

Sygn. akt II Ca 1599/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSO Violetta Osińska |
| Sędziowie: | SO Małgorzata Grzesik (spr.) SO Tomasz Sobieraj |
| Protokolant: | sekr. sądowy Katarzyna Alaszewicz |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 września 2016 roku w S.

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w D.**

przeciwko **A. W. i M. W.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim z dnia 30 września 2015 roku, sygn. akt I C 39/15

1. **zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

a. **w punkcie I. oddala powództwo;**

b. **w punkcie V. zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w D. na rzecz pozwanych A. W. i M. W. solidarnie kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów procesu, z tym zastrzeżeniem, że powódka odpowiada za zapłatę tych kosztów solidarnie ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w D., w stosunku, do której wydano orzeczenie o kosztach w punkcie IV zaskarżonego wyroku;**

c. **w punkcie VI. nakazuje pobrać od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w D. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim kwotę 780,80 zł (siedemset osiemdziesiąt złotych osiemdziesiąt groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;**

2. **oddala apelację w pozostałym zakresie;**

3. **zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 984 zł (dziewięćset osiemdziesiąt cztery złote) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Małgorzata Grzesik SSO Violetta Osińska SSO Tomasz Sobieraj

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 września 2015 r. Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim po rozpoznaniu sprawy powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D., Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w D. przeciwko A. W. i M. W. o zapłatę Sygn. akt: I C 39/15:

I. zasądził od pozwanych na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w D. kwotę 7.667,53 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 14 listopada 2013 roku do dnia zapłaty;

II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

III. zwolnił od udziału w sprawie powódkę Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w D.;

IV. zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D. na rzecz pozwanych kwotę 2.434 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym 2.400 zł za zastępstwo procesowe;

V. zasądził od pozwanych na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w D. kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym 2 400 zł za zastępstwo procesowe;

VI. nakazał pobrać tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim:

a. od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w D. kwotę 190,40 zł;

b. od pozwanych kwotę 590,40 zł.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym sprawy i rozważaniach:

Pozwani są właścicielami na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej odrębnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w D. przy ul. (...), a składającego się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i korytarza o powierzchni użytkowej 47,90 m² wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i gruntu w wysokości (...), posiadającego urzędzoną księgę wieczystą (...).

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w D. zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Szczecinie XIII Wydziale Gospodarczym KRS pod nr (...). Spółdzielnia była reprezentowana przez trzyosobowy zarząd, którego wybór i kompetencje w sposób szczegółowy zostały uregulowane w § 42-47 statutu spółdzielni. Od chwili powstania powodowej spółdzielni członkiem zarządu była m.in. G. M.. W dniu 28 czerwca 2012 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w D. reprezentowaną przez zarząd na podstawie uchwały Walnego zgromadzenia z dnia 23 czerwca 2012 r., a firmą (...) została zawarta umowa o administrowanie nieruchomością przy ul. (...) w D.. Zgodnie z § 6 ust. 4 tej umowy z tytułu zarządzania nieruchomością wspólną administratorowi przysługiwało wynagrodzenie w wysokości 1,50 zł za m² powierzchni użytkowych wszystkich administrowanych lokali.

W budynku położonym w Dziwonie przy ul. (...) znajduje się łącznie 14 odrębnych lokali mieszkalnych w tym lokal nr (...) należący do małżonków W..

Uchwałą nr 3/2010 z dnia 28 kwietnia 2010 r., Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) ustaliła wysokość poszczególnych składników czynszu miesięcznego od 01 maja 2010 r. do 30 kwietnia 2011 r. i tak: centralne ogrzewanie - 6 zł za m²; nieczystości stałe - 5 zł od osoby; sprzątanie klatek - 15 zł od lokalu; wydatki od powierzchni wspólnych 0,35 zł/m² od powierzchni lokalu; wydatki administracyjne 1 zł/m² od powierzchni lokalu; podgrzanie ciepłej wody 13 zł/m³; fundusz remontowy 50 zł za miesiąc.

Kolejną uchwałą nr 3/2011 z dnia 29 kwietnia 2011 r. obowiązująca od 1 maja 2011 r., powodowa spółdzielnia ustaliła takie same opłaty jak wskazane we wcześniejszej uchwale nr 3/2010. Ciepło na potrzeby podgrzania ciepłej wody i CO w okresie objętym sporem do budynku przy ul. (...) w D. było dostarczane z kotłowni spółdzielni znajdującej się w tym samym budynku. W okresie grzewczym do obsługi kotłowni zatrudniony był palacz, a opłaty za CO były ustalone zaliczkowo w rozbiciu na cały rok przy uwzględnieniu kosztów zakupu opału, jego transportu i kosztów pracy palacza. Zakład (...) w D. dostarczał i dostarcza zimną wodę, odbierał i odbiera nieczystości płynne i stałe przy przyjęciu stawek opłat w wysokości ustalonej w drodze stosownych uchwał Rady Gminy D.. Przy czym dostawca wody opłaty z tego tytułu rozliczał globalnie ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...), która następnie na podstawie indywidualnych wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach obciążała nimi właścicieli tych lokali. Pozwani nie mieli zawartej indywidualnej umowy z Zakładem (...) w D. o dostawę zimnej wody i odbiór nieczystości płynnych i stałych. W spornym okresie pozwani korzystali z ciepłej Wody i CO, dostarczanej z kotłowni powódki, a także z dostawy zimnej wody i odbioru nieczystości stałych i płynnych. W okresie objętym pozwem była ustalona stała opłata z tytułu funduszu remontowego wynosząca 50 zł miesięcznie od lokalu. Przy założeniu, że wszyscy właściciele uiszczali tę opłatę w skali roku była to kwota 8.400 zł. Z funduszu remontowego powódka dokonała wymiany pieca CO (koszt ok. 20 000 zł), a w roku 2012 r., kiedy administrowaniem zajmowała się firma (...). Wąsik nastąpiła wymiana drzwi wejściowych w obu klatkach schodowych – za ok. 7 000 zł.

