

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi wyrokiem z 17 kwietnia 2015 r. zasądził na rzecz W. (...) (...) przy ul. (...) w Ł.:

1. od Stowarzyszenia (...) w Ł.:

- kwotę 1402,95 złotych z ustawowymi odsetkami od 1 marca 2014 r. do dnia zapłaty;
- kwotę 206,47 złotych z ustawowymi odsetkami od 25 marca 2014 r. do dnia zapłaty;
- kwotę 328,10 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. od M. K. (1):

- kwotę 12 626,50 złotych z ustawowymi odsetkami od 1 marca 2014 r. do dnia zapłaty;
- kwotę 1858,23 złotych z ustawowymi odsetkami od 25 marca 2014 r. do dnia zapłaty;
- kwotę 2952,90 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu

a w pozostałej części oddalił powództwo.

Sąd Rejonowy ustalił, że M. K. (1) i Stowarzyszenie (...) w Ł. są współwłaścicielami lokalu użytkowego nr (...) o pow. 389,59 m<sup>2</sup> przy ul. (...) w Ł. (Kw. nr (...)). M. K. (1) przysługuje udział we współwłasności (...) części, a Stowarzyszeniu (...) części. Nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków (kamienica K.). W lokalu prowadzony jest popularny klub (...), którego zaplecze kuchenne znajduje się w lokalach należących do Business (...) sp. z o.o. w Ł. (lokale nr (...)). M. K. (1) jest jedynym wspólnikiem Business (...) sp. z o.o. Z kolei w kapitule (...) Klubu (...) zasiada R. K. (1).

M. K. (1), R. K. (1), Stowarzyszenie (...) i Spółka Business (...) są właścicielami lub współwłaścicielami także innych lokali w budynku posadowionym na przedmiotowej posesji. Łącznie podmioty te dysponują około 30% udziałów w nieruchomości wspólnej, przy czym często dokonują przenoszenia pomiędzy sobą udziałów we współwłasności poszczególnych lokali, tworząc skomplikowaną strukturę powiązań majątkowo-organizacyjnych, z których część nie jest ujawniona w księgach wieczystych. Podmioty te doprowadziły do zajęcia niektórych części wspólnych pozbawiając pozostałych członków Wspólnoty możliwości korzystania z nich.

Pozwani od lat nie regulują w żadnym zakresie opłat związanych z prawem własności i korzystaniem z lokalu nr (...), w tym należności wynikających z zarządu nieruchomością wspólną, należności za media oraz kosztów eksploatacyjnych i remontowych.

W okresie od stycznia 2013 roku do marca 2014 roku zaległość pozwanych w zakresie w/w należności wynosiła łącznie 40 561,90 złotych, a w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. – 14 029,45. Przedmiotowe należności obejmują: koszty eksploatacji i remontów oraz koszty zarządu (ustalone przyjętymi uchwałami właścicieli lokali), abonament za wodomierz, opłatę za wywóz śmieci i odbieranie ścieków, wywóz nieczystości oraz dostawy zimnej wody i mediów. W okresie od 10 stycznia 2013 r. do 10 lutego 2014 r. odsetki od skapitalizowanych odsetek od niezapłaconych należności pozwanych wynosiły 2064,70 złotych. Pozwani po każdym zebraniu właścicieli lokali otrzymują informacje o wysokości zadłużenia wspólnoty oraz wysyłane są do nich monity ponagające do zapłaty.

Należności związane z utrzymaniem lokali nie regulują także inni właściciele powiązani z pozwanymi, tj. spółka Business (...). Przeciwno nim toczą się liczne postępowania sądowe o zapłatę, jak również postępowania egzekucyjne, przy czym znaczną część tych postępowań zainicjowała powodowa W. (...) Łącznie zaległości pozwanych i powiązanych z nimi podmiotów wobec powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej wynoszą około 300 000 złotych, z czego na

pozwanym według stanu na kwiecień 2015 r. przypadało 258 135,48 złotych. Pozwani są świadomi istnienia zaległości, ponieważ są im przesyłane zarówno zestawienia zaległości, jak i pisma sądowe i tytuły wykonawcze powstające w licznych procesach z ich udziałem.

Na dzień 30 listopada 2013 r. powodowa W. (...) posiadała wysoki poziom zaległych dotyczących niezapłaconych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych (321 340,56 zł). Z tego powodu Bank (...) S.A. stwierdził brak zdolności kredytowej Wspólnoty, co uniemożliwiło zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego i termodynamizacyjnego celem wykonania orzeczenia technicznego z 2013 r. Koszt wykonania tych prac wynosi około 4 000 000 zł.

Na skutek braku uiszczania przez pozwanych i podmioty z nimi powiązane opłat za lokale będące ich własnością około 30% budżetu wspólnoty nie ma pokrycia. Szereg niezbędnych, pilnych i kosztownych prac takich jak np. remont dachu, czy wzmocnienie ścian i stropów nie może zostać wykonane przez Wspólnotę z uwagi na brak uiszczania przez pozwanych zaległych i bieżących należności.

M. R., współwłaściciel jednego z lokali mieszkalnych, a obecnie także członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej, od 2011 r. próbował porozumieć się z R. K. (1) i wypracować wspólne rozwiązanie zaistniałej sytuacji. R. K. (1) wskazał, że warunkiem tego, aby on - i podmioty z nim powiązane - zaczęli regulować należności związane z lokalami będzie zmiana administratora z Administracji (...) na nowego administratora oraz zawieszenie wszystkich postępowań egzekucyjnych toczących się z wniosku Wspólnoty. Warunki te zostały spełnione, a administratorem została rekomendowana przez (...) sp. z o.o. Pomimo to pozwani i R. K. (1) nie wywiązali się z poczynionych ustaleń. Po kilku ponagleniach na konto Wspólnoty wpłynęła kwota 7000 zł, a od przełomu września i października 2012 r. żadne należności związane z lokalami pozwanych i podmiotów z nimi powiązanych oraz z zajętymi przez nich częściami wspólnymi nie były regulowane.

R. K. (1) bierze udział w zebraniach właścicieli, jednakże z góry oświadcza, że uchwały, które zapadną zostaną zaskarżone. R. K. (1) w czasie zebrań nie zgłaszał zastrzeżeń co do stanu nieruchomości z wyjątkiem zalania w lokalu będącego wówczas w dyspozycji spółki Business (...). Najemca lokalu w okresie zimowym zakreślił instalację grzewczą i pozostawił okno otwarte na noc. Doprowadziło to do pęknięcia instalacji i zalania przedmiotowego lokalu. Zawilgocenie i wykwit grzyba na klatce schodowej zostały usunięte i zaimpregnowane na koszt W. (...). Pomimo to R. K. (1) żądał, aby to W. (...) poniosła koszty prac związanych z usunięciem wszystkich skutków zalania. R. K. (1) żądał również rozliczenia nakładów, które miały zostać poczynione na remonty części wspólnych przez spółkę Business (...) na przełomie lat 90. i roku 2000, nie przedstawiał jednak żadnej dokumentacji dotyczącej tych prac, w tym zgody W. (...) na ich dokonanie. R. K. (1) w różnych okresach szacował wartość tych nakładów na różne kwoty: od 500 000 zł do 3 000 000 zł.

W Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzone są sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) przeciwko m.in. M. K. (1). Zarzut potrącenia kwoty 10 000 zł z tytułu szkody powstałej w wyniku nieprawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną został zgłoszony przez M. K. (1) i innych pozwanych m.in. w sprawach I C 1130/13, I C 680/14, I C 885/14, I C 1035/14, I C 1036/14, I C 1051/14 i I C 1052/14.

Sąd Rejonowy podkreślił, że oddalił wniosek pełnomocnika M. K. o odroczenie rozprawy, ponieważ nie zachodziła żadna z przesłanek określonych w art. 214 § 1 k.p.c. Wniosek pełnomocnika pozwanej M. K. o odroczenie rozprawy został załączony do akt sprawy po jej wywołaniu i rozpoczęciu przesłuchiwania świadków. Do wniosku załączono pełnomocnictwo (nieopatrzone datą) podając, że zostało udzielone w dniu poprzedzającym rozprawę, a pełnomocnik nie miał możliwości przygotowania się do reprezentacji pozwanej również ze względu na kolizję terminu z terminem rozprawy przed Sądem Rejonowym w Kaliszu. Złożone pełnomocnictwo umożliwia ustanowienie substytutu. Sam wniosek o odroczenie rozprawy stanowił oczywiste nadużycie prawa do żądania jej odroczenia. Powołując się na stanowisko wyrażone w najnowszym piśmiennictwie poświęconym temu zagadnieniu Sąd Rejonowy uznał, że strona przewleka postępowanie ustanawiając pełnomocnika procesowego na kilka dni przed, albo nawet w dniu rozprawy, który następnie składa wniosek o jej odroczenie z powodu braku odpowiedniego czasu do należytego przygotowania sprawy lub kolizji z terminem w innej sprawie. Natomiast profesjonalny pełnomocnik w takiej sytuacji musi liczyć się

z konsekwencjami, które mogą wynikać z braku możliwości należytego przygotowania. Przy tym nie może być mowy o nieważności postępowania, bo zachodzi ona wtedy, gdy strona została pozbawiona uprawnień procesowych wskutek wadliwego postępowania sądu, nie zaś, gdy na skutek własnego działania z uprawnień tych nie skorzystała.

Sąd Rejonowy oddalił wnioski dowodowe o przesłuchanie świadków A. D. (1) i R. K. (1) jako nieprzydatne dla rozpoznania sprawy i służące wyłącznie do przedłużania postępowania. Szczegółowa analiza zeznań świadków, którzy stawili się na rozprawę, uprawnia do przyjęcia, że okoliczności składające się na tezę dowodową dla świadków A. D. i R. K. w rzeczywistości nie istnieją i nie wymagają dalszej weryfikacji. Chodzi o roszczenia wzajemne pozwanych w stosunku do Wspólnoty, które w ocenie pozwanych uzasadniają zgłoszenie przez nich zarzutu potrącenia. Żaden ze świadków, ani dokumentacja składana przez strony w toku procesu nie potwierdzają, że pozwani dysponują jakąkolwiek skonkretyzowaną co do istnienia, podstawy i wysokości wierzytelnością w stosunku do powódki. Odroczenie rozprawy celem przesłuchania niestających świadków było bezcelowe. Nadto świadkowie przedłożyli w toku rozprawy zaświadczenia lekarskie, które nie spełniały rygorów określonych w art. 214 § 1 k.p.c. Świadkowie ci w analogicznych sprawach między tymi samymi stronami ustawicznie nie stawiają się na wezwania Sądu. W jednym przypadku (sprawa o sygn. akt I C 1130/13 rozpoznawana przez tutejszy Sąd w tym samym składzie) – po dwukrotnym ukaraniu grzywną i nakazaniu doprowadzenia R. K. przez Policję – świadek ten stawiał się na rozprawie i odmówił złożenia zeznań jako były małżonek M. K..

Sąd Rejonowy oddalił również wniosek pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. budownictwa. Pozwani nie wykazali istnienia jakichkolwiek okoliczności, których ocena wymagałaby wiadomości specjalnych, a wniosek zmierzał do przedłużenia postępowania. Okoliczność dokonywania przez pozwanych nakładów na nieruchomości wspólną w latach 2000-2007 jest powoływana w każdej z licznych spraw o zapłatę należności za korzystanie z różnych lokali w przedmiotowej nieruchomości i ma służyć wsparciu ogólnikowego zarzutu potrącenia wierzytelności pozwanych. Zarzut ten jest podnoszony w odniesieniu do każdego z lokali, którego właścicielami lub współwłaścicielami są Stowarzyszenie (...), Business (...) sp. z o.o., R. K. (1) i M. K. (1). Pozwani zobowiązani do przedstawienia oryginałów lub wierzytelnych odpisów dokumentów dotyczących rzekomych nakładów zgodnie z art. 129 § 2 k.p.c. (k. 216), nie złożyli ich bez jakiegokolwiek usprawiedliwienia. Zatem brak było materiału dowodowego mogącego stać się przedmiotem opiniowania przez biegłego sądowego. Całokształt okoliczności sprawy wskazuje jednoznacznie na to, że wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego miał na celu wyłącznie przewlekanie postępowania i powiększenie jego kosztów.

Sąd pierwszej instancji pominął dowód z przesłuchania pozwanych z racji ich nieusprawiedliwionego niestawiennictwa na terminie rozprawy poprzedzającym wyrokowanie. Sąd Rejonowy miał na względzie, że wszystkie gwarancje procesowe pozwanych umożliwiające dowodzenie ich twierdzeń zostały zachowane, a w toku procesu dostatecznie jasno wyrazili swoje stanowisko merytoryczne. Pozwani nigdy nie kwestionowali, że nie uregulowali należności W. (...)w okresie objętym pozwem. Tym samym nie było potrzeby ich przesłuchania na kolejnym terminie rozprawy, bo po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w dotychczasowym zakresie okoliczności sprawy zostały dostatecznie wyjaśnione (art. 299 k.p.c.). Prawo (a nie obowiązek) strony do bycia przesłuchaną nie może być ujmowane jako środek obstrukcji procesowej, czy wręcz lekceważenia przeciwnika procesowego i sądu. Pozwani nie stawiając się na żaden z terminów rozprawy sami pozbawili się możliwości poddania się przesłuchaniu i dalszego uzasadnienia swoich racji.

Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione w większej części, znajdujące podstawę prawną w art. 13 ust. 1, 14 i 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903). Właściciel lokalu jest zobowiązany do pokrywania odpowiedniej części kosztów zarządu nieruchomością wspólną na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Sposób ustalania globalnej wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz ich rozdziału na właścicieli poszczególnych lokali może określić umowa zawarta przez wszystkich właścicieli (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali), albo uchwała właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 ustawy). Ustalenie wysokości opłat właścicieli na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną musi zatem każdorazowo wynikać z uchwały właścicieli lokali.

