

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził solidarnie od pozwanych K. P. i C. P. na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 10.302,41 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 listopada 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 2.933 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 15 grudnia 2010 roku K.

i C. P. zawarli warunkową umowę sprzedaży, na podstawie której nabyli od Spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w Ł. lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ulicy (...), pod warunkiem, że Miasto Ł. nie wykona przysługującego mu prawa pierwokupu. W dniu 6 lipca 2010 roku pozwani odebrali lokal i został sporządzony protokół. Ponadto pozwani przyjęli do wiadomości oraz zaakceptowali warunki ponoszenia opłat pokrywających koszty związane z eksploatacją lokalu oraz części wspólnych budynku

i osiedla, w tym kosztów z tytułu miesięcznych zaliczek na poczet utrzymania części wspólnej, zaliczek na co, wodę i wywóz śmieci. Protokół został podpisany przez pozwanych. Pozwani przyjęli na siebie z datą przekazania lokalu tj. od dnia 6 lipca 2010 roku obowiązek ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją lokalu oraz z administracją i utrzymaniem powierzchni wspólnych. W dniu 25 stycznia 2011 roku pozwani zawarli umowę przeniesienia własności i udziału w prawie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Pozwani są współwłaścicielami w/w lokalu, na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie nieruchomości, zarząd nieruchomością sprawował (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. w sposób określony w umowach notarialnych o przeniesienie własności lokalu, zawartych

z nabywcami lokali w nieruchomości T. 25c w latach 2010-2012. Z dniem 8 marca 2012 r. na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. wprowadzono zarząd nieruchomości określony w ustawie o własności lokali. Pozwani zalegali z opłatami z tytułu uiszczenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, w tym z tytułu opłat eksploatacyjnych obciążających lokal oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz funduszu remontowego. Pozwani nie regulowali należności z tytułu zarządu w okresie od nabycia lokalu do powstania wspólnoty. Do czasu powstania wspólnoty nikt nie zamieszkiwał w lokalu pozwanych. Lokal był w stanie surowym, nie było urządzeń odbioru mediów. Sąd Rejonowy ustalił także, że pismem z dnia

28 lutego 2012 r. pozwana wniosła o zwolnienie jej z opłat za wodę i śmieci,

z uwagi na sytuację rodzinną. Jednocześnie wskazała, że nie zamieszkiwała

w lokalu w okresie od 6 lipca 2010 r. do 28 lutego 2012 r. Pozwani pismem

z dnia 2 listopada 2012 r. zostali wezwani do zapłaty zadłużenia w łącznej wysokości 10.302,41 zł wraz z należnymi odsetkami ustawowymi

w nieprzekraczalnym terminie do dnia 7 listopada 2012 r. Korespondencja do pozwanych była wysyłana na ulicę (...),

Ł.. W lutym 2012 r. pozwana K. P. była w biurze nieruchomości. Złożyła pismo

z prośbą o anulowanie części opłat. W tym też dniu otrzymała informację

o stanie zadłużenia lokalu. Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 29 lutego 2012 r. pomiędzy powodem a (...) Spółka z o.o. z siedzibą w Ł. przy ul. (...) została zawarta umowa przelewu wierzytelności przysługującej m.in. z tytułu zarządu nieruchomością wspólną przy

ul. (...) w Ł. wobec nabywców lokali tej nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie, gdyż powód w całości dowiódł zasadności swojego roszczenia, zarówno co do samej zasady, jak i co do wysokości. Pozwani są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) położonego

w Ł. przy ulicy (...) i tworzą wraz z innymi właścicielami lokali wspólnotę mieszkaniową. Sąd pierwszej instancji powołał treść art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 1 i art. 17 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 338 z późn. zm., dalej jako „u.w.l.”). Tym samym pozwani jako właściciele lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. mają