Pozwani byli członkami Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D. do dnia 01 maja 2001 r., i do tego czasu uiszczali na rzecz spółdzielni wszystkie opłaty w wysokości ustalonej przez spółdzielnię. Po wystąpieniu ze spółdzielni, przy uwzględnieniu wysokości opłat wynikających z uchwał powódki nr 3/2010 i 3/2011, uiszczali w całości opłaty za nieczystości stałe, sprzątanie klatek, wydatki od powierzchni wspólnych i za podgrzanie ciepłej wody oraz połowę opłaty za CO wg ustalonej przez siebie stawki. W spornym okresie pozwani w ogóle nie uiszczali opłat na wydatki administracyjne (kwota 47,90 zł/miesięcznie) ani na fundusz remontowy. W okresie od listopada 2010 r. do listopada 2013 r. opłata z tytułu pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu pozwanych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej dla lokalu nr (...) wynosiła kwotę 437 zł plus opłaty za wodę, kanalizację oraz podgrzanie ciepłej wody. Pozwani z tytułu kosztów użytkowania swojego lokalu płacili należność pomniejszoną o 217,58 zł, a w całości regulowali należności za dostawę wody, odbiór nieczystości oraz podgrzanie ciepłej wody.

Pozwani z tytułu opłat za lokal mieszkalny nr (...) na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D. uiszcili: w 2011 r. kwotę 3 880,19 zł; w 2012 r. kwotę 3754,59 zł; w 2013 r. kwotę 3813,70 zł.

Szczegółowy wykaz wpłat pozwanych za użytkowanie lokalu nr (...) zawiera tabela z opinii biegłej z zakresu księgowości A. K. z dnia 02 lutego 2015 r. Między stronami nie ma sporu, że pozwani w latach 2011-2013 uiszcili na rzecz spółdzielni w/w kwoty.

W 2010 r. zaległość za listopad i grudzień wyniosła łącznie 435,16 zł. Z kolei zaległości z tytułu opłat za rok 2011 r. wyniosła kwotę 2 610,96 zł, za rok 2012 r. zaległość wyniosła 2938,36 zł, a za rok 2013 r. do listopada łącznie - 1 683,05 zł; tj. łącznie 7 667,53 zł.

W trakcie procesu nastąpiła likwidacja powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Kotwica w D. uchwałą nr 8/2015 z dnia 06 maja 2015 r. zakończyła proces likwidacji Spółdzielni Mieszkaniowej i przyjęła sprawozdanie na dzień zakończenia likwidacji. W kolejnej uchwale z tego samego dnia nr (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa przekazała majątek pozostały po likwidacji na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Kotwica przy ul. (...) w D.. W uchwale nr 11/2015 Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej wyraziło zgodę na wstąpienie do sprawy toczącej się przed Sądem Rejonowym w Świnoujściu VI Zamiejscowym Wydziałem Cywilnym w K. sygn. VI C.15/14, a w uchwale z dnia 06 maja 2015r. nr (...) Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Kotwica wyraziło zgodę na przejęcie wszystkich praw i obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej przez Wspólnotę Mieszkaniową.

W dniu 05 listopada 2014 r. przed notariusz J. R. w budynku nr 5a odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej Kotwica przy ul. (...) w D., gdzie podjęto uchwałę nr 1/2014 zgodnie z którą z dniem 05 listopada 2014r. Spółdzielnia

Mieszkaniowa (...) w D. przestała pełnić rolę zarządcy nieruchomością, a zarządzanie nieruchomością wspólna powierzono zarządowi wspólnoty. Wspólnota Mieszkaniowa uchwałą nr 2/2014 z dnia 05 listopada 2014 r. powołała swój zarząd w osobach G. M., P. C. i M. D..

Wezwaniem do zapłaty z dnia 27 marca 2013 r. powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w D. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 18.197,28 zł tytułem zadłużenia wynikającego z użytkowania lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ul. (...). W odpowiedzi na to wezwanie A. W. pismem z dnia 08 kwietnia 2013 r. oświadczył, że odmawia zapłaty spornej kwoty.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne co do kwoty 7.667,53 zł. Wskazał, iż kwota ta została zasądzona na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Kotwica przy ul. (...) w D., która skutecznie przystąpiła do procesu w charakterze powódki w trybie art. 196 k.p.c. i która na mocy uchwały nr 12/2015 z dnia 06 maja 2015 r. Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej przejęła wszelkie prawa i obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej. Uwzględniając zgodę stron na przystąpienie do sprawy w charakterze powoda Wspólnoty Mieszkaniowej, Sąd zwolnił od udziału w sprawie pierwotnego powoda tj. Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w D..