W niniejszej sprawie pozwani nie kwestionowali obowiązku uiszczenia należności na utrzymanie lokalu i koszty zarządu, których wysokość wynika z przyjętych przez właścicieli i obowiązujących uchwał w sprawie zaliczek na koszty zarządu i remontów (koszty eksploatacyjne) oraz faktur dotyczących m.in. dostaw wody i pozostałych mediów. Powierzchnia lokalu wynosiła 389, 59 m<sup>2</sup>. Wszystkie zaległości z tego tytułu zostały zaksięgowane, a w okresie objętym pozwem wynosiły 14 029,45 zł (k. 59). Sąd Rejonowy zwrócił natomiast uwagę na sposób skonstruowania noty odsetkowej (k. 58), która obejmowała należności za okres od 10 czerwca 2012 r. do 10 lutego 2014 r. (opiewała na łączną kwotę 3240,59 zł), gdy tymczasem powództwo dotyczyło zaległości za okres od stycznia do czerwca 2013 r. W okresie objętym pozwem zaległe odsetki po skapitalizowaniu zamykały się kwotą 2064,70 zł (a nie 3240, 59 zł) i jedynie co do tej kwoty roszczenie o ich zapłatę mogło zostać uwzględnione.

Sąd Rejonowy nie znalazł także podstaw, aby należność udowodniona co do kwoty 16 094,15 zł została zasądzona od pozwanych na rzecz powódki solidarnie. Zgodnie z art. 369 k.c., źródłem zobowiązania solidarnego jest ustawa lub czynność prawna. Tymczasem w przypadku odpowiedzialności współwłaścicieli wyodrębnionego lokalu za pokrywanie opłat związanych z jego utrzymaniem i kosztów zarządu nie istnieje przepis prawa cywilnego, który przewidywałby węzeł solidarności. Nie wynika on także z czynności prawnej, która mogła dotyczyć jedynie wyodrębnienia lub nabycia już wyodrębnionego lokalu ze związanym z nim prawem. Nietrafny jest pogląd, na którym jak się wydaje oparto żądanie pozwu, że na podstawie art. 366 § 1 k.c. powód ma możliwość żądania całości świadczenia stanowiącego równowartość wysokości nieuiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną od kilku z dłużników, pozostawiając im roszczenia regresowe zgodnie z art. 376 § 1 k.c. Zobowiązanie współwłaścicieli prawa odrębnej własności lokalu do uiszczenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną jako zobowiązanie o charakterze pieniężnym jest zobowiązaniem podzielnym (art. 379 § 1 k.c.). Zarówno dług jak i wierzytelność dzielą się na tyle niezależnych od siebie części, ilu jest dłużników albo wierzycieli. W przypadku współwłaścicieli wyodrębnionego lokalu mieszkalnego zastosowanie znajdzie zatem norma ogólna w postaci art. 207 k.c., w myśl której współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości udziałów. Podstawy solidarności nie stanowi również art. 370 k.c. Wskazany przepis znajduje zastosowanie jedynie wówczas, gdy zobowiązanie zaciąga kilka osób, a więc w sytuacji, gdy źródłem stosunku zobowiązaniowego jest czynność prawna, w której po stronie dłużników występuje kilka podmiotów. Obowiązek współwłaścicieli prawa odrębnej własności lokalu do uiszczenia zaliczek z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną ma swoje źródło w ustawie, nie zaś w czynności prawnej, co wyklucza poszukiwanie podstawy solidarnej odpowiedzialności pozwanych w treści art. 370 k.c. W konsekwencji Sąd Rejonowy zasądził dochodzoną i udowodnioną należność na rzecz powódki od pozwanych odpowiednio do ich udziałów.

Zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanych sąd pierwszej instancji uznał za nieudowodniony, a ponadto bezzasadny z punktu widzenia prawa materialnego. Wierzytelność podlegająca potrąceniu musi być skonkretyzowana co do źródła jej powstania, przysługiwania potrącającemu i wysokości. Przesłanka wzajemności wierzytelności wynikająca z dyspozycji art. 498 § 1 k.c. wymaga, aby zostało wykazane, że wierzytelność przedstawiana do potrącenia w rzeczywistości przysługuje potrącającemu. Do zarzutu potrącenia mają zastosowanie wymagania stawiane wobec pozwu w zakresie określenia żądania, przytoczenia okoliczności faktycznych oraz wskazania dowodów, w szczególności dokładnego określenia wierzytelności, jej wysokości, wykazania jej istnienia oraz wyrażenia woli potrącenia w celu wzajemnego umorzenia skonkretyzowanych wierzytelności. Nie jest bowiem możliwe, aby dokonać umorzenia poprzez kompensatę wierzytelności, która – o ile istnieje – przysługuje innemu podmiotowi. W szczególności co do zasady nie jest również dopuszczalne potrącenie wierzytelności członka wspólnoty mieszkaniowej z wierzytelnością wspólnoty o zapłatę zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Uwzględnienie przy potrąceniu nakładów poczynionych np. na remont części wspólnej wymagałoby wykazania, że remont ten nie odbył się i nie mógł się odbyć za środki pochodzące z zaliczek wnoszonych przez ogół właścicieli lokali. Wówczas członek wspólnoty, który nakłady poczynił mógłby odmówić zapłaty jedynie części zaliczki przeznaczonej na remont określonej części wspólnej.

W niniejszej sprawie pozwani nie wykazali, aby w stosunku do powodowej W. (...) przysługiwała im jakakolwiek wzajemna i skonkretyzowana wierzytelność, w tym - pomimo nałożenia stosownego obowiązku przez Sąd

(postanowienie- k. 216) - nie przedstawili umowy przelewu tego rodzaju wierzytelności, o której mowa w sprzeciwie. Od razu jednak zaznaczyć należy, iż nawet w przypadku uznania za udowodnione zawarcia umowy cesji wierzytelności pozwani w żaden sposób nie wykazali, w jaki sposób miałyby dojść do umorzenia wierzytelności przez kompensatę w stosunku do Stowarzyszenia (...), które – według twierdzenia pozwanych – miało zbyć tę wierzytelność w całości M. K.. Stąd też stanowisko pozwanych jest wewnątrznie sprzeczne, ponieważ domagają się oni oddalenia powództwa z uwagi na skuteczność potrącenia przyznając jednocześnie, że przedstawiana do potrącenia wierzytelność na pewno nie służy już pozwanemu Stowarzyszeniu, a ewentualnie tylko pozwanej M. K., na co nie przedstawili jakiegokolwiek dowodu.

Ponadto, z racji znacznej rozpiętości czasowej okresu, w którym miały zostać dokonane rzekome nakłady budowlane na części wspólne nieruchomości (lata 2000-2007) oraz wobec ich niejasnej podstawy i charakteru prawnego wątpliwe jest, aby wierzytelność z tego tytułu nadawała się do potrącenia z racji jej przedawnienia w całości lub w części. Tymczasem zgodnie z art. 502 k.c. wierzytelność przedawniona może być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło. Co istotne, w okresie dokonywania rzekomych nakładów dochodzona w tej sprawie wierzytelność jeszcze nie istniała (dotyczy okresu od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 r.), a wobec tego możliwość potrącenia wierzytelności stron zaktualizowałaby się hipotetycznie tylko, gdyby wierzytelność pozwanych nie była przedawniona w chwili wystąpienia możliwości potrącenia.

