

Sygn. akt II Ca 402/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Monika Kośka

Protokolant: starszy protokolant sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu w dniu 1 czerwca 2016 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w K.

przeciwko A. K. (1) , A. K. (2)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 16 grudnia 2015 r. sygn. VIII C 518/15

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie I (pierwszym) w całości i zasądza od A. K. (1) i A. K. (2) solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w K.

362,50 (trzysta sześćdziesiąt dwa 50/100) złotych z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 18,50 (osiemnaście 50/100) złotych od 11 maja 2013r do dnia zapłaty,
- od kwoty 18,50 (osiemnaście 50/100) złotych od 11 czerwca 2013r do dnia zapłaty,
- od kwoty 18,50 (osiemnaście 50/100) złotych od 11 lipca 2013r do dnia zapłaty,
- od kwoty 18,50 (osiemnaście 50/100) złotych od 11 sierpnia 2013r do dnia zapłaty,
- od kwoty 18,50 (osiemnaście 50/100) złotych od 11 września 2013r do dnia zapłaty,
- od kwoty 18,50 (osiemnaście 50/100) złotych od 11 października 2013r do dnia zapłaty,
- od kwoty 18,50 (osiemnaście 50/100) złotych od 11 listopada 2013r do dnia zapłaty,
- od kwoty 18,50 (osiemnaście 50/100) złotych od 11 grudnia 2013r do dnia zapłaty,
- od kwoty 19,50 (dziewiętnaście 50/100) złotych od 11 stycznia 2014r do dnia zapłaty,

- od kwoty 19,50 (dziewiętnaście 50/100) złotych od 11 lutego 2014r do dnia zapłaty,
- od kwoty 19,50 (dziewiętnaście 50/100) złotych od 11 marca 2014r do dnia zapłaty,
- od kwoty 19,50 (dziewiętnaście 50/100) złotych od 11 kwietnia 2014r do dnia zapłaty,
- od kwoty 19,50 (dziewiętnaście 50/100) złotych od 11 maja 2014r do dnia zapłaty,
- od kwoty 19,50 (dziewiętnaście 50/100) złotych od 11 czerwca 2014r do dnia zapłaty,
- od kwoty 19,50 (dziewiętnaście 50/100) złotych od 11 lipca 2014r do dnia zapłaty,
- od kwoty 19,50 (dziewiętnaście 50/100) złotych od 11 sierpnia 2014r do dnia zapłaty,
- od kwoty 19,50 (dziewiętnaście 50/100) złotych od 11 września 2014r do dnia zapłaty,
- od kwoty 19,50 (dziewiętnaście 50/100) złotych od 11 października 2014r do dnia zapłaty,
- od kwoty 19,50 (dziewiętnaście 50/100) złotych od 11 listopada 2014r do dnia zapłaty, oddała powództwo w pozostałej części

2. w punkcie II (drugim) w całości i znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania,

II. oddała apelację w pozostałej części i znosi między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

II Ca 402/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z16 XII 2015r Sąd Rejonowy w Kielcach zasadził od A. K. (1) i A. K. (2) solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w K. 1004,45zł z ustawowymi odsetkami od kwot należnych w poszczególnych miesiącach wskazanych w sentencji oraz 248zł kosztów procesu.

W uzasadnieniu sąd wskazał, że pozwani jako współwłaściciele lokalu użytkowego- garażu położonego na terenie powodowej Wspólnoty obowiązani byli uiszczać między innymi opłaty za sprzątanie terenu w wysokości określonej uchwałami Wspólnoty, a ich zaległość z tego tytułu wynosi kwotę wskazaną w sentencji. Orzeczenie Sąd oparł o przepisy art. 12 ust.2 i art. 15 ust.1 ustawy o własności lokali.

W apelacji pozwani domagali się zmiany wyroku i oddalenia powództwa w całości, ewentualnie zmiany wyroku i zasądzenia od nich solidarnie na rzecz powoda kwoty 456zł z odsetkami (w sposób wskazany w apelacji), zarzucając:

1) Naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, tj. art. 207 § 6 oraz 217 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez ich niezastosowanie polegające na odmowie pominięcia dowodów z dokumentów przedłożonych przez pełnomocnika powoda na rozprawie w dniu 16 września 2015 r. oraz dowodu z zeznań świadka A. T. zawnioskowanego na rozprawie w dniu 16 września 2015 r, podczas gdy dowody te, jako spóźnione, powinny zostać przez sąd pominięte,

2) Naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 Kodeksu postępowania cywilnego, polegające na: - uznaniu, iż w latach 2010-2012 pozwani zobowiązani byli uiszczać zaliczki z tytułu sprzątanania, podczas gdy odrębne kwotowe stawki za sprzątanie w odniesieniu do lokalu garażowego stanowiącego własność pozwanych pojawiły się dopiero w uchwałach właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) podjętych w latach 2013 oraz 2014, - przyjęciu, że pozwanym zostały doręczone informacje o miesięcznych opłatach za garaż w latach 2010-2014 podczas gdy, powód nie przedłożył dowodów, z których wynikałoby, że doręczył lub chociażby wysłał pozwanym powyższe dokumenty, - uznaniu za udowodnione wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej

za rok 2011, jakie powinni uiszczać pozwani, podczas gdy powód nie przedłożył uchwały właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), z której wynikałyby stawki przedmiotowych zaliczek

3) Naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, tj. art. 245 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez uznanie za dokumenty prywatne mogące stanowić dowód w sprawie przedłożonych przez powoda wydruków o nazwach „Analityka konta lokalu (...) – Właściciel A. i A. K. (2)”, „Zestawienie należności i wpłat dla lokalu (...) – Właściciel A. i A. K. (2)”, podczas gdy wydruki te nie zostały opatrzone niczym podpisem, wobec czego nie stanowią dokumentu prywatnego, a więc nie mogły stanowić dowodu na okoliczność sposobu zaliczania przez powoda wpłat dokonywanych przez pozwanych na poczet ich wymagalnych zobowiązań z tytułu partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Ponieważ Sąd Okręgowy nie prowadził postępowania dowodowego uzasadnienie ograniczy się do wyjaśnienia podstawy prawnej (art. 505¹³kpc).

Apelacja jest częściowo zasadna.

Chybiony jest zarzut dotyczący obrazy przepisów art. 207§6 oraz 217§2kpc. Zasadniczo terminem do zgłoszenia dowodów jest termin rozprawy (art. 210§1kpc). W okolicznościach sprawy sąd doręczając powodowi odpis sprzeciwu wraz z zawiadomieniem o terminie rozprawy zobowiązał go do złożenia odpowiedzi na sprzeciw i wszystkich wniosków dowodowych w terminie 2 tygodni. Termin ten nie został dochowany. Jednakże na rozprawie w dniu 16 IX 2015r powód złożył dowody na poparcie swych twierdzeń (k. 79-115) i dodatkowo wnioskował o przesłuchanie świadka obecnego w tym dniu w sądzie. Przeprowadzenie tych dowodów na rozprawie, która była już uprzednio wyznaczona w żaden sposób nie spowodowałoby zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Rozprawa jednak w tym dniu została odroczona, ale na wniosek pozwanych i na kolejnym jej terminie sąd przeprowadził wnioskowane przez powoda dowody. Ich przeprowadzenie zatem było uprawnione w myśl art. 207§6 i 217§2kpc.

Natomiast pozostałe zarzuty są zasadne.

Pozwani są członkami powodowej Wspólnoty jako właściciele garażu. W związku z tym obowiązani są