Dla porządku Sąd I instancji wyjaśnił, że pozwani nie są najemcami lokalu mieszkalnego ani nie korzystają z lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej. Są właścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej odrębnego lokalu mieszkalnego. W tym stanie faktycznym nie znajdują zastosowania przepisy o postępowaniu uproszczonym (art. 505¹ do (...) k.p.c.). Stąd też w trybie art. 195 k.p.c. Sąd z urzędu wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej M. W.. Stan faktyczny w sprawie ustalono w oparciu o dowody z dokumentów, a także opinię biegłej z zakresu księgowości dopuszczoną z urzędu (art. 232 zdanie drugie k.p.c.). W ocenie Sądu opinia biegłej A. K. wraz z opinią uzupełniającą jest opinią rzetelną i obiektywną, zasługującą na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy miał na uwadze, że powodowa Spółdzielnia stosownie do §3 ust. 3 statutu prowadziła gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym. Zgodnie z § 10 statutu członkowie wnosili do spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te nieruchomości kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które obejmują koszty eksploatacji nieruchomości spółdzielni, koszty CO, dostawy ciepłej wody, odpisy na fundusz remontowy oraz część kosztów zarządu ogólnego przypadający na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi. Powodowa spółdzielnia mieszkaniowa prowadziła działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz wydanego na podstawie tych ustaw statutu spółdzielni.

Mając na uwadze treść przepisów art. 1 ust. 1, ust. 3 i ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd I instancji podkreślił, że pozwani w spornym okresie nie byli członkami Spółdzielni, która nie zawarła umowy o zarządzanie nieruchomością pozwanych i nie została ustanowiona zarządcą nieruchomości w trybie art. 18 ustawy o własności lokali. W ocenie Sądu Spółdzielnia była prowadzącym cudzą sprawę bez zlecenia w rozumieniu art. 753 § 1 k.c. i na podstawie §2 tego artykułu służy jej prawo zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami, które zaciągnęła przy prowadzeniu sprawy. W tym kontekście Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 4 ust. 1 i 4 oraz art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i dzieląc w całości ustalenia opinii biegłej zasądził od pozwanych kwotę wskazaną w pkt. I wyroku wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia powództwa. W pozostałym zakresie powództwo jako nieuzasadnione zostało oddalone. Brak jest podstaw faktycznych, aby odsetki ustawowe od kwoty 6.037,69 zł zostały przyznane od dnia 8 kwietnia 2013r. tj. od terminu płatności wskazanej w wezwaniu do zapłaty z 27 marca 2013 r. W tym wezwaniu powódka nie wskazała bowiem jakie dokładnie czasokresu dotyczy kwota 18.197,28 zł, a w szczególności, że jest to kwota 6 037,69 zł dotycząca spornego okresu.

Z tych wszystkich względów Sąd Rejonowy na podstawie art. 753 k.c. w zw. z art. 4 ust. 4 i art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając pozwanych kosztami procesu powódki Wspólnoty Mieszkaniowej w kwocie 2417 zł. Na podstawie art. 196 § 2 k.p.c. Sąd przyznał od pierwotnej powódki Spółdzielni Mieszkaniowej na rzecz pozwanych kwotę 2.434 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. O kosztach zastępstwa adwokackiego, przy uwzględnieniu wartości przedmiotu sporu i przyjęciu dwukrotnej stawki minimalnej orzeczono na podstawie §. 2 ust. 1 i 2, §.3 ust. 1 i 3, § 4 ust. 1, w zw. z § 6 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. W ocenie Sądu strony winny w równych częściach ponieść koszty opinii biegłej, o czym na podstawie art. 83 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych orzekł w pkt. VI wyroku.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli pozwani zaskarżając je w części co do punktów I, V oraz VI lit. a i b. W tym zakresie apelujący wnieśli o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanych kosztów procesu za obie instancje, oraz uchylenie rozstrzygnięcia o nieuiszczonych kosztach sądowych.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucili naruszenie:

a) art. 6 k.c. w zw. z art. 753 § 2 k.c. oraz w zw. z art. 4 ust. 4 i art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przez przyjęcie, że powództwo okazało się uzasadnione co do kwoty 7.667,53 zł, podczas gdy ani Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w D. ani Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w D. nie udowodniły: wysokości opłat (czynsz oraz media) jakie powinni uiszczać pozwani; wysokości poniesionych uzasadnionych wydatków i nakładów oraz ewentualnych zobowiązań, które miała ewentualnie poczynić lub zaciągnąć Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w D. na podstawie art. 753 § 2 k.c.;

b) art. 752 k.c. oraz art. 753 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 4 ust. 4 i art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez ich niewłaściwe zastosowanie, jak również art. 6 i 17 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez ich pominięcie;

c) art. 753 § 2 k.c. przez pominięcie, że zaliczki na poczet funduszu remontowego oraz zaliczki na wydatki administracyjne nie mogą stanowić in concreto uzasadnionych wydatków i nakładów w rozumieniu art. 753 § 2 k.c.;

d) art. 481 § 1 k.c. (przy uwzględnieniu art. 502 § 1 k.p.c.), przez zasądzenie odsetek ustawowych od dnia 14 listopada 2013 r., podczas gdy ewentualne odsetki należy liczyć dopiero od dnia upływu terminu do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 22 listopada 2013 r., w przypadku gdy podmiot wszczynający postępowanie uprzednio skutecznie nie wzywał strony przeciwnej do spełnienia świadczenia pieniężnego;

e) art. 321 § 1 k.p.c., albowiem Sąd orzekł co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem w zakresie orzekania co do żądania głównego oraz w zakresie orzekania o kosztach procesu - co wynika w szczególności z tego, że żadna ze stron powodowych nie wносиła o zasądzenie świadczenia na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w D., lecz do zamknięcia rozprawy wносиła o dokonanie zasądzenia tylko na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D.;

