

Sygn. akt **V Ca 1969/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Wiśniewska-Sadomska
Sędziowie:	SO Beata Gutkowska SR del. Dorota Bassa (spr.)
Protokolant:	stażysta protokolant sądowy Kamila Jankowska

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej "(...)" w W.**

przeciwko **J. K.**

### **o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w W.

z dnia 7 lutego 2014 r., sygn. akt II C 2024/13

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu (...) w W. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu w instancji odwoławczej.

V Ca 1969/14

## UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) w pozwie skierowanym przeciwko J. K. wniosła o zasądzenie kwoty 5507,88 wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu podano, że pozwany pozostaje dłużnikiem powoda na kwotę 5507,88 zł za lata 2010, 2011, 2012, 2013 oraz, że naliczenia dokonano w oparciu o plan gospodarczy (k. 4).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zobowiązanie powoda do wyjaśnienia sposobu wyliczenia kwoty dochodzonej pozwem oraz określenia, jakiego okresu dotyczy kwota dochodzona pozwem, a także do wykazania, że w chwili otwarcia 2010 roku istniało zadłużenie w kwocie 2850,37 zł i w jaki sposób zostało ono wyliczone (k. 42v). Pozwany przedstawił dowody zapłaty należności w kwotach 600 zł za 2013 rok (k. 44).

W piśmie z dnia 16 sierpnia 2014 roku pozwany poinformował o uchyleniu uchwały (...) dotyczącej przyjęcia planu gospodarczego za 2011 rok (k. 55).

W wyroku z dnia 7 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy (...) w W. zasądził od J. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” kwotę 5318,01 zł, w pozostałym zakresie pozew odrzucił i obciążył pozwanego kosztami procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że J. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w W., z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej. Pozwany od dnia 1 lutego 2010 roku nie uiszczał zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, zaś wysokość tych należności została określona przez powoda na podstawie planów gospodarczych i kartotek za lata 2010, 2011, 2012, 2013. Sąd Rejonowy ustalił także, że w stosunku do pozwanego toczy się postępowanie o zapłatę należności za okres od 2008 roku do 2010 roku. Za podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy przyjął art. 13 ust. 1, art. 14, art. 15 ustawy o własności lokali, które stanowią o obowiązku właściciela lokalu pokrywania wydatków związanych z utrzymaniem lokalu; na podstawie art. 199 §1 pkt 2 k.p.c. pozew został odrzucony w części dotyczącej zapłaty kwoty 189,87 zł.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, zaskarżając punkty I i III wyroku. Pozwany zarzucił:

- brak logiki w postępowaniu sądu orzekającego, który nie odrzucił pozwu od razu, z uwagi na niepodanie przez powoda okresów obrachunkowych i dopuścił do przyporządkowania tych danych dopiero w piśmie procesowym złożonym przez pełnomocnika powódki na rozprawie w dniu 24 stycznia 2014 roku, które zostało złożone, jako załącznik do protokołu i którego Sąd nie doręczył pozwanemu;

- dowolną ocenę dowodów przejawiającą się w oddaleniu wniosku o dołączenie akt III C 1094/11, a także przejawiającą się przyjęciem kartotek, jako niebudzących wątpliwości i rzetelnie sporządzonych oraz niewskazanie podstawy rozstrzygnięcia w zakresie należności za rok 2011;

- niepodanie uzasadnienia, co do nieuwzględnienia wniosku pozwanego o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia procesów o uchylenie uchwał dotyczących planów gospodarczych;

- rozpoznanie sprawy przez Wydział niewłaściwy dla miejsca zamieszkania pozwanego.

Pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

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

Apelacja jest zasadna, zaś zaskarżony wyrok podlega uchyleniu na podstawie art. 386 §4 k.p.c., wobec stwierdzenia nierozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy.

Powód dochodził od pozwanego zapłaty z tytułu zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości za lata 2010, 2011, 2012 oraz za miesiące styczeń-marzec 2013 roku, a więc roszczenie powoda wynikało z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, który stanowi, że właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Uszczegółowienie obowiązków właściciela lokalu znajduje się w art. 15 ustawy, stanowiącym, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Skoro powód dochodził zaliczek, które winny być płatne w cyklach miesięcznych, to wydanie jakiegokolwiek rozstrzygnięcia merytorycznego winno być poprzedzone precyzyjnym ustaleniem żądania pozwu, a więc uzyskaniem od powoda informacji o wysokości należności za poszczególne miesiące (osobno za każdy miesiąc) oraz informacji o tym, na jakiej podstawie kwota ta została naliczona.

W dalszej kolejności Sąd winien zbadać, czy istniały materialnoprawne podstawy do obciążenia pozwanego poszczególnymi kwotami, a więc zbadać, czy istnieje uchwała wspólnoty mieszkaniowej określająca wysokość zaliczek za dany rok.

Już w trakcie postępowania przed sądem I instancji pozwany poinformował o uchyleniu uchwały dotyczącej przyjęcia planu gospodarczego za 2011 roku, okoliczność ta nie została zweryfikowana przez sąd I instancji, nie jest więc jasne, na jakiej podstawie pozwany został obciążony obowiązkiem zapłaty za 2011 rok. W trakcie trwania postępowania odwoławczego pozwany poinformował o uchyleniu dalszych uchwał, a więc koniecznym jest zbadanie, kiedy uchwały zostały uchylone, w jakim zakresie (czy w całości, czy w części), czy wyroki w tym zakresie są prawomocne i ocenić, w jaki sposób uchylenie tych uchwał rzutuje na zakres obowiązków pozwanego.

Wskazać należy na istotne braki uzasadnienia zaskarżonego wyroku.