obowiązek ponoszenia w/w kosztów. W ocenie Sądu Rejonowego pozwani mieli wiedzę na temat sprawowania zarządu przedmiotową nieruchomością i sposobie naliczania opłat oraz ich wysokości za lokal już w dniu 6 lipca 2010 roku. Pozwani, podpisując bowiem protokół przekazania lokalu w w/w dniu zobowiązali się ponosić koszty z tytułu miesięcznych zaliczek na utrzymanie części wspólnych oraz zaliczek na co, wodę i wywóz śmieci. Tym samym ustawowym obowiązkiem ponoszenia przez pozwanych kosztów z tytułu zarządu nieruchomością wspólną przypadający na pozwanych z tytułu własności lokalu nr (...) został przez nich dodatkowo potwierdzony przez podpisanie w/w protokołu. Ponadto pozwani przyznali, że nie regulowali należności z tytułu zarządu w okresie od nabycia lokalu do powstania wspólnoty, co jest podstawowym obowiązkiem każdego właściciela. Sąd pierwszej instancji wskazał, że zaległość w wysokości 10.302,41 zł objęta sporem powstała w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku oraz od 1 stycznia 2012 roku do 29 lutego 2012 roku. W toku postępowania pozwani nie przedstawili dowodów o niewłaściwym rozliczeniu przez powoda zaległości, w związku z powyższym, Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 10.302,41 zł. O odsetkach ustawowych Sąd orzekł zgodnie z art. 481 § 1 k.c., zaś o kosztach postępowania na podstawie art. 98 k.p.c., (wyrok wraz z uzasadnieniem, k. 152 – 159).

Pozwani w apelacji od opisanego wyroku w całości, wnieśli o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, w tym koszty zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Skarżący zarzucili w apelacji naruszenie prawa materialnego, tj. art. 13 – 15 u.w.l. w zw. z art. 509 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że należności wynikające z powyższych przepisów u.w.l. przysługują powodowi jako następcy prawnemu (...) Sp. z o.o. będącej zarządcą nieruchomości, nie zaś wspólnocie mieszkaniowej przy ulicy (...), w sytuacji, gdy należności te nie przysługiwały poprzednikowi prawnemu powoda i nie mogły być przedmiotem skutecznego przelewu dokonanego przez (...) Sp. z o.o. na rzecz powoda, albowiem powód nie wykazał, aby (...) Sp. z o.o. nabyła uprzednio należności wyszczególnione w umowie przelewu wierzytelności z dnia 29 lutego 2012 roku od wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ł.; art. 509 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na bezzasadnym przyjęciu, iż powód nabył od (...) Sp. z o.o. wierzytelność przysługującą spółce od C. P.; art. 30 ust. 2 pkt 1 u.w.l. poprzez jego niezastosowanie i zaniechanie uwzględnienia, że roczny plan gospodarczy zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, aby był wiążący musi zostać zatwierdzony przez zebranie ogółu właścicieli, zaś powód na potwierdzenie swoich roszczeń przedstawił jedynie propozycje planów gospodarczych na rok 2011 i 2012.