f) art. 233 § 1 k.p.c. przez pominięcie treści opinii biegłej sądowej A. K., która wyraźnie stwierdziła na stronie 13 opinii z dnia 2 lutego 2015 r. oraz na stronie 2 opinii z dnia 29 maja 2015 r., że brak jest w dokumentacji sprawy szczegółowego rozliczenia przez Spółdzielnię uchwalonych kwot czynszu za poszczególne lata. W przypadku dostarczenia przez Spółdzielnię dokumentacji źródłowej w postaci szczegółowego rozliczenia za dany rok konieczna byłaby weryfikacja kwot;

g) art. 328 § 2 k.p.c., jak również § 2 ust. 1 i 2, § 3 ust. 1 i 2 oraz § 4 ust. 1 w zw. z § 6 pkt 4) 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, przez ustalenie opłaty adwokata strony powodowej w kwocie 2.400 zł, przy przyjęciu dwukrotnej stawki minimalnej - pomimo: zaniechania wskazania

okoliczności uzasadniających takie rozstrzygnięcie; niedokumentowania przez stronę powodową poniesionych kosztów; że strona powodowa wносиła o zasądzenie jedynie 1.200 zł z tego tytułu.

W uzasadnieniu apelacji pozwani mając na uwadze treść art. 6 k.c. oraz przedmiot sprawy podnieśli, że to na stronie powodowej spoczywał ciężar wykazania wysokości opłat (czynsz i media) jakie powinni uiszczać pozwani oraz wysokości poniesionych uzasadnionych wydatków i nakładów oraz ewentualnych zobowiązań, które miała ewentualnie zaciągnąć Spółdzielnia Mieszkaniowa (art. 753 § 2 k.c.). Według pozwanych powódka tego nie wykazała, a co wynika chociażby z treści opinii biegłej sądowej oraz opinii uzupełniającej. Jak bowiem wyraźnie stwierdza biegła sądowa, brak jest w dokumentacji sprawy szczegółowego rozliczenia przez Spółdzielnię uchwalonych kwot czynszu za poszczególne lata. W przypadku dostarczenia przez Spółdzielnię dokumentacji źródłowej w postaci szczegółowego rozliczenia za dany rok konieczna byłaby weryfikacja kwot. W związku z tym, że powódka nie przedłożyła szczegółowych rozliczeń na koniec roku, powództwo powinno zostać oddalone.

Zdaniem apelujących powódka nie wykazała, aby poniosła jakiegokolwiek wydatki i nakłady oraz zaciągnęła zobowiązania w interesie skarżących. Przedłożenie dokumentów źródłowych, tj. uchwał w sprawie ustalenia wysokości poszczególnych składników czynszu, comiesięcznych naliczeń, umowy o administrowanie, nie jest wystarczające. Dokumenty te stanowią jedynie prognozę na przyszłość, z których nie wynika jaki był faktyczny koszt centralnego ogrzewania, odprowadzania nieczystości, doprowadzenia wody, sprzątania klatek i obejścia, wydatków administracyjnych, czy też podgrzania ciepłej wody. W art. 753 § 2 k.c. mowa jest o wydatkach i nakładach oraz zobowiązaniach, które zostały już w przeszłości poczynione lub zaciągnięte przez prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia.

Skarżący zarzucili dalej, że art. 752 k.c. oraz art. 753 § 1 i 2 k.c. nie mógł mieć zastosowania w realiach niniejsze sprawy. Właściciele lokali mieszkalnych mieszczących się w D. przy ul. (...) tworzą tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową (vide treść Kw nr (...)). W związku z tym do wyłącznej decyzji właścicieli lokali podlega sposób ustalania i wysokość ww. zaliczek. Decyzje te mogą być podejmowane tylko przez właścicieli lokali, gdyż zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 3) ustawy o własności lokali należą one do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Z tego względu zdaniem apelujących Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) może uzyskać statusu prowadzącego cudzą sprawę. Co więcej, art. 753 § 1 i 2 k.c. dotyczy rozliczeń pomiędzy prowadzącym cudzą sprawę a osobą, której sprawa jest prowadzona. Nawet gdyby przyjąć, że Spółdzielnia Mieszkaniowa ma status negotiorum gestio, to za „osobę, której sprawę prowadzi może być uznana wyłącznie Wspólnota Mieszkaniowa, a nie poszczególni właściciele lokali mieszkalnych.

Idąc dalej skarżący podnieśli, że Sąd nie uwzględnił również treści art. 17 ustawy o własności lokali, który stanowi, że za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Nadto art. 4 ust. 4 i art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie mógł mieć zastosowania do niniejszej sprawy, albowiem właściciele lokali mieszkalnych mieszczących się w D. przy ul. (...) tworzą tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową; a contrario budynek ten nigdy nie pozostawał w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej, a statut Spółdzielni Mieszkaniowej (...) mógł kreować zarząd Spółdzielni nad Wspólnotą Mieszkaniową.