W części dotyczącej ustalenia stanu faktycznego Sąd stwierdził, że z prawem własności lokalu związany jest bliżej nieokreślony udział w nieruchomości wspólnej, brak jest ustaleń, co do powierzchni lokalu pozwanego.

Skoro pozwany ma obowiązek uczestniczyć w kosztach zarządu nieruchomością wspólną proporcjonalnie do swego udziału w nieruchomości, to konieczne jest ustalenie zakresu tej partycypacji, czyli wysokości udziału pozwanego w nieruchomości wspólnej. Analogicznie przedstawia się problem wysokości zobowiązania pozwanego w zakresie kosztów utrzymania lokalu stanowiącego jego własność: uchwały, na które powołuje się powód określają wysokość zaliczki za 1 m<sup>2</sup>, przy braku danych o powierzchni lokalu pozwanego, ustalenie całkowitej wysokości zaliczki wydaje się być niemożliwe.

Ustalenie stanu faktycznego winno zawierać jednoznaczne stwierdzenia, co do wysokości wymagalnych zobowiązań pozwanego wobec powoda, które składają się na zasądzone roszczenie; opierając się na treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy nie poczynił w tym zakresie żadnych ustaleń (k. 93), z lektury całego uzasadnienia nie sposób dowiedzieć się, jaką właściwie kwotę zasądzone od pozwanego za poszczególne miesiące, czy lata.

Sąd podziela zarzut pozwanego, że zaniechanie doręczenia pozwanemu pisma z dnia 24 stycznia 2014 roku zatytułowanego, jako załącznik do protokołu, stanowiło naruszenie uprawnień procesowych pozwanego.

Sąd Rejonowy dokonał błędnej kwalifikacji pisma z dnia 24 stycznia 2014 roku, jako załącznika do protokołu.

Zgodnie z art. 125 §1 k.p.c., pisma procesowe obejmują wnioski i oświadczenia stron składane poza rozprawą, zaś w myśl art. 161 k.p.c. w toku posiedzenia wnioski, oświadczenia, uzupełnienia i sprostowania wniosków i oświadczeń można zamieścić w załączniku do protokołu. Jeżeli stroną zastępuje adwokat, radca prawny, rzecznik patentowy lub Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa, przewodniczący może zażądać złożenia takiego załącznika wyznaczonym terminie.

Załącznik do protokołu rozprawy nie ma znaczenia autonomicznego; jego rola jest pomocnicza w stosunku do obowiązującej zasady ustności rozprawy. Nie może więc zawierać treści samodzielnych, lecz powinien ograniczać się do zreferowania i streszczenia ustnych wywodów i wniosków przedstawionych uprzednio na rozprawie (wyrok SN z dnia 13 listopada 2003 r., I CK 229/02, Biul. SN 2004, nr 4, poz. 9).

Jakkolwiek pełnomocnik powoda zatytułował pismo, jako załącznik do protokołu, to w istocie pismo to załącznika nie stanowiło, gdyż zawierało treści daleko wykraczające poza oświadczenia, uzupełnienia i sprostowania, o jakich mowa w art. 161 k.p.c. Pismo to stanowiło w istocie odpowiedź na sprzeciw pozwanego od nakazu zapłaty, zawierało zupełnie nowe twierdzenia, co do podstawy faktycznej powództwa, określały wysokość zobowiązania za poszczególne lata (które w istocie powinny być zawarte w uzasadnieniu pozwu, jako podstawa faktyczna powództwa), do pisma dołączono szereg dokumentów, na potwierdzenie stanowiska powoda, których nie doręczono pozwanemu. Pismo to winno być zakwalifikowane więc nie jako załącznik do protokołu, lecz, jako pismo procesowe (art. 125 §1 k.p.c.) podlegające

doręczeniu stronie pozwanej. Zaniechanie doręczenia tego pisma w istocie spowodowało ten skutek, że pozwany nie znając jego treści (a więc i wysokości zobowiązania za poszczególne lata) nie mógł podjąć należytej obrony, a więc przedstawić dowodów wpłaty za poszczególne lata, co uczynił dopiero w apelacji (k. 101-104).

Brak sprecyzowania wysokości należności w cyklach miesięcznych uniemożliwia także ocenę, czy pozew w części został prawidłowo odrzucony. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd odrzucił pozew, co do kwoty 189.87 zł w zakresie należności za styczeń 2010 roku, jednakże z pozwu z dnia 29 stycznia 2013 roku (a więc jedynego pisma, jakie zostało doręczone pozwanemu), nie wynika, czy w sprawie II C 2024/13 powód w ogóle wystąpił z takim żądaniem.

W tych okolicznościach zaskarżony wyrok został uchylony w całości.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy winien w pierwszej kolejności ustalić podstawę faktyczną powództwa tj. zobowiązać powoda do wskazania wysokości należności za poszczególne miesiące (osobno za każdy miesiąc), daty wymagalności należności oraz informacji o tym, na jakiej podstawie kwota ta została naliczona; na obecnym etapie postępowania niewykonanie takiego zobowiązania powinno skutkować zawieszeniem postępowania.

W przypadku wykonania powyższego przez powoda, Sąd winien przeprowadzić postępowanie dowodowe w celu ustalenia: powierzchni lokalu pozwanego, wysokości udziału pozwanego w częściach wspólnych, istnienia uchwał o przyjęciu planu gospodarczego na lata 2010, 2011, 2012, 2013, wysokości zaliczek należnych od pozwanego w poszczególnych okresach rozliczeniowych (miesięcznych) oraz ustaleń, w jakim zakresie pozwany spełnił świadczenie, przy uwzględnieniu dowodów wpłat przedstawionych przez pozwanego i jego dyspozycji, co do sposobu zaliczenia wpłat (art. 451 k.c.).

Z tych wszystkich względów Sąd orzekł, jak w wyroku z dnia 15 kwietnia 2015 roku.