Nadto, nawet gdyby przyjąć, że pozwane Stowarzyszenie (...) dokonało nakładów na nieruchomość wspólną, którą następnie przeniosło na rzecz M. K. (1) w drodze umowy przelewu, to nie przysługuje mu wzajemna wierzytelność pieniężna o zwrot wartości nakładów wobec powoda. Właściciel odrębnej własności lokalu czynił zatem nakłady na własny koszt i własne ryzyko. Dokonanie nakładów na nieruchomość wspólną przez właściciela odrębnej własności lokalu pozostaje bez wpływu na jego obowiązek ustawowy do zapłaty zaliczek z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Ustawa nie pozwala bowiem na wyłączenie tego obowiązku w razie dokonywania jakichkolwiek nakładów na nieruchomość wspólną, chyba że zgodę na to wyrazili właściciele lokali w stosownej uchwale.

Jeżeli zaś chodzi o rzekomą wierzytelność wynikającą z nieprawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną przez stronę powodową i wynikającą stąd szkodę w bliżej nieokreślonych lokalach pozwanych, art. 505 pkt 3 k.c. wprost wyłącza możliwość jej umorzenia przez kompensatę ustawową. Niewątpliwie bowiem tego rodzaju wierzytelność może wynikać wyłącznie z czynu niedozwolonego i ma na celu indemnizację takim czynem wyrządzonej.

Niemniej jednak nawet gdyby uznać, że strona pozwana skutecznie zgłosiła zarzut potrącenia wierzytelności w kwocie 10 000 zł, to nie jest to pierwsze postępowanie prowadzone pomiędzy stronami, gdzie ten zarzut jest podnoszony. We wcześniej wszczętych przez powódkę sprawach toczących się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi m.in. o sygn. akt I C 1130/13, I C 680/14, I C 885/14, I C 1035/14, I C 1036/14, I C 1051/14 i I C 1052/14 zarzut potrącenia kwoty 10 000 zł z tego samego tytułu został zgłoszony. Zatem nawet w przypadku uznania zarzutu potrącenia za uzasadniony, nie ma wątpliwości, że doszło do jego konsumpcji w zakresie zwalczania roszczenia w innych, w części już zakończonych sprawach.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. zasądzając je zgodnie z żądaniem pozwu: od dnia 1 marca 2014 r. w zakresie należności głównych oraz od dnia 25 marca 2014 r. w zakresie zaległych odsetek skapitalizowanych na dzień 28 lutego 2014 r. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Wszyscy pozwani pozostawali w opóźnieniu w odniesieniu do każdej miesięcznej zaliczki poczynawszy od 11 dnia każdego miesiąca i to niezależnie od jakiegokolwiek wezwania, czy monitu wystosowywanego do nich przez powódkę. W dacie wniesienia pozwu każda z miesięcznych zaliczek dochodzonych niniejszym powództwem była już wymagalna, stąd też żądanie w zakresie odsetek podlegało uwzględnieniu w całości w zakresie zasądzonym od każdego z pozwanych.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w stosunku do każdego z pozwanych w oparciu o art. 100 k.p.c. uznając, że każdy z pozwanych przegrał w całości w zakresie dochodzonego od niego roszczenia. Powództwo okazało się nieuzasadnione jedynie w znikomej części co do skapitalizowanych odsetek, a korekcie podlegał tylko sposób zasądzenia należności. Pomiedzy pozwanymi zachodzi współuczestnictwo materialne, niemające jednak charakteru

koniecznego. Specyficzna konfiguracja procesowa wynikająca z pozwania obu współwłaścicieli w jednym procesie o zapłatę solidarnie – wobec uznania roszczenia za uzasadnione w przeważającej części z uwzględnieniem rozłożenia obowiązku zapłaty w stosunku do posiadanych udziałów – uprawniała do obciążenia pozwanych kosztami procesu strony powodowej również w stosunku do posiadanych udziałów. Podstawa faktyczna i prawna roszczenia oraz sposób obrony pozwanych w tej i innych sprawach z ich udziałem są tożsame, co nakazywało rozliczenie kosztów procesu poprzez ustalenie, że pozwani przegrali proces niemal w całości, tj. w 93%. Koszty procesu po stronie powodowej obejmowały łącznie 3281 zł. Wobec tego Sąd zasądził na rzecz powódki od: pozwanego stowarzyszenia - kwotę 328,10 zł ( (...) x 328,10 zł), od M. K. – kwotę 2952,90 zł ( (...) x 3.281 zł).

Apelacje od powyższego wyroku skutecznie wnieśli pozwani.

**Pozwana M. K. (1)** zaskarżyła wyrok w części jej dotyczącej, obejmującej rozstrzygnięcie merytoryczne zasądzające świadczenie (pkt 2) i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania (pkt. 5). Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj.:

a. art. 224 § 1 k.p.c. w zw. z art. 379 § 5 k.p.c. polegającą na niewłaściwym zastosowaniu powołanych przepisów wobec uniemożliwienia pozwanej możliwości zajęcia końcowego stanowiska w sprawie i odniesienia się do przeprowadzonych dowodów na rozprawie z dnia 17 kwietnia 2015 r. w sytuacji, gdy pełnomocnik został ustanowiony przez pozwaną w dniu poprzedzającym rozprawę oraz nie miał możliwości zapoznania się z aktami sprawy – o czym informował sąd we wniosku o odroczenie rozprawy – a nadto nie mógł odnieść się do przeprowadzonych dowodów z uwagi na usprawiedliwioną nieobecność na ww rozprawie, a w dalszej kolejności przekonania sądu i instancji do trafności racji strony pozwanej przed wydaniem wyroku, w konsekwencji czego strona pozwana nie miała możliwości obrony swych praw, co skutkowało nieważnością postępowania;

b. art. 227 § 1 k.p.c., art. 232 zd. 1 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 278 k.p.c. w zw. z art. 328 § 1 pkt 1 k.p.c. polegającą na braku uwzględnienia całokształtu materiału zgromadzonego w sprawie, uznaniu twierdzeń powoda za wykazane w sytuacji, gdy powód na ich poparcie nie zafiarował dowodów – pomimo zakwestionowania przez pozwaną wysokości dochodzonego roszczenia oraz przekroczeniu swobodnej oceny dowodów wobec:

- błędnego przyjęcia, że powód wykazał co do wysokości dochodzoną pozewem kwotę w sytuacji, gdy nie przedłożył dokumentu, z którego wynikałaby wysokość dochodzonego roszczenia; wydruk z kartoteki księgowej (k. 59) został przez stronę pozwaną zakwestionowany, a powód nie przedstawił innych dowodów potwierdzających wysokość roszczenia, nie przedstawił kartoteki księgowej pozwanej i nie wskazał, co składa się na wysokości poszczególnych dochodzonych opłat;