Apelujący podnieśli, że Sąd I instancji przyjął, iż powództwo co do kwoty 7.667,53 zł było uzasadnione, albowiem Spółdzielnia Mieszkaniowa „była prowadzącym cudzą sprawę bez zlecenia stosownie do art. 753 § 1 k.c. i na podstawie § 2 tego artykułu służy jej prawo zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami. Tymczasem, jak wynika z treści pism strony powodowej, załączonych do nich dokumentów oraz opinii biegłej sądowej, na kwotę 7.667,53 zł mają składać się zaliczki na poczet funduszu remontowego (50 zł za każdy miesiąc) oraz zaliczki na wydatki administracyjne (od 1 zł za m² do 1,5 zł za m²). Skarżący zarzucają, że zaliczki na poczet funduszu remontowego oraz zaliczki na wydatki administracyjne nie mogą stanowić „uzasadnionych wydatków i nakładów” w rozumieniu art. 753 § 2 k.c., albowiem fundusz remontowany jest zbiorem środków pieniężnych przeznaczonych na remont, który ma nastąpić w przyszłości, zatem z tytułu tego funduszu ww. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) mogła ponieść żadnego kosztu; a gdyby poniosła to powinna to udowodnić, czego jednakowoż nie uczyniła; nadto zaliczki na wydatki administracyjne są związane z zawarciem umowy o administrowanie z dnia 28 czerwca 2012 r., a Spółdzielnia

Mieszkaniowa, jako prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia, nie może zlecać dalej prowadzenia sprawy, a tym bardziej żądać z tego tytułu rozliczeń, zwłaszcza jeżeli uwzględnić, że zawarcie takiej umowy można zakwalifikować jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, z czym należy wiązać nieważność tej umowy, albowiem została ona zawarta wbrew art. 22 ust. 2 w zw. z art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Według pozwanych ewentualne odsetki należy liczyć dopiero od dnia upływu terminu do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 22 listopada 2013 r., w przypadku gdy podmiot wszczynający postępowanie uprzednio skutecznie nie wzywał strony przeciwnej do spełnienia świadczenia. Przepis art. 502 § 1 k.c. daje bowiem stronie przeciwnej możliwość spełnienia świadczenia pieniężnego w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu zapłaty.

W ocenie apelujących Sąd orzekł co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem głównym oraz w zakresie kosztów procesu. Pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej wyraźnie podtrzymał żądanie pozwu w całości, w którym było zawarte żądanie zasądzenia świadczenia na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej. Brak było natomiast żądania zasądzenia należności na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej.

Jednocześnie w apelacji podkreślono, że związanie granicami żądania obejmuje także żądania uboczne np. zasądzenie kosztów postępowania. Zdaniem apelujących nie było podstaw do podwyższenia wynagrodzenia pełnomocnika.

W odpowiedzi na apelację powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w D. wniosła o jej oddalenie jako całkowicie bezzasadne oraz zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych okazała się uzasadniona skutkując zmianą zaskarżonego wyroku.

Nade wszystko wyjaśnienia wymaga, że pierwotnie występująca po stronie powodowej Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w D. dochodziła w tym postępowaniu zapłaty od pozwanych kwoty 7.720,74 zł wraz z ustawowymi odsetkami, tytułem nieuiszczonych opłat związanych z lokalem mieszkalnym pozwanych za okres listopad 2010 r. - listopad 2013 r. Wskazywała, że pozwani, którym na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej przysługuje odrębne prawo własności do lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ul. (...), w okresie objętym żądaniem pozwu nie uiszczali w pełnej wysokości wynikających z uchwał zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D. zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztów związanych z eksploatacją lokalu pozwanych oraz opłat na fundusz remontowy. W związku z tym domagała się zasądzenia na jej rzecz kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy opłatami które pozwani winni byli wносить na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) a wysokością faktycznie wpłaconych przez nich należności.

W toku tego postępowania do udziału w sprawie doszło jednak do zmiany podmiotowej po stronie powodowej, albowiem w miejsce pierwotnej powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D. wstąpiła do udziału w sprawie Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w D. powołując się na okoliczność wejścia przez nią we wszystkie prawa i obowiązki jakie przysługiwały w/w Spółdzielni Mieszkaniowa, a która ta uległa likwidacji. Z przedłożonej do akt sprawy uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kotwica w D. z dnia 06 maja 2015 r. wynika, że ci wyrazili zgodę na przejście wszelkich praw i obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D. przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w D.. Jednocześnie z akt sprawy wynika, że powodowa Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na przejście praw i obowiązków przysługujących likwidowanej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Należy podkreślić, iż Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w D. nabywając sporną wierzytelność weszła zgodnie z art. 509 § 1 i 2 k.c. we wszystkie prawa i obowiązki z nią związane, które przysługiwały wierzycielowi pierwotnemu, tj. Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D.. Jednocześnie jednak pamiętać trzeba, iż stronie pozwanej przysługiwały względem powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej wszystkie te zarzuty, które mogłaby ona kierować przeciwko wierzycielowi pierwotnemu.

Jak zaś wskazuje lektura akt rozpatrywanej sprawy, pozwani od samego początku tego postępowania kwestionując w całości zasadność żądania pozwu tak co do jego zasady jak i wysokości, konsekwentnie stali na stanowisku, że w sposób nieuprawniony zostały im naliczone przez będącą wierzycielem pierwotnym Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w D. opłaty związane z centralnym ogrzewaniem, kosztami administracji i części wspólnych, a także zaliczki na fundusz remontowy.

