

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 stycznia 2016 r., wydanym w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. przeciwko J. J. i J. S. o zapłatę, Sąd Rejonowy w Skierniewicach zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 800,82 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 216,52 zł od dnia 15 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 249,89 zł od dnia 15 lipca 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 179,64 zł od dnia 15 października 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 154,76 zł od dnia 15 stycznia 2014 r., a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Ponadto od powoda zasądzono na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 946,20 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a także nakazano pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Skierniewicach tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych: od powoda kwotę 5.036,64 zł, zaś od pozwanych solidarnie kwotę 3.220,14 zł.

Sąd I instancji ustalił, że pozwani są właścicielami lokalu mieszkalnego Nr (...) położonego w S. przy ul. (...) i członkami wspólnoty mieszkaniowej tej nieruchomości. Zużycie wody w ich lokalu ustalano na podstawie wskazań wodomierzy i za rok 2013 r. określono dopłatę obciążającą ich z tego tytułu na kwotę 800,81 zł, przy czym pozwani tej należności nie uregulowali. Z kolei koszty centralnego ogrzewania rozliczano w oparciu o podzielniki ciepła, a powód wyliczył, że w ich ramach pozwanych za okres od maja 2012 r. do czerwca 2013 r. obciąża kwota 1.251,74 zł, której pozwani także nie uiszcili; Sąd ustalił ponadto, że suma ta nie odpowiada kosztom rzeczywistym, ponieważ lokal nie był w stanie pobrać i wykorzystać takiej ilości ciepła. Rzeczywiste koszty zamykają się kwotą 814,87 zł, a pozwani na ich poczet wpłacili zaliczki w łącznej kwocie 814,86 zł. Ponadto stwierdzono, że powodowa wspólnota w dniu 21 kwietnia 2012 r. zawarła z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną, a w dniu 14 czerwca 2012 r. udzieliła administratorowi pełnomocnictwa procesowego do jej reprezentowania w sprawach przeciwko jej członkom oraz dotyczących administrowania nieruchomością.

Sąd meriti poczynił powyższe ustalenia faktyczne przede wszystkim w oparciu o opinię biegłego z zakresu urządzeń sanitarnych i instalacji, uznając ten dowód za w pełni wiarygodny. Zaznaczono, że biegły stwierdził, iż rozmiar rzeczywistego zużycia wody w lokalu pozwanych może być zweryfikowany jedynie w sposób pośredni z uwagi na brak aktualnej dokumentacji projektowej instalacji wodociągowej, jak również brak legalizacji i niewykonanie badań wodomierzy w tym lokalu przy pomocy specjalistycznego sprzętu; wywiódł jednak przy tym, że stosowanie takich, szczególnie w opinii opisanych, pośrednich metod weryfikacji wyliczeń powoda jest dopuszczalne. Sąd zważył, że w swojej wyczerpującej opinii biegły odniósł się w zasadzie do każdego możliwego aspektu związanego z prawidłowym zużyciem wody na potrzeby socjalno-bytowe lokatorów, a zatem można zastosowaną przez niego metodologię oceny zgodności tego zużycia z dokonanym pomiarem ocenić jako usprawiedliwioną, możliwą i dopuszczalną. Biegły rozważył z jednej strony dobry stan piwnicy, w której zamontowano wodomierz główny, prawidłowy dobór i sposób zamontowania zarówno tego wodomierza, jak i wodomierzy w lokalu pozwanych, a także to, że urządzenia te miały nienaruszone plomby, zaś ich typ był najbardziej odpowiedni dla użytkowników, którzy zużywają małe ilości wody. Z drugiej strony natomiast – oceniając kwestię trafności wywodów pozwanych o zwiększonym poborze wody w ich lokalu – biegły wziął pod uwagę, że w budynku nie występowały w spornym okresie awarie powodujące wyciek wody z instalacji oraz że na kranach w lokalu pozwanych nie były zamontowane perlatory przyczyniające się do znaczącego zmniejszenia zużycia wody; dopuszczono możliwość występowania w spornym okresie zanieczyszczeń rur zakłócających pracę wodomierzy, jednak stwierdzenie tego faktu w chwili obecnej nie było możliwe. Wobec niemożności zweryfikowania prawidłowości działania wodomierzy w sposób bezpośredni biegły odwołał się do przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 z 2002 r., poz. 70), w myśl których przeciętne roczne zużycie wody w przedmiotowym lokalu winno kształtować się na poziomie 115,2 m³. Ponieważ ze wskazań wodomierzy wynikało, że w spornym okresie w ciągu roku zużyto 62 m³, biegły – a w ślad za nim Sąd – ocenił, że istnieją uzasadnione podstawy do przyjęcia, iż rozliczenie przedstawione przez powoda zawiera dane odpowiadające rzeczywistości. W rezultacie Sąd stwierdził, że opinia biegłego, w której zastosowano pośrednią weryfikację prawidłowości dokumentu rozliczeniowego dotyczącego zużycia wody przez pozwanych, jest wyczerpująca i spójna, bez błędów logicznych, a ponadto nie była kwestionowana

przez żadną ze stron – wobec czego może posłużyć za podstawę do poczynienia w oparciu o nią ustaleń faktycznych w sprawie. Z kolei w odniesieniu do oceny poprawności rozliczenia kosztów zużycia ciepła w lokalu pozwanych Sąd także posiłkował się opinią biegłego, obszernie przytaczając w uzasadnieniu wyroku opartą na wiadomościach specjalnych argumentację przemawiającą za przyjęciem, że zamontowane podzielniki ciepła nie mogły stanowić podstawy rozliczeń pomiędzy stronami, zaś wyliczenie przypadających na lokal pozwanych kosztów ciepła mogło być dokonane jedynie proporcjonalnie do kosztów ciepła zużytego w całym budynku w odniesieniu do powierzchni lokalu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), zgodnie z którym właściciel lokalu ponosi wydatki związane z jego utrzymaniem, z czego wynika, że co do zasady pozwanych obciąża obowiązek zapłaty za użytą wodę i energię cieplną. Zwrócił uwagę, że choć strona powodowa nie przedstawiła wystarczających dowodów na poparcie swojego roszczenia, to jednak dowód z opinii biegłego zgłoszony przez jej przeciwników procesowych pozwolił na dokonanie ustaleń częściowo przemawiających za zasadnością dochodzonego roszczenia – a mianowicie w zakresie kwoty 800,81 zł z tytułu zużycia wody i w zakresie 0,01 zł z tytułu zużycia ciepła. W pozostałym zakresie żądania zapłaty kwot dochodzonych za dostarczone ciepło musiały zostać oddalone, ponieważ wyliczenia przedstawione przez powoda były nierzetelne, a z opinii biegłego wynikało, że przedmiotowy lokal – z uwagi na swoje usytuowanie oraz liczbę i rodzaj znajdujących się w nim grzejników – mógł pobrać mniej niż połowę ciepła w tych wyliczeniach wskazanego.

Za chybiony uznał Sąd I instancji podnoszony przez pozwanych zarzut braku legitymacji procesowej po stronie powodowej, zważywszy, że powodem w sprawie niniejszej jest Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), zaś Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jest jedynie pełnomocnikiem powoda, a pełnomocnictwa udzielił mu zarząd wspólnoty, działając w ramach zwykłego zarządu jej sprawami. O odsetkach za opóźnienie od zasądzonych kwot orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c., zaś koszty procesu między stronami rozliczono w oparciu o art. 100 k.p.c., przyjmując, że powód przegrał proces w 61 %, a pozwani w 39 %. W takich samych proporcjach podzielony był między stronami obowiązek zwrotu na rzecz Skarbu Państwa kosztów opinii biegłego.

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani, żądając jego zmiany poprzez oddalenie powództwa także w części zasądzającej należności z tytułu zużycia wody. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie:

- art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie za udowodnione, że roczne zużycie wody w przedmiotowym lokalu wynosiło 62 m³ w sytuacji, gdy powód nie dostarczył dowodów dla wykazania tej okoliczności, a biegły ustalił tę ilość tylko jako prawdopodobną;
- art. 87 § 1 k.p.c. w związku z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892) poprzez uznanie pełnomocnictwa udzielonego przez powoda zarządcy w związku z bezpodstawnym przyjęciem, że udzielenie pełnomocnictwa jest czynnością zwykłego zarządu.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł w pierwszej kolejności o jej odrzucenie z uwagi na niewskazanie w niej zakresu zaskarżenia, na wypadek natomiast, gdyby Sąd tego stanowiska nie podzielił, zgłoszono wniosek o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W piśmie procesowym z dnia 9 lipca 2016 r. skarżący określili żądanie odrzucenia ich apelacji jako bezzasadne, podnosząc, że z treści wyroku jednoznacznie wynika, iż zasądzono od nich należność z tytułu zużycia wody, a więc oczywiste jest, że apelacja nie mogła dotyczyć innego rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wniosek o odrzucenie apelacji nie może zostać uwzględniony, ponieważ ostatecznie można zgodzić się ze skarżącymi, że z treści wniesionej apelacji wynika w sposób wystarczająco niebudzący wątpliwości, iż złożony środek zaskarżenia dotyczy zawartego w punkcie 1 wyroku Sądu Rejonowego rozstrzygnięcia zasądzającego od nich należności z tytułu kosztów wody dostarczonej do ich lokalu. Niezrozumiałe dla Sądu odwoławczego jest twierdzenie strony powodowej,

że „(...) pkt 1 sentencji wyroku w ogóle nie odnosi się do zużycia wody (...)”, skoro w punkcie tym zawarto właśnie orzeczenie zasądające należność z tego tytułu. Powód nie wyjaśnił też bliżej, dlaczego zajęcie stanowiska odmiennego od przedstawionego przez niego punktu widzenia „(...) oznaczałoby przyznanie pozwany dodatkowego terminu na złożenie apelacji (...)”, a Sąd II instancji nie może się nawet domyślić, na jakim rozumowaniu oparta jest tak sformułowana konkluzja.

Wobec powyższego, stwierdzić trzeba, że istnieją podstawy do merytorycznego rozpoznania sprawy, a rozpoznanie takie skutkuje oddaleniem złożonej apelacji.

Dość kuriozalnie został sformułowany zarzut apelacyjny przedstawiony w punkcie 2 apelacji. Mimo że reprezentujący skarżących radca prawny wydaje się wskazywać tam na fakt, że, jego zdaniem, pełnomocnik reprezentujący stronę powodową w niniejszym postępowaniu nie dysponuje należytyym umocowaniem, jako że pełnomocnictwo zostało udzielone mu z przekroczeniem kompetencji zarządu wspólnoty wynikających z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), to jednak z uporem godnym lepszej sprawy posługuje się w odniesieniu do tej kwestii pojęciem „braku legitymacji procesowej” powoda. Wypadałoby zatem w tym miejscu wyjaśnić, czym jest legitymacja procesowa, a najbardziej przydatny do tego celu wydaje się być akademicki podręcznik prof. W. B., „Postępowanie cywilne w zarysie”, W. 1995, gdzie wyjaśnione zostały najbardziej podstawowe instytucje procedury cywilnej. Na s. 117-118 tego podręcznika określono legitymację procesową jako uprawnienie do wystąpienia w danym procesie w charakterze powoda lub pozwanego. Zaznaczono dalej, że legitymacja taka przysługuje podmiotowi, w stosunku do którego sąd może rozstrzygnąć o istnieniu lub nieistnieniu normy prawnej indywidualno-konkretnej przytoczonym w powództwie, a może nim być, stosownie do okoliczności – podmiot objęty działaniem tej normy, podmiot podstawiony w jego miejsce jako zastępca pośredni (działający w imieniu własnym, ale na rzecz podmiotu zastępowanego), podmiot posiadający interes prawny w ustaleniu istnienia bądź nieistnienia niedotyczącego go bezpośrednio prawa lub stosunku prawnego, bądź wreszcie inne podmioty, którym przepisy Kodeksu postępowania cywilnego lub inne normy prawne przyznają legitymację procesową w określonych sprawach. Pełnomocnik procesowy jest natomiast zastępcą bezpośrednim strony biorącej udział w procesie, a zatem działa w toku postępowania nie tylko na jej rzecz, ale także w jej – a nie swoim – imieniu, zaś instytucję tę unormowano w dziale V tytułu IV księgi pierwszej części pierwszej Kodeksu postępowania cywilnego. Przekładając te definicje na grunt sprawy niniejszej, stwierdzić trzeba, że nie ma wątpliwości co do dwóch kwestii – a mianowicie, że stroną powodową w sprawie niniejszej jest Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) i tylko wobec niej można byłoby rozpatrywać kwestię posiadania legitymacji procesowej, a ponadto, że w roli pełnomocnika powoda występuje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i choć w odniesieniu do tego podmiotu można badać prawidłowość udzielonego mu umocowania, to jednak nieracjonalne jest podnoszenie zarzutu braku jego legitymacji procesowej.

Wydaje się, że skarżący – mimo nieudolnego posługiwania się nomenklaturą odnoszącą się do instytucji procedury cywilnej – w rzeczywistości zamierzali jednak zwrócić uwagę Sądu odwoławczego na niewłaściwe, ich zdaniem, umocowanie pełnomocnika powoda, choć z kolei sformułowanie wniosków apelacyjnych wskazuje na to, iż reprezentujący ich profesjonalny radca prawny zapewne nie zdawał sobie sprawy z treści art. 386 § 2 k.p.c. w związku z art. 379 pkt. 2 in fine k.p.c., z której wynika, że tego rodzaju uchybienie skutkowałoby nieważnością postępowania oraz obowiązało Sąd rozpoznający apelację nie do zmiany orzeczenia Sądu meriti, ale do uchylenia wyroku w zaskarżonej części, zniesienia postępowania przed Sądem I instancji i przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Zarzut nienależytego umocowania pełnomocnika powoda okazuje się jednak być niezasadny. Skarżący prezentują pogląd, że reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej przed sądem wymaga umocowania w umowie o określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną lub w uchwale o zmianie tej umowy, które to stanowisko jawi się jako dość arbitralne, zważywszy że autorzy apelacji nie pokusili się o przedstawienie jakiegokolwiek merytorycznej argumentacji na jego poparcie. Powołanie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892) oraz uchwały SN z dnia 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08, opublikowanej w OSNC Nr 12 z 2009 r., poz. 158, nasuwa refleksję, że apelujący utożsamiają zarządcę, będącego – jak występujący w sprawie niniejszej Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. – podmiotem, któremu zarząd

wspólnoty na podstawie samodzielnego stosunku umownego zlecił wykonywanie nieprzekraczających ram zwykłego zarządu czynności związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną, z zarządcą w rozumieniu przytoczonego w apelacji przepisu, czyli podmiotem sprawującym zarząd w znaczeniu funkcjonalnym poprzez działanie w sferze prawnej wspólnoty, podejmowane w jej interesie, i uprawnionym do tego przez właścicieli w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego, bądź w zaprotokołowanej przez notariusza uchwale wspólnoty zmieniającej taką umowę. Jak wynika z powyższego rozróżnienia, są to – mimo tożsamej nazwy – dwa różne podmioty o odrębnym trybie powoływania i kompetencjach dotyczących prowadzenia spraw wspólnoty, a wywody apelacyjne są o tyle chybione, że przytoczona przez skarżących uchwała Sądu Najwyższego dotyczy zarządcy w rozumieniu art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), podczas gdy w sprawie niniejszej powód reprezentowany jest przez zarządcę należącego do drugiej z omówionych wyżej kategorii, któremu zarząd wspólnoty, działający na podstawie art. 20 i n. wspomnianej ustawy, powierzył czynności z zakresu administrowania nieruchomością wspólną. W tym przypadku orzecznictwo Sądu Najwyższego przesądza jasno, że wystąpienie przez wspólnotę mieszkaniową z pozwem przeciwko członkowi tej wspólnoty o zapłatę sumy pieniężnej z tytułu obciążających takiego członka kosztów na rzecz wspólnoty, stanowi czynność zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892) i że w ramach zlecenia wynikającego z umowy zawartej z administratorem nieruchomości wspólnej możliwe jest skuteczne udzielenie takiemu podmiotowi na podstawie art. 87 § 1 k.p.c. pełnomocnictwa do reprezentowania wspólnoty w tego rodzaju sporze sądowym (tak np. w uchwale SN z dnia 18 października 2013 r., III CZP 42/13, OSNC Nr 6 z 2014 r., poz. 60). Takim pełnomocnictwem może wylegitymować się w sprawie niniejszej Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S., co przesądza o tym, że strona powodowa była właściwie reprezentowana przed Sądem I instancji.

Sąd odwoławczy nie może też zgodzić się z zarzutem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez Sąd Rejonowy. Z lakonicznych wywodów apelacji zdaje się wynikać, że skarżący stoją na stanowisku, iż twierdzenia faktyczne powoda o ilości zużytej w ich lokalu wody mogłyby zostać uznane za wykazane tylko wówczas, gdyby możliwe było precyzyjne stwierdzenie rozmiaru tego zużycia, np. na drodze odczytania pomiarów wodomierzy. Autorzy apelacji nie dostrzegają jednak, że ustalenie faktu mającego zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy może nastąpić także na innej drodze, którą niezwykle obszernie i szczegółowo przedstawił Sąd meriti w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Wywodów tych – które Sąd II instancji podziela – nie ma powodu prezentować tu ponownie, zaznaczyć należy jedynie, że sporne okoliczności zostały stwierdzone w oparciu o opinię biegłego, przy czym nie ma przeszkód, by biegły – po dokonaniu pewnych ustaleń faktycznych w ramach czynności koniecznych dla wykonania zlecenia Sądu – wyprowadził z ustalonych okoliczności inne fakty, posługując się przy tym posiadanymi wiadomościami specjalnymi, o ile działa przy tym również w zgodzie z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym. W sprawie niniejszej biegły takie rozumowanie przedstawił, niezwykle obszernie i wyczerpująco je uzasadniając, a wyprowadzone przez niego wnioski co do faktów zostały zaakceptowane nie tylko przez Sąd Rejonowy, ale także przez skarżących, którzy w piśmie procesowym z dnia 1 lipca 2015 r. stwierdzili, że „(...) opinia biegłego H. K. jest w całości trafna, a wnioski końcowe są poprawne. Zastrzeżeń do opinii nie ma (...)”. Dość niekonsekwentne wydaje się stanowisko strony pozwanej, która z jednej strony głosi poprawność wniosków opinii biegłego, a z drugiej strony kwestionuje możliwość dokonania przez Sąd ustaleń faktycznych na ich podstawie i zarzuca przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w tym zakresie. W rezultacie powyżej przedstawionych wywodów stwierdzić trzeba, że Sąd I instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, a dokonane w tym zakresie ustalenia Sąd odwoławczy bez przeszkód może uznać za własne.

Wobec bezzasadności podniesionych przez skarżących zarzutów apelacja podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.