Skarżący podnieśli także zarzuty naruszenia przepisów postępowania mające istotny wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 232 k.p.c. poprzez nieuzasadnione przerzucenie na pozwanych ciężaru dowodu w zakresie nieistnienia roszczenia dochodzonego pozwem; art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wskazania przez Sąd pierwszej instancji, na podstawie jakich dowodów ustalił, że roszczenie dochodzone pozwem istniało oraz, że istniało w wysokości wskazanej przez powoda oraz poprzez zaniechanie wskazania przyczyn, dlaczego Sąd w sposób bezkrytyczny oparł się na dokumentach prywatnych przedstawionych przez powoda i zeznaniach świadka Z. S.; art. 233 § 1 w zw. z art. 245 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego polegające na bezzasadnym przyjęciu, że powód udowodnił dochodzone roszczenie przedstawiając dokumenty informujące o wysokości wymaganych opłat oraz poprzez nadanie przymiotu wiarygodności dokumentom przedstawionym przez powoda, w szczególności w postaci planów gospodarczych na rok 2010 i 2011; art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego polegające na bezzasadnym uznaniu, że pozwani przyjęli do wiadomości oraz zaakceptowali warunki ponoszenia opłat pokrywających koszty związane z eksploatacją lokalu i części wspólnych budynku i osiedla; poprzez bezzasadne przyjęcie, że pozwani byli informowani o wysokości należnych opłat i zaliczek, w sytuacji gdy powód nie przedstawił na tę okoliczność jakichkolwiek dowodów; poprzez bezzasadne ustalenie, że pozwani byli informowani, że zarząd nieruchomością sprawuje (...) Sp. z o.o.; poprzez bezkrytyczne nadanie przymiotu wiarygodności zeznaniom świadka Z. S., w sytuacji gdy był on jednocześnie pracownikiem (...) Sp. z o.o.; poprzez bezzasadne uznanie, że należności dochodzone przez powoda zostały naliczone prawidłowo; poprzez bezzasadne uznanie, że powód udowodnił, że przysługuje mu względem pozwanych roszczenie i to w wysokości

przez niego wskazanej, podczas gdy powód nie udokumentował faktycznego poniesienia przez (...) Sp. z o.o. kosztów uzasadniających zasądzenie od pozwanych dochodzonej pozwem kwoty; poprzez zaniechanie uwzględnienia przez Sąd pierwszej instancji, że nabycie lokalu przez pozwanych nastąpiło na potrzeby prowadzonej przez K. P. działalności gospodarczej i że opłaty miały być rozliczane na podstawie faktur VAT, tymczasem żadna faktura VAT nie została wystawiona; naruszenie art. 503 k.p.c. poprzez bezzasadne uznanie, że wnioski dowodowe zgłoszone przez pełnomocnika pozwanych w piśmie z dnia 12 listopada 2013 roku były spóźnione i ich oddalenie, w sytuacji gdy nie spowodowały one zwłoki w rozpoznaniu sprawy, (apelacja, k. 167 – 174).

Strona powodowa w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, (odpowiedź na apelację, k. 191 – 195).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelację jako zasadną należało uwzględnić oraz w konsekwencji zmienić zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalić w całości oraz zasądzić od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem pierwszej instancji.

Jako bezzasadny należy ocenić zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 k.p.c. W judykaturze utrwalony jest pogląd, zgodnie z którym naruszenie przepisu określającego wymagania, jakim winno odpowiadać uzasadnienie wyroku sądu może być ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (zob. wyrok SA w Łodzi z dnia 24 stycznia 2012 r., I ACa 1075/12, niepubl.). Uzasadnienie zaskarżonego wyroku posiada wszystkie konieczne elementy i nie zawiera żadnych kardynalnych braków, które uniemożliwiałyby kontrolę instancyjną. Z treści uzasadnienia wyroku sporządzonego przez Sąd pierwszej instancji wynika, jakie okoliczności faktyczne zostały uznane za udowodnione oraz jaka jest podstawa prawa rozstrzygnięcia. Należy podkreślić, iż Sąd pierwszej instancji jednoznacznie uznał, że pozwani mieli wiedzę na temat sprawowania zarządu przedmiotową nieruchomością i sposobie naliczania opłat oraz ich wysokości za lokal już

w dniu 6 lipca 2010 roku. Sąd Rejonowy przyjął, że pozwani podpisując protokół przekazania lokalu zobowiązali się ponosić koszty z tytułu miesięcznych zaliczek na utrzymanie części wspólnych oraz zaliczek na co, wodę i wywóz śmieci. Sąd pierwszej instancji wyjaśnił także, że uznał za wiarygodne dowody z dokumentów przedstawionych przez stronę powodową, zaś pozwani nie wskazali w jakim zakresie kwestionują dowody z dokumentów złożonych przez powoda. Pozwani nie wskazali także na czym miała polegać nieprawidłowość rozliczeń. Sąd Rejonowy podniósł, że powód przedstawił dokumenty informujące o wysokości wymaganych opłat związanych z przedmiotowym lokalem.