Wobec powyższych sprzecznych stanowisk stron nie powinno budzić wątpliwości, że kwestią kluczową dla rozstrzygnięcia rozpatrywanej sprawy był rozkład ciężaru dowodu uregulowany w art. 6 k.c., stanowiącym, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Ciężar dowodu w rozumieniu omawianego przepisu pozostaje w ścisłym związku z problematyką procesową dowodów. W myśl bowiem art. 232 k.p.c., strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Jak zauważono w orzecznictwie, „instytucja ciężaru dowodu w znaczeniu materialnym służy do kwalifikacji prawnej negatywnego wyniku postępowania dowodowego. Przepis regulujący rozkład ciężaru dowodu określa, jaki wpływ na wynik procesu ma nieudowodnienie pewnych faktów, inaczej mówiąc kto poniesie wynikające z przepisów prawa materialnego negatywne konsekwencje ich nieudowodnienia” (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 czerwca 2013 r., I ACa 390/13). W świetle będącej podstawą procesu cywilnego opartego na zasadzie kontradyktoryjności reguły, to na stronach spoczywa obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności i faktów, które stosownie do art. 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu, w szczególności tych, które są w sprawie sporne. Podkreślenia wymaga, iż obowiązkiem powoda jest przytoczenie okoliczności faktycznych, z których wywodzi roszczenie (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.) i wskazanie na dowody, których przeprowadzenie potwierdzi zasadność jego twierdzeń o faktach (art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c.). Wszystkie okoliczności faktyczne doniosłe dla rozstrzygnięcia sprawy i składające się na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia muszą mieć oparcie w dowodach przeprowadzonych w toku postępowania, o ile nie są objęte zakresem faktów przyznanych przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości (art. 229 k.p.c.) oraz co do faktów niezaprzeczonych (art. 230 k.p.c.) (tak Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 27 listopada 2014 r., I ACa 677/14, LEX nr 1621085). Powód powinien wykazać okoliczności będące u podstaw zgłoszonego przez niego żądania, a ten, który odmawia uczynienia zadość roszczeniu, musi udowodnić fakty wskazujące na to, że takie uprawnienie żądającemu nie przysługuje. Przy czym należy każdorazowo pamiętać o tym, iż obowiązek pozwanego udowodnienia ekscpepcji i faktów uzasadniających oddalenie powództwa aktualizuje się dopiero wówczas, gdy strona powodowa udowodniła fakty przemawiające za zasadnością żądania (por. wyrok SN z dnia 20 kwietnia 1982 r. w sprawie o sygn. akt I CR 79/82, LEX nr 8416).

W zaistniałej sytuacji procesowej, stosownie do reguły wynikającej z przepisu art. 6 k.c., niewątpliwie to na stronie powodowej spoczywał w niniejszej sprawie ciężar wykazania zasadności dochodzonego przezeń roszczenia zarówno co do samej jego zasady jak i wysokości. W szczególności powodową Wspólnotę Mieszkaniową obarczał ciężar dowodowy wykazania, że nabyta przez nią wierzycielność rzeczywiście przysługiwała wierzycielowi pierwotnemu - którym w realiach sprawy była Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w D., w dochodzonej przez nią wysokości. W rezultacie, winna ona była udowodnić za pomocą stosownych dowodów, jaką wysokością opłat eksploatacyjnych oraz opłat na fundusz remontowy pozwani winni być obciążani w związku z przysługującym im prawem własności lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ul. (...), a także jaka wysokość tegoż świadczenia pozostaje na dzień dzisiejszy nieuiszczona biorąc pod uwagę dotychczas wniesione przez pozwanych wpłaty na ten cel.

Tymczasem mając na uwadze okoliczności przedmiotowej sprawy oraz zaoferowany przez stronę powodową materiał dowodowy należało uznać, iż powódka w toku tego postępowania powyższemu - spoczywającemu na niej - obowiązkowi dowodowemu nie sprostała.

Mieć bowiem należało na uwadze, że będąca pierwotnie stroną powodową w sprawie Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w D., jako podstawę faktyczną dochodzonego roszczenia wskazywała, iż pozwani niezależnie od braku przyniotu członka spółdzielni mieszkaniowej są obowiązani do uczestniczenia w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, kosztach związanych z eksploatacją ich lokalu mieszkalnego oraz wносить stosowne opłaty na fundusz remontowy.

Nie ulega wątpliwości, iż ustawodawca w art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r., poz. 1222; dalej: u.s.m.) przewidział, że właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. W myśl zaś art. 6 ust. 3 u.s.m., spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

W świetle jednoznacznego brzmienia cytowanych wyżej przepisów przyjąć należało, że co prawda właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni co do zasady są obowiązani do wnoszenia na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D. opłat eksploatacyjnych oraz zaliczek na fundusz remontowy zgodnie z zasadami przyjętymi w tejże spółdzielni, jednakże - co należy mieć na uwadze - jedynie wówczas, gdyby budynek mieszkalny, w którym znajduje się lokal pozwanych stanowił mienie Spółdzielni Mieszkaniowej albo stanowił nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. W myśl art. 1 ust. 3 u.s.m. spółdzielnia ma bowiem obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Tymczasem z bezspornych okoliczności rozpatrywanej sprawy wynikało, że budynek mieszkalny położony w D. przy ul. (...), w którym znajduje się lokal mieszkalny będący własnością pozwanych, nie stanowił ani mienia Spółdzielni, ani nabytego na podstawie ustawy mienia jej członków. Lektura treści księgi wieczystej nr (...) wskazuje bowiem, że budynek ten od roku 1994 stanowi współwłasność właściciel czterech wyodrębnionych w tym budynku lokali mieszkalnych w budynku stanowiącym uprzednio własność gminy.

Nie ulega wątpliwości, iż powód nie wykazał zaś innych okoliczności wskazujących na możliwość zastosowania art. 4 ust. 4 u.s.m.