- błędnego przyjęcia, że strona pozwana nie złożyła do akt sprawy dokumentów wykazujących poniesienie nakładów na nieruchomości wspólną oraz dokumentu umowy cesji wierzytelności w sytuacji, gdy pismem z 17.07.2014 r. (k. 88) złożyła wniosek o załączenie akt sądowych i wносиła o przeprowadzenie dowodu z dokumentów, w których ww dokumenty się znajdowały, a ponadto pominięcia, iż bieg terminu przedawnienia roszczenia został przerwany w postępowaniu I Co 269/11 przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, a w konsekwencji błędnego oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych sądowych podczas, gdy były to wnioski dowodowe dotyczące okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i wymagały wiadomości specjalnych;

- braku zbadania, czy nakłady poczynione przez pozwaną na nieruchomości wspólną miały charakter nakładów koniecznych, względnie czy nakłady te zostały poczynione przez pozwane Stowarzyszenie za zgodą powódki;

- błędnego oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków R. K. (1) i A. D. (1) oraz z zeznań stron w sytuacji, gdy Sąd Rejonowy przeprowadził dowód z przesłuchania innych zawnioskowanych świadków na te same okoliczności, a świadek A. D. usprawiedliwił swoje niestawiennictwo na rozprawie zaświadczeniem od lekarza sądowego, a dodatkowe przesłuchanie strony pozwanej niewątpliwie przyczyniłoby się do wyjaśnienia sprawy, a w konsekwencji błędnego przyjęcia, iż zeznania pozostałych świadków i strony powodowej są wiarygodne;

- błędnego przyjęcia, że zarzut potrącenia wierzytelności w kwocie 10 000 zł został skonsumowany w innych toczących się postępowaniach w sytuacji, gdy Sąd Rejonowy nie dysponował jakimkolwiek dowodem pozwalającym przyjąć, że we wskazanych przez sąd I instancji postępowaniach przedmiotowy zarzut został skutecznie zgłoszony; nadto nie wiadomo, w oparciu o jakie dowody Sąd Rejonowy ustalił, że omawiany zarzut został skonsumowany w innych postępowaniach skoro nie zostały załączone akta innych spraw;

2. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. obrazę art. 505 pkt 3 k.c. polegającą na jego błędnej wykładni wobec przyjęcia przez sąd I instancji, iż poszkodowany z tytułu czynu niedozwolonego nie może zgłosić przysługującej mu z tego tytułu wierzytelności do potrącenia w sytuacji, gdy istota tego przepisu zakazuje wyłącznie potrącenia wierzytelności innych wierzycieli z wierzytelnościami przysługującymi poszkodowanemu.

W konkluzji pozwana M. K. (1) wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, alternatywnie o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa. W każdym przypadku o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania za I i II instancję według norm przepisanych.

**Pozwany Stowarzyszenie (...)** zaskarżył wyrok w całości. Zarzucił naruszenie prawa materialnego i procedury postępowania, w szczególności:

- art. 379 § 5 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie,
- art. 233 § 1 k.p.c., art. 278 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie.

Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku, zasądzenie na rzecz skarżącej organizacji zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, względnie o zmianę zaskarżonego wyroku, oddalenie powództwa zasądzenie na rzecz skarżącej organizacji zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

Uzasadniając zarzut nieważności postępowania skarżący podniósł, że sąd I instancji bezzasadnie nie uwzględnił wniosku skarżącej organizacji o ustanowienie pełnomocnika z urzędu w sytuacji, w której Stowarzyszenie od lat nie prowadzące działalności gospodarczej wykazało, że nie posiada środków na ustanowienie pełnomocnika z wyboru. Jednocześnie zawilość sprawy wymagała ustanowienia profesjonalnego pełnomocnika, zwłaszcza że strona powodowa jest profesjonalnie reprezentowana. Ponadto Stowarzyszenie nie miało możliwości zajęcia końcowego stanowiska w sprawie i odniesienia się do przeprowadzonych dowodów na rozprawie 17 kwietnia 2015 r. w sytuacji, gdy prezes jednoosobowego zarządu nie mógł uczestniczyć osobiście na rozprawie, bo w tym samym czasie przebywał poza granicami kraju. W konsekwencji pozwane Stowarzyszenie nie miało możliwości obrony swoich praw.

Pozostałe zarzuty, dotyczące naruszenia przepisów prawa procesowego zostały sformułowane i uzasadnione tak samo, jak zarzuty pozwanej M. K. (1).

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

W obu apelacjach znalazły się zarzuty naruszenia prawa procesowego. Ich sformułowanie i uzasadnienie w znacznej części pokrywają się. W apelacjach nie ma wniosków dowodowych, ani ponowionych ze względu na ich oddalenie przez sąd I instancji, ani nowych z odwołaniem się do przepisu art. 381 k.p.c. Dlatego możliwe jest łączne omówienie zarzutów apelacyjnych, zawartych w obu apelacjach.

Zarzut najdalej idący dotyczył nieważności postępowania, dlatego wymaga omówienia w pierwszej kolejności. Stosownie do przepisu art. 379 pkt 5 k.p.c. nieważność postępowania zachodzi, jeżeli strona została pozbawiona możliwości obrony swoich praw. Oboje pozwani upatrują nieważności postępowania w nieuwzględnieniu przez Sąd Rejonowy ich wniosków o odroczenie rozprawy w dniu 17 kwietnia 2015 roku, a ponadto pozwane Stowarzyszenie uznaje odmowę ustanowienia dla niego pełnomocnika z urzędu za pozbawienie go możliwości obrony swoich praw.

Za ugruntowany zarówno w piśmiennictwie, jak i judykaturze należy uznać pogląd, zgodnie z którym pozbawienie strony możliwości obrony swoich praw zachodzi, jeżeli na skutek wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej nie mogła ona brać udziału w postępowaniu lub istotnej jego części. Chodzi przy tym o pozbawienie całkowite i bezwzględnie wyłączające możliwość działania, a nie o utrudnienie stronie popierania przed sądem swoich roszczeń lub zgłaszanych zarzutów. Jeśli więc pomimo uchybień procesowych sądu i doznaniu utrudnień, strona działała w procesie, to nieważność nie zachodzi. Ocena, czy zaistniała omawiana przesłanka nieważności postępowania musi być dokonywana na gruncie konkretnej sprawy, ponieważ „niemożliwość działania” może obejmować różne stany faktyczne (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 12 czerwca 2015 r., II CSK 414/14, Legalis nr 1331183; z dnia 27 stycznia 2016 r., III UK 66/15, Legalis nr 1405149).

Sąd Okręgowy podziela stanowisko sądu pierwszej instancji, zgodnie z którym nie było podstaw do odroczenia rozprawy w dniu 17 kwietnia 2015 roku.