Wobec powyższego, uzasadnienie sporządzone przez Sąd pierwszej instancji w pełni pozwala na przeprowadzenie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia.

W zakresie zarzutów naruszenia prawa procesowego, tj. art. 232, art. 233 i art. 233 § 1 w zw. z art. 245 k.p.c. należy wskazać, że z wyjątkiem podstawowego dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenia, iż strona powodowa udowodniła roszczenie i jego wysokość, Sąd Okręgowy w Łodzi pozostałe ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, uznaje za prawidłowe i przyjmuje za własne. Można 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 dostrzeże 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. W orzecznictwie słusznie przyjęto, że zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. może tylko wtedy być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki, zasadami wiedzy lub z doświadczeniem życiowym. Sprzeczność ta występuje, w szczególności w sytuacji, gdy z treści dowodu wynika, co innego niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu nie uwzględniono przy ocenie, gdy sąd przyjął pewne fakty za ustalone, mimo że nie zostały one w ogóle lub w dostatecznie potwierdzone, gdy sąd przyjął pewne fakty za nieudowodnione, mimo, że nie było ku temu podstawy. Ponadto, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu na podstawie tego samego materiału dowodowego udałoby się wysnuć wnioski odmienne (zob. m.in. postanowienie SN z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. II CKN 572/99; wyrok SN z dnia 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00).

W niniejszym przypadku Sąd Rejonowy błędnie przyjął, że powód udowodnił – a to na nim spoczywał ciężar dowodu, stosownie do art. 6 k.c. – fakt przysługiwania mu wierzytelności wobec pozwanych i jej wysokości. Błędnie przyjął Sąd pierwszej instancji, iż to pozwani powinni udowodnić fakt, że przedmiotowa wierzytelność nie przysługuje powodowi bądź przysługuje w innej wysokości, w sytuacji, gdy w pierwszej kolejności to strona powodowa nie udowodniła faktu prawotwórczego w świetle art. 509 k.c.

Zasadny okazał się zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 13 – 15 u.w.l. w zw. z art. 509 k.c.

Pozwani już w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym podnieśli, że kwestionują wysokość opłat podanych przez powoda, który powinien przedstawić ich rozliczenie poparte dokumentami potwierdzającymi zadłużenie pozwanych. W związku z tym zarzutem, pozwani wnieśli o zobowiązanie strony powodowej do złożenia dokumentów potwierdzających wysokość należności dochodzonej pozwem wraz ze szczegółowym rozliczeniem, co składa się na całość kwoty, w tym od kiedy naliczane są opłaty i za co (sprzeciw, k. 29 – 30). Strona powodowa prawidłowo została zobowiązana do złożenia stosownych dokumentów mocą zarządzenia Przewodniczącego z dnia 10 lipca 2013 roku (zarządzenie, k. 45), jednakże w odpowiedzi na to wezwanie, pełnomocnik powoda w piśmie procesowym z dnia 23 sierpnia 2013 roku poinformował, że wszelkie dokumenty i inne dowody potwierdzające wysokość dochodzonego roszczenia, podstaw i sposobu jego wyliczenia zostały zgłoszone i załączone do pisma procesowego z dnia 22 lipca 2013 roku, a także już w samym pozwie (pismo procesowe, k. 100).