Wprawdzie ustawodawca na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewidział możliwość zarządzania przez spółdzielnię mieszkaniową nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia albo mienia jej członków, ale wówczas zgodnie z art. 1 ust. 5 u.s.m. wymagane jest zawarcie stosownej umowy z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości. Takiej wymaganej umowy o zarządzania nieruchomością położoną przy ul. (...) w D. przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w D. strona powodowa w tym postępowaniu nie przedstawiła. Podczas gdy obowiązek zawarcia stosownej umowy w tym zakresie wynikał nie tylko z cytowanego wyżej art. 1 ust. 5 u.s.m., ale także z treści art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892), gdzie przewidziano, że właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. W kontekście komentowanego przepisu nie powinno budzić zastrzeżeń stwierdzenie, że choć właściciele lokali położonych w budynku znajdującym się w D. przy ul. (...) mogli co do zasady powierzyć zarządzanie ich nieruchomością wspólną osobie prawnej, w tym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D., to jednak wyrażenie takiej woli przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową wymagało zachowania formy aktu notarialnego, a powódka nie wykazała w żaden sposób w toku tego postępowania, by do wyrażenia takiej woli przez właścicieli lokali w wymaganej formie doszło.

W tej sytuacji Sąd Odwoławczy uznał, że powódka nie mogła zasadności dochodzonego przez nią w tym postępowaniu żądania upatrywać w dyspozycji przepisu art. 4 ust. 4 u.s.m. i z powołaniem się na treść przedłożonych do akt sprawy uchwał Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D. nr (...) i (...) wykazywać wysokości należności obciążających pozwanych w okresie objętym żądaniem pozwu. Skoro bowiem budynek mieszkalny położony w D. przy ul. (...) nie stanowił mienia spółdzielni mieszkaniowej, nie została zawarta umowa o zarządzanie przez spółdzielnię mieszkaniową nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 u.w.l.), jak też spółdzielnia mieszkaniowa nie została ustanowiona zarządcą przymusowym wspólnoty mieszkaniowej (art. 26 ust. 1 u.w.l.), to stwierdzić należało, że pozwani nie byli obowiązani wnosić na

rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D. zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i opłat z tytułu funduszu remontowego w wysokości wynikających ze w/w uchwał spółdzielni, gdyż uchwały te ich nie obowiązywały.

Nie można tracić z pola widzenia tego, że sama okoliczność, iż roszczenie będące przedmiotem żądania pozwu zgłoszonego w tym postępowaniu nie mogło z przyczyn opisanych wyżej znajdować oparcia w normie art. 4 ust. 4 u.s.m., nie oznaczało jeszcze, że sąd meriti nie był obowiązany rozważać jego zasadności także przez pryzmat innych przepisów prawa materialnego.

W myśl art. 321 § 1 k.p.c. sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w pozwie, co oznacza, że sąd nie może wbrew żądaniu powoda (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.) zasądzić czegoś jakościowo innego albo w większym rozmiarze czy też zasądzić powództwo na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda. Związanie sądu granicami żądania obejmuje treści żądania, a także uzasadniające je elementy motywacyjne. Sądu nie wiąże jednakże wskazana przez powoda podstawa prawna powództwa, dlatego dopuszczalne jest zasądzenie roszczenia z innej podstawy prawnej niż wskazana przez powoda, przy czym sąd musi to uczynić wyłącznie w ramach zakreślonej przez stronę powodową podstawy faktycznej, którą jest związany. (vide wyrok SN z 18 marca 2005 r., II CK 556/04; wyrok SN z 7 listopada 2007 r., II CSK 244/07; a także orzeczenie SN z dnia 30 grudnia 1954., I C 1729/53).

Zważając na powyższe Sąd Okręgowy przyjął, że ocena zasadność żądania zgłoszonego w tym postępowaniu przez powódkę wprawdzie mogła nastąpić także przez pryzmat innych przepisów prawa materialnego, to jednak każdorazowo mieć należało na uwadze, że ocena ta powinna uwzględniać zakreśloną przez powódkę podstawę faktyczną jej roszczenia. Powódka w tym postępowaniu stała zaś na stanowisku, że dochodzona pozwem kwota jest jej należna, gdyż pozwani winni byli wносить zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną we wskazywanej przez nią wysokości należnych Spółdzielni Mieszkaniowej (...), która to należność została przelana na rzecz powodowej Wspólnoty.

Wprawdzie co do zasady należy zgodzić się z tym, że pozwani jako właściciele lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład wspólnoty mieszkaniowej byli obowiązani partycypować w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, pokrywać opłaty eksploatacyjne oraz opłaty na fundusz remontowy przypadające na ich lokali i w związku z tym wносить na ten cel określone zaliczki, to jednak pamiętać trzeba, iż powódka stanowi tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową (w budynku jest więcej niż siedem lokali). Ustawodawca na gruncie art. 21 ust. 1 u.w.l. w takiej sytuacji przewidział po stronie właścicieli lokali obowiązek podjęcia uchwały o wyborze zarządu. Co istotne, zgodnie z art. 22 ust. 1 u.w.l., czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Z kolei stosownie do art. 22 ust. 2 u.w.l., do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W ujętym w art. 22 ust. 3 u.w.l. katalogu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wskazano zaś przykładowo m.in., że do takowych należą kwestie związane z ustaleniem wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej, ustaleniem wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, ustaleniem części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Zważając na powyższe Sąd II instancji doszedł do przekonania, że powódka mogłaby dochodzić w tym postępowaniu zapłaty z tytułu kosztów zarządu, jednakże w przedmiotowej sprawie nie nastąpiła zmiana podstawy faktycznej powództwa.

W tej sytuacji należało w konsekwencji przyjąć, że powódka dochodziła roszczeń w ramach podstawy faktycznej zakreślonej przez poprzednika prawnego.