W odniesieniu do wniosku M. K. (1) Sąd Rejonowy szczegółowo i przekonująco uzasadnił swoją decyzję o jego oddaleniu. Do tej argumentacji dodać należy, że w sprawie odbyły się dwa terminy rozprawy. Na pierwszym z nich – w dniu 17 grudnia 2014 roku – M. K. (1) nie stawiała się bez usprawiedliwienia swojej nieobecności, przy czym wezwanie otrzymała 27.10.2014 r. (k. 175). Wezwanie do osobistego stawiennictwa na rozprawę wyznaczoną na 17 kwietnia 2015 r. pozwana otrzymała już 15 stycznia 2015 r. (k. 363). Zatem na trzy miesiące naprzód pozwana знаła kolejny termin rozprawy. Pomimo tego udzieliła pełnomocnictwa adwokatowi dopiero na dzień przed rozprawą. Nie są znane przyczyny takiego postępowania pozwanej. Jest natomiast oczywiste, że tak późne udzielenie pełnomocnictwa nie pozwalało na zapoznanie się z aktami sprawy i wypracowanie stanowiska w sprawie. W tej sytuacji udzielenie pełnomocnictwa i jego przyjęcie musiało nastąpić przy założeniu, że strona będzie ubiegać się o odroczenie rozprawy. Jeśli zauważyć, że przed rozprawą wyznaczoną na 17.12.2014 r. wniosek o jej odroczenie złożył prezes zarządu pozwanego Stowarzyszenia, a przed kolejnym terminem pozwana M. K., to uprawniony jest wniosek Sądu Rejonowego, że wnioski o odroczenie zmierzały do przedłużenia postępowania. To zaś obliżowało sąd do przeciwdziałania obstrukcji procesowej pozwanych.

W odniesieniu do argumentacji pozwanego Stowarzyszenia (...) należy podkreślić, że przed rozprawą 17.04.2015 r. nie wpłynęło usprawiedliwienie nieobecności jego prezesa. Twierdzenie, że nie mógł się stawić z powodu wyjazdu za granicę jest gołosłowne.

Nie doszło do nieważności postępowania z powodu oddalenia wniosku pozwanego Stowarzyszenia o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

Przypomnieć należy, że zgodnie z art. 124 § 1 k.p.c., zgłoszenie wniosku o ustanowienie adwokata lub radcy prawnego, jak również wniesienie środka odwoławczego od odmowy ich ustanowienia nie wstrzymuje biegu toczącego się postępowania chyba, że chodzi o ustanowienie adwokata lub radcy prawnego dla powoda na skutek wniosku zgłoszonego w pozwie lub przed wytoczeniem powództwa. Sąd może jednak wstrzymać rozpoznanie sprawy aż do prawomocnego rozstrzygnięcia wniosku i w związku z tym nie wyznaczać rozprawy, a wyznaczoną rozprawę odwołać lub odroczyć. Decyzję Sądu I instancji o niewstrzymaniu dalszego rozpoznawania sprawy należy oceniać mając na względzie, że potrzebę ustanowienia pełnomocnika z urzędu determinuje uznanie sądu, który rozpatruje celowość jego ustanowienia w sprawie. Nie bez znaczenia przy dokonywaniu weryfikacji tej przesłanki jest aktywność strony wnoszącej o ustanowienie pełnomocnika z urzędu. W szczególności ocenie podlega możliwość sporządzania przez stronę pism procesowych, ich prawidłowość, terminowość i skuteczność. Nie uzasadnia uwzględnienia wniosku o ustanowienie pełnomocnika z urzędu subiektywne przekonanie strony o takiej potrzebie, ani fakt korzystania z pomocy fachowego pełnomocnika przez przeciwnika procesowego.

W realiach rozpoznawanej sprawy skarżący nie tylko miał możliwość działania, ale podejmowane przez niego działania były skuteczne. Pozwany w tej sprawie złożył skutecznie sprzeciw od nakazu zapłaty, zgłaszał wnioski o zwolnienie od kosztów sądowych i ustanowienie pełnomocnika z urzędu i wnosił środki zaskarżenia od wydawanych orzeczeń w tym przedmiocie. W końcu poprzez wniesienie apelacji zainicjował postępowanie drugoinstancyjne.



Reasumując: w opisanych powyżej okolicznościach nie zachodzi nieważność postępowania. Wbrew zarzutom obu apelacji, nie można Sądowi Rejonowemu przypisać takich uchybień, które skutkowałyby pozbawianiem pozwanych możliwości obrony ich praw.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko sądu pierwszej instancji co do wymagań formalnych, którym powinien odpowiadać zarzut potrącenia. Niewątpliwie postępowanie dowodowe mające na celu ustalenie okoliczności faktycznych, istotnych dla rozstrzygnięcia zarzutu potrącenia, powinno być poprzedzone skutecznym jego zgłoszeniem. To zaś obliuguje stronę zgłaszającą zarzut potrącenia do należytego jego sprecyzowania, tak jeśli chodzi o rodzaj i wysokość należności przedstawionej do potrącenia, jak i co do wskazania jego podstawy faktycznej. Zarzut podniesiony przez pozwanych w sprzeciwie od nakazu zapłaty tych wymagań nie spełnia. Zarzut potrącenia kwoty 10 000 złotych z tytułu odszkodowania nie został sprecyzowany nawet co do tego, któremu z pozwanych służy roszczenie o odszkodowanie.

Brak należytego sprecyzowania zarzutu potrącenia zwalniał Sąd Rejonowy od badania jego zasadności i prowadzenia postępowania dowodowego na okoliczności z nim związane. Dopuszczenie dowodów z zeznań niektórych świadków wskazanych przez strony i oddalenie dowodów z zeznań dwóch świadków oraz pominięcie dowodu z zeznań stron istotnie stanowiło niekonsekwencję sądu I instancji. Dostrzegając to sąd II instancji podjął próbę uzupełnienia materiału dowodowego w zakresie dokumentów, na które powoływali się pozwani. W tym celu odroczył rozprawę apelacyjną oraz nakazał załączyć akta spraw, wskazywanych przez pozwanych jako te, w których znajdują się dokumenty istotne dla rozstrzygnięcia zgłoszonych zarzutów potrącenia. Okazały się one jednak niewystarczające nie tylko do rozstrzygnięcia zarzutów potrącenia, ale nawet do uznania, że konieczne jest dalsze procedowanie w tym zakresie.