Słusznie podnieśli skarżący, że strona powodowa nie udowodniła, że należności objęte pozwem przysługiwały (...) Sp. z o.o. i tym samym mogły zostać skutecznie nabyte w drodze umowy przelewu przez powoda. Należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością, zdefiniowanych w art. 14 u.w.l. przysługują wspólnocie mieszkaniowej, nie zaś zarządcy nieruchomości, przy czym wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa w momencie wyodrębnienia pierwszego lokalu w nieruchomości na rzecz innego podmiotu niż dotychczasowy właściciel. Powyższe ma decydujące znaczenie w kontekście oceny skuteczności umowy przelewu wierzytelności. Zgodnie z art. 509 § 1 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Nabycie wierzytelności może nastąpić tylko wówczas i tylko w takim zakresie, w jakim przysługiwała zbywcy. Brak wierzytelności czyni umowę o przelew wierzytelności nieskuteczną prawnie (tak słusznie, SN m.in. w: wyroku z dnia 3 kwietnia 2003 r., V CKN 1630/00, Lex nr 80251; wyroku z dnia 6 października 2006 r., V CSK 147/06, Lex nr 196511; wyroku z dnia 3 października 2014 r., V CSK 620/13, Lex nr 1545108).

Przelew wierzytelności jest umową zawieraną między wierzycielem a osobą trzecią. Na jej podstawie dotychczasowy wierzyciel przenosi swoją wierzytelność na kontrahenta ze skutkiem wobec dłużnika, przy zachowaniu tożsamości zobowiązania. Przedmiotem obrotu jest prawo podmiotowe, odpowiadające zobowiązaniu, czyli uprawnieniu wierzyciela do żądania świadczenia od dłużnika (art. 353 § 1 k.c.).

Wobec tego, przelew wierzytelności może dotyczyć tylko takich wierzytelności, które przed zawarciem umowy przysługiwały cedentowi względem dłużnika. Ponadto wierzytelność, która ma stanowić przedmiot rozporządzenia, powinna być w dostateczny sposób zindywidualizowana. Dotyczy to przede wszystkim wyraźnego oznaczenia stron danego stosunku, świadczenia oraz przedmiotu świadczenia.

W niniejszej sprawie, skarżący zasadnie podnieśli, że strona powodowa nie udowodniła skutecznego nabycia wierzytelności wobec pozwanych od (...) Sp. z o.o., gdyż z żadnego dokumentu złożonego w sprawie, w szczególności z umowy przelewu z dnia 29 lutego 2012 r. nie wynika, aby wierzytelność ta w ogóle przysługiwała cedentowi. Ponadto, pomimo zarzutu zgłoszonego przez pozwanych w sprzeciwie od nakazu zapłaty strona powodowa nie udowodniła w dalszej kolejności także wysokości ewentualnie przysługującej mu wierzytelności. Ze złożonych dokumentów, przy czym należy zauważyć, że część dokumentów to kserokopie nie poświadczone za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie profesjonalnego pełnomocnika, nie wynika sposób wyliczenia dochodzonej należności oraz jej elementy składowe. Należy chociażby zauważyć, że z treści pozwu wynika, iż strona powodowa dochodzi w niniejszej sprawie należności za okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku oraz od dnia 1 stycznia do 29 lutego 2012 roku, w łącznej kwocie 10.302,41 zł. Natomiast z rozliczenia należności załączonego do pozwu (k. 14) wynika, że do powyższej kwoty doliczono kwotę 2.887,48 zł z bilansu otwarcia roku 2011.

Zważywszy, że zarzut naruszenia prawa materialnego okazał się uzasadniony, co doprowadziło do zmiany zaskarżonego wyroku, szczegółowe odniesienie się do zarzutów naruszenia prawa procesowego należy uznać za zbędne.

Mając na uwadze powyższe, apelacja jako zasadna podlega uwzględnieniu i na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd drugiej instancji zmienił zaskarżony wyrok i orzekł co do istoty sprawy.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy w Łodzi orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., zasądając je od powoda jako strony przegrywającej postępowanie solidarnie na rzecz pozwanych. Na koszty procesu strony pozwanej złożyła się kwota 516 zł tytułem opłaty sądowej od apelacji oraz kwota 1.800 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w osobie adwokata, który nie prowadził sprawy w Sądzie pierwszej instancji (§ 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, jedn. tekst Dz. U. z 2013, poz. 461).