Przy czym podstawą takiego powództwa nie mogły być przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Takie roszczenie mogło być skierowane tylko przeciwko wspólnocie, albowiem to ewentualnie jej sprawy spółdzielnia prowadziła bez zlecenia.

Przy wskazanym przez powoda stanie faktycznym rozważeniu powinno podlegać roszczenie strony powodowej w ramach bezpodstawnego wzbogacenia. Takie roszczenie - dla uznania jego zasadności - wiązałoby się jednak z obowiązkiem wykazania jakie konkretnie poniesiono faktycznie opłaty eksploatacyjne przypadające na lokal pozwanych w okresie dochodzonym pozwnem i o jaką kwotę wzbogacili się pozwani z tytułu prowadzenia przez spółdzielnię zarządu. Powódka nie sprostala jednak w ocenie Sądu Odwoławczego spoczywającemu na niej w tym zakresie obowiązkowi dowodowemu (art. 6 k.c.), albowiem nie przedstawiła w toku postępowania jakiegokolwiek dowodu, który obrazowałby wysokość rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) wydatków z tego tytułu. Na tą okoliczność nie przedstawiła żadnego rozliczenia faktycznie poniesionych wydatków, rachunków, zawartych umów z podmiotami trzecimi. Jak już była o tym mowa wyżej, takich dowodów nie mogły stanowić uchwały organów spółdzielni mieszkaniowej.

Dalece niewystarczający okazał się w tym kontekście także dowód z opinii biegłej z zakresu księgowości A. K., która w sporządzonej na potrzeby tego postępowania opinii wprost wskazała, że wyliczenia przez nią dokonane zostały w oparciu o kwoty zaliczkowe wynikające z dokumentów załączonych do akt sprawy i co najistotniejsze, że „brak jest w dokumentacji sprawy szczegółowego rozliczenia przez Spółdzielnię uchwalonych kwot czynszu za poszczególne lata. W przypadku dostarczenia przez Spółdzielnię dokumentacji źródłowej w postaci szczegółowego rozliczenia za dany rok, konieczna będzie weryfikacja kwot” (k. 394). Innymi słowy, już tylko z opinii biegłej sądowej wynikało niezbicie, że dokumenty przedstawione przez powódkę są niewystarczające do ustalenia faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię Mieszkaniową i rozliczonych za poszczególne lata kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów eksploatacyjnych przypadających na lokal pozwanych. Powyższe nie spotkało się jednak z żadną reakcją procesową strony powodowej, która dalej nie przedstawiła materiałów źródłowych obrazujących wysokość faktycznie poniesionych przez nią kosztów zarządu nieruchomością wspólną i opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem pozwanych. W tej sytuacji roszczenie strony powodowej będącej przedmiotem rozstrzygnięcia w tej sprawie, oceniane przez pryzmat przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, nie mogłoby zostać uznane za wykazane.

Przyjmując zatem, że w okolicznościach rozpatrywanej sprawy - w szczególności wobec treści przedłożonych do akt sprawy dowodów z dokumentów, a także w świetle wniosków zawartych w opinii biegłej sądowej z zakresu księgowości – powódka nie zdołała wykazać dochodzonego przez nią roszczenia tak co do zasady jak i wysokości, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, iż w punkcie I. sentencji oddalił żądanie pozwu w całości.

Powyższa zmiana rodziła jednocześnie konieczność modyfikacji zawartego w punkcie V. sentencji rozstrzygnięcia Sądu I instancji w przedmiocie kosztów procesu, o czym orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., tj. stosownie do reguł odpowiedzialności za wynik procesu. Zważywszy, iż powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w D. okazała się stroną przegrywającą spór w całości, zasądzono od niej na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na zasądzone koszty postępowania przed sądem pierwszej instancji składało się wyłącznie wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika pozwanych w osobie adwokata, którego wysokość z uwagi na wartość przedmiotu sporu ustalono na podstawie § 6 pkt 4 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 461 tj.).

Nadto zmianie ulec musiał zawarte w punkcie VI. zaskarżonego orzeczenia rozstrzygnięcie w przedmiocie nieuiszczonych kosztów sądowych, którymi stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 j.t. ze zm.) obciążono Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w D.. W związku z tym obciążono powódkę nieuiszczonymi kosztami sądowymi w wysokości 780,80 zł.

Tak argumentując zmieniono zaskarżony wyrok we wskazanym wyżej zakresie, o czym Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł w punkcie 1 sentencji wyroku.

W pozostałym zakresie, w jakim apelacja pozwanych nie doprowadziła do zmiany zaskarżonego orzeczenia, wywieziony przez nich środek zaskarżenia jako niezasadny podlegał oddaleniu, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono w punkcie 2 wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 3 sentencji na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Rozstrzygając o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu Sąd Odwoławczy przyjął, iż podobnie jak w przypadku postępowania pierwszoinstancyjnego, pozwani okazali się stroną wygrywającą postępowanie apelacyjne w całości, wobec czego należał im się od powódki zwrot poniesionych przez nich kosztów tego postępowania. Na zasądzone na rzecz pozwanych koszty postępowania przed sądem odwoławczym w łącz kwocie 984 zł składały się kwota 384 zł tytułem opłaty od apelacji oraz kwota 600 zł tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika pozwanych – wysokość wynagrodzenia ustalona została na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 w/w rozporządzenia w sprawie opłat za czynności adwokackie.

SSO Małgorzata Grzesik SSO Violetta Osińska SSO Tomasz Sobieraj