...) i jest właścicielem lokalu wchodzącego w skład (...). Słusznie także uznał, że wysokość tego zobowiązania konkretyzuje się w uchwałach ustalających wysokość zaliczek na tzw. koszty zarządu i fundusz remontowy. W tej sferze rozważania Sądu Rejonowego są prawidłowe i nie ma potrzeby ich ponownie przytaczać w tym miejscu. Rzecz jednak w tym, że to powodowa (...) winna była wykazać, że takie uchwały zostały podjęte i jakiej były treści. To ona wywodzi bowiem z uchwał korzystne dla siebie skutki prawne, a pozwany kwestionował wysokość swojego zobowiązania. Pozwany zaprzeczał autentyczności podpisu T. N. pod uchwałami, na które powoływała się strona powodowa. Sąd Okręgowy podkreśla, że zgodnie z art. 253 k.p.c. jeżeli strona zaprzecza prawdziwości dokumentu prywatnego, a spór dotyczy dokumentu pochodzącego od innej osoby niż strona zaprzeczająca, prawdziwość dokumentu powinna udowodnić strona, która chce z niego skorzystać. Nie ulega wątpliwości, że to (...)winna zatem wykazać prawdziwość dokumentów jakimi są uchwały (...). Zdaniem Sądu Rejonowego obecnie nie jest możliwe uchylenie uchwał ze względu na upływ terminu z art. 25 ustawy o własności lokali. Rzecz jednak w tym, że czym innym jest uchylenie uchwał ze względu na ich sprzeczność z prawem, umową właścicieli lokali albo jeśli uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają interesy skarżącego, a czym innym ustalenie, czy uchwały takie w ogóle zostały podjęte

wymaganą większością głosów. Ustalenie istnienia uchwały nie jest tożsame z orzekaniem o jej uchyleniu. Uchylić można bowiem jedynie uchwałę istniejącą, to jest skutecznie podjętą. Odmienność pojęć nieważności uchwały i jej nieistnienia uznaje także Sąd Najwyższy wskazując, że przypadki uchwał nieistniejących są kategorią odmienną od uchwał sprzecznych z prawem; charakteryzuje je przy tym tak drastyczny, krańcowy stopień nateżenia wadliwości, że usprawiedliwia to uznanie ich za nieistniejące, a więc za niewywołujące żadnych skutków prawnych (tak ostatnio np. w postanowieniu z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie V CSK 694/15 – jakkolwiek orzeczenie dotyczy uchwał spółek, to odmiennosc pojęć nieważności i nieistnienia ma uniwersalny charakter). Artykuł 25 cyt. ustawy nie wspomina o granicach czasowych ustalania istnienia uchwały. Trzeba więc uznać, że brak podstaw do przyjęcia, aby po upływie jakiegokolwiek terminu badanie zagadnienia, czy uchwały istnieją było niedopuszczalne. Sąd Rejonowy zresztą częściowo takie badanie przeprowadził, przecząc postawionej przez siebie tezie. Sąd I instancji analizował bowiem umocowanie T. N. do udziału w głosowaniach. Rozważał więc, czy uchwały zostały skutecznie podjęte. Pominął jednak całkowicie kwestię autentyczności podpisu T. N.. Tymczasem zarówno w przypadku ewentualnego braku umocowania T. N. do reprezentowania właścicieli lokalu jak i w przypadku nieoddania przez niego głosu za uchwałą (w tym kierunku zmierza zarzut braku autentyczności podpisu) przywoływane w sprawie uchwały nie zostałyby podjęte. Nie uzyskałyby bowiem wymaganej większości połowy udziałów. Pomijając badanie autentyczności podpisu Sąd Rejonowy naruszył art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i w konsekwencji nie rozpoznał istoty sprawy. Nie przesądził bowiem o istnieniu lub nieistnieniu uchwał, z których wynika ewentualne zobowiązanie pozwanego. Słusznie zarzuca się w apelacji, że samo wyliczenie wysokości świadczenia przedstawione przez stronę powodową nie stanowi dowodu istnienia zobowiązania. Uzasadnia to uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania na zasadzie art. 386 § 4 k.p.c. Nie było przy tym podstaw do wydania wyroku reformatoryjnego i oddalenia powództwa ze względu na ciężar dowodu spoczywający na stronie powodowej. Pozwany złożył bowiem wnioski dowodowe zmierzające w kierunku weryfikacji autentyczności podpisów. Strona powodowa nie miała zatem w takim przypadku obowiązku składania własnych wniosków dowodowych pokrywających się z wnioskami pozwanego.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy zbada autentyczność podpisów T. N. pod uchwałami złożonymi w sprawie opierając się na ewentualnie zaoficerowanym przez strony materiale porównawczym. Po takim badaniu ustalili czy zobowiązanie pozwanego istnieje, a jeśli tak to w jakiej wysokości.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

SSO Magdalena Meroń-Pomarańska SSO Joanna Ćwik-Bielińska SSO Zbigniew Zgud