Pozwani odwoływali się do umowy cesji, w oparciu o którą roszczenia z tytułu nakładów koniecznych na nieruchomości poczynionych (według twierdzeń strony pozwanej) przez pozwane Stowarzyszenie zostały przeniesione na rzecz M. K. (1). Trafnie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy na okoliczność, że w przypadku uznania umowy cesji za skuteczną nie ma podstaw do uwzględnienia zarzutu potrącenia w odniesieniu do pozwanego Stowarzyszenia (...). Skutkiem umowy przelewu jest przeniesienie roszczenia na inny podmiot i wyzbycie się go przez Stowarzyszenie. W aktach o sygn. I C 1130/13 istotnie znajduje się umowa cesji wierzytelności, na którą powoływali się pozwani. Jednak z jej treści nie wynika podstawa prawna zawartej umowy cesji, strona pozwana nie wykazała tej okoliczności. Wskazać należy, że umowa przelewu jest czynnością kausalną, co oznacza, że kauza stanowi samodzielną przesłankę ważności tej umowy. W sytuacji, gdy przelew dochodzi do skutku w drodze umowy czysto rozporządzającej, ważność przelewu wierzytelności zależy od istnienia ważnego zobowiązania do przeniesienia wierzytelności. Stanowisko to znajduje potwierdzenie w licznych i zgodnych wypowiedziach judykatury i doktryny (por. K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2005, s. 135; W. Czachórski, zobowiązania, 207, s. 395; G. Pieniek, Komentarz, T. I, 2006, s. 664; A. Szpunar, glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 1998 r., III CKN 387/97, PPH 1999, nr 4, s. 47; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2006 r., V CSK 253/06, OSNC 2007, nr 9 poz. 141). O ile nie istnieje wymóg kausalności formalnej i nie wymaga się, aby zobowiązanie zostało ujawnione w samej umowie rozporządzającej wierzytelnością, to nie zwalnia to jednak stron od dokładnego określenia zobowiązania, w którego wykonaniu zawarta jest umowa przelewu wierzytelności. Strony zatem powinny w sposób wyraźny lub dorozumiany porozumieć się co do kauzy dokonanego przelewu, czyli co do tego, jaki stosunek zobowiązaniowy stanowi jego podstawę. Tymczasem z materiału dowodowego niniejszej sprawy nie wynika podstawa przysporzenia. W świetle powyższych okoliczności brak było podstaw do przeprowadzenia postępowania dowodowego i dopuszczenia dowodu z opinii biegłego w zakresie ustalenia, czy nakłady poczynione przez pozwaną na nieruchomości wspólną miały charakter nakładów koniecznych, jak również, czy zostały poczynione przez pozwane Stowarzyszenie (...) za zgodą powódki.

W konsekwencji nie mogły odnieść skutku spodziewanego przez skarżących zarzuty koncentrujące się wokół decyzji sądu I instancji o oddaleniu bądź pominięciu wniosków dowodowych pozwanych zmierzających do udowodnienia wysokości zgłoszonych zarzutów potrącenia. Te decyzje procesowe sądu I instancji pozostają bez wpływu na treść rozstrzygnięcia w sprawie.

Stosownie do przepisu art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Fakty prawnie relewantne to te, które zostały przytoczone przez powoda dla uzasadnienia wniesionego powództwa i które następnie podlegają udowodnieniu. Istotność określonych faktów w rozumieniu art. 227 k.p.c. wynika z przedmiotu postępowania, wiąże się z twierdzeniami faktycznymi stron, przede wszystkim z podstawą faktyczną powództwa. To powód - jako gospodarz sporu - decyduje o jego podmiotowym i przedmiotowym zakresie, a tym samym o faktach, które będą ustalane w postępowaniu dowodowym. Jeśli pozwany korzysta ze środków obrony przed uwzględnieniem powództwa, to również kształtuje zakres tego postępowania. Poza zakresem art. 227 k.p.c. pozostają te twierdzenia i dowody, które nie nawiązują do żądania pozwu. Sąd ustalając stan faktyczny i dokonując jego subsumpcji pod określoną normę prawną następczo określa, które fakty w danej sprawie okazały się istotne.

W rozpoznawanej sprawie powodowa W. (...) dochodziła zapłaty należności z tytułu opłat za media, zaliczek na koszty eksploatacyjne i remontowe oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Sąd Rejonowy prawidłowo wskazał podstawę prawną powództwa, tj. z przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892). Zgodnie z art. 13 tej ustawy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, zaś zgodnie z art. 14 i 15 ustawy, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Koszty zarządu nieruchomością wspólną obejmują wydatki na remonty i bieżącą konserwację (art. 14 pkt. 2 ustawy). Ich wysokość określają uchwały wspólnoty (art. 22 ust. 3 ustawy).

Zatem, o ile sam obowiązek uiszczania wskazanych należności wynika wprost z przepisów prawa, o tyle ich wysokość musi zostać udowodniona na zasadach ogólnych. Ten obowiązek, stosownie do art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. spoczywał na powodowej W. (...). Powódka przedstawiła następujące dowody dla udowodnienia wysokości należności objętej pozwem:

- notę odsetkową (k. 58),
- naliczenia właścicieli we wspólnocie – wydruk za okres styczeń 2013 - marzec 2014 (k. 59),
- odpis uchwały nr 10/2013 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego oraz wynikających z niego opłat na pokrycie kosztów zarządu (k. 60),
- odpis uchwały na (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów prac remontowych i sposobu ich pokrywania (k. 62-63).

Inaczej niż wskazał to Sąd Rejonowy, pozwani zakwestionowali istnienie zaległości, jej wysokość oraz wydruk z kartoteki księgowej (k. 59) złożony przez powódkę. Wprost wynika to z treści złożonych sprzeciwów od nakazu zapłaty. Z tego względu postępowanie dowodowe powinno koncentrować się wokół ustalenia istnienia i wysokości dochodzonych należności.

Skoro pozwani zaprzeczyli istnieniu zaległości, to zgodnie z art. 6 k.c. powinni udowodnić, że dokonywali wpłat na poczet opłat za media, zaliczek na koszty eksploatacyjne i remontowe oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Na tę okoliczność nie przedstawili jednak dowodów ograniczając się do zgłoszenia zarzutów potrącenia. Wyniki postępowania dowodowego, przeprowadzonego przez Sąd Rejonowy uzasadniają wniosek, że po stronie pozwanej występują zaległości w regulowaniu należności na rzecz W. (...). Jednakże nie pozbawia to pozwanych możliwości kwestionowania wysokości dochodzonego roszczenia. Okoliczność, że pozwani od bardzo długiego czasu nie regulują zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, remonty i media, nie pozbawia ich możliwości kwestionowania wysokości długu. Nie zwalania też powoda z jego ciężarów dowodowych.

Skoro pozwani zakwestionowali prawidłowość naliczeń, udowodnienie wysokości wierzytelności powinno polegać na przedstawieniu dokumentów źródłowych, w oparciu o które sporządzone zostało zestawienie przedstawione przez Wspólnotę (k. 59) w zakresie obejmującym dochodzone roszczenie.

Istotą rozstrzygnięcia sporu cywilnego nie jest w takim wypadku sprawdzenie formalnej poprawności dokumentów przedstawianych przez powoda. Konieczne jest sprawdzenie przez sąd, czy ujęte w nim kwoty zostały naliczone prawidłowo, tj. czy pozwani w okresie objętym pozwem mieli obowiązek uiszczenia

opłat za media, zaliczek na koszty eksploatacyjne i remontowe oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną w takiej wysokości, jak ujęta w zestawieniu.

Z treści uchwał powodowej Wspólnoty (k. 60-63) wynika, że w okresie objętym pozwem (1.01. – 30.06.2013 r.) stawka kosztów eksploatacyjnych wynosiła 1,56 zł/m<sup>2</sup> od stycznia do kwietnia 2013 roku, a od maja 2013 r. wzrosła do 1,57 zł/m<sup>2</sup>. Natomiast przyjęty przez powoda plan prac remontowo – modernizacyjnych wiązał się z ustaleniem wpłat zaliczkowych przez czas 12 miesięcy, poczynając od 1.05.2013 r. w wysokości 1,93 zł/m<sup>2</sup>. Pozwala to ustalić, że w okresie od 1 stycznia do 30 kwietnia 2013 r. opłaty eksploatacyjne za lokal użytkowy nr (...) wynosiły po 607,76 zł (389,59 x 1,56), a od maja 2013 roku po 611,66 złotych. W okresie maj – czerwiec 2013 roku opłaty na pokrycie remontu wynosiły po 751,91 zł (389,59 x 1,93), a łącznie z opłatami eksploatacyjnymi - po 1363,57 zł. Zatem udowodnione zostało, że w okresie objętym pozwem suma opłat z powyższych tytułów to 5158,18 złotych (4 miesiące x 607,76 zł + 2 miesiące x 1363,57 zł).

Powód nie przedstawił dowodów pozwalających ustalić, że w okresie styczeń – kwiecień 2013 r. pozwani zobowiązani byli uiszczać opłaty na remonty (i w jakiej wysokości) oraz nie przedstawił żadnych dokumentów potwierdzających zasadność naliczeń abonamentu za wodomierz, opłat za ścieki, wywóz nieczystości i zimną wodę. W aktach niniejszej sprawy nie ma faktur obciążających pozwanych opłatami za media. Natomiast zostały złożone kopie dokumentów dotyczących prowadzonych postępowań sądowych i egzekucyjnych w stosunku do pozwanych oraz innych podmiotów oraz uzyskanych tytułów wykonawczych przez W. (...) (...) przy ul. (...) (k. 229-324). Powódka przedstawiła również naliczenia opłat za inne lokale niż lokal użytkowy 4U (k. 337-339). Są to jednak dokumenty zbędne, bo na ich podstawie nie można ustalić okoliczności istotnych w sprawie.

W konsekwencji nie jest możliwe zweryfikowanie żądania pozwu w części dotyczącej skapitalizowanych odsetek naliczonych od niezapłaconych należności. Przede wszystkim powodowa Wspólnota nie przedstawiła szczegółowego wyliczenia tego roszczenia (określonego w pozwie na 3240,59 zł). Przedłożona nota odsetkowa nie obrazuje naliczeń odsetek, lecz stanowi jedynie zestawienie dokumentów, w których być może takie naliczenia się znalazły. W żaden sposób nie pozwala zweryfikować zasadności żądania odsetkowego.

Wyrokowanie musi być poprzedzone przeprowadzeniem postępowania dowodowego, pozwalającego ustalić fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) oraz oceną zebranego materiału dowodowego, dokonaną zgodnie z zasadami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c.

W rozpoznawanej sprawie żądanie powódki dotyczyło zasądzenia wskazanych w pozwie kwot z tytułu opłat za media, zaliczek na koszty eksploatacyjne i remontowe, kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w uiszczaniu tych należności. Rzeczą Sądu I instancji było zatem ustalenie – w oparciu o dowody zaoferowane przez strony – czy były podstawy do zasądzenia kwoty w wysokości wskazanej w pozwie. Wymaganiu temu Sąd Rejonowy nie sprostał. Wadliwa była ocena zebranego w sprawie materiału. Sąd I instancji przekroczył granice swobodnej oceny dowodów, dając wiarę twierdzeniom powódki i dowodom z dokumentów przez nią przedstawionych, na podstawie których nie jest możliwe ustalenie zasadności kwoty dochodzonej przez powódkę. Sąd I instancji naruszył w ten sposób przepis art. 233 § 1 k.p.c., co trafnie zarzucono w apelacji.

W konsekwencji apelacja jest zasadna i jako taka skutkuje zmianą zaskarżonego orzeczenia na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. poprzez obniżenie kwot zasądzonych od pozwanych. Zgodzić się bowiem należy z Sądem Rejonowym, że pozwani nie odpowiadają solidarnie, lecz stosownie do wysokości udziałów we współwłasności lokalu. Dlatego z udowodnionej kwoty 5158,18 złotych na M. K. (1) przypada 4642,36 złotych, a na Stowarzyszenie (...) – 515,82 złotych.

Powódka dochodziła zapłaty łącznie 17 270,08 złotych, co w porównaniu z kwotami ostatecznie zasądzonymi od pozwanych oznacza, że wygrała proces: w stosunku do Stowarzyszenia – w 9%, a w stosunku do M. K. (1) – w 27 %.

Modyfikacja rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu skutkuje więc zmianą orzeczenia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego. Wyniosły one ogółem 5682 złotych, z czego powódka poniosła koszty w wysokości 3281 złotych a M. K. (1) 2400 złotych. Uwzględniając wynik postępowania, koszty należne na rzecz powódki od pozwanej wynoszą 886 złotych. Nie było natomiast podstaw do zasądzenia kosztów procesu od pozwanego Stowarzyszenia, ponieważ uległo ono przeciwnikowi co do niewielkiej części żądania (art. 100 zdanie 2 k.p.c.).

W pozostałej części apelacja okazała się niezasadna, co skutkuje jej oddaleniem na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł stosownie do zasady stosunkowego ich rozdzielenia, wynikającej z art. 100 k.p.c. Na etapie postępowania apelacyjnego każdy z pozwanych wygrał sprawę w 68 % (porównując kwoty zasądzone przez sąd I instancji z kwotami ostatecznie uwzględnionymi przez sąd II instancji).

M. K. (1) i powodowa Wspólnota poniosły koszty zastępstwa procesowego po 1200 złotych, obliczone stosownie do § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461). Uwzględniając wynik postępowania apelacyjnego, M. K. (1) powinna ponieść koszty w wysokości 768 złotych (32% z 2400 zł), a powodowa Wspólnota – w wysokości 1632 zł. Dlatego Sąd Okręgowy zasądził od powódki na rzecz M. K. (1) kwotę 432 złote tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Inaczej rzecz się ma, jeśli chodzi o rozliczenie kosztów postępowania drugoinstancyjnego pomiędzy powodową Wspólnotą a pozwanym Stowarzyszeniem. Pozwany wprawdzie określił, że zaskarża wyrok w całości, ale treść wniosków apelacyjnych jednoznacznie wskazuje, że żądał uchylecia, ewentualnie oddalenia powództwa w stosunku do siebie. Zatem wartość przedmiotu zaskarżenia to 1610 złotych. Pozwane Stowarzyszenie występowało bez pełnomocnika, natomiast koszty zastępstwa procesowego powódki to kwota 300 złotych, obliczona zgodnie z § 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 powołanego wyżej rozporządzenia. Uwzględniając wynik postępowania apelacyjnego, powodowej Wspólnocie należy się od Stowarzyszenia (...) zwrot kosztów postępowania apelacyjnego w kwocie 96 złotych (32% z 300 zł).

Oboje pozwani zostali zwolnieni z obowiązku uiszczenia opłat od apelacji, które wyniosły odpowiednio 725 złotych od apelacji M. K. (1) i 81 złotych od pozwanego Stowarzyszenia. Dlatego na podstawie art. 113 ust. 1 z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 623) w związku z art. 100 k.p.c. zdanie pierwsze, Sąd Okręgowy obciążył stronę powodową kwotą 548,08 zł (68% z łącznej kwoty 806 zł) tytułem części opłat od apelacji, od których uiszczenia zwolnieni byli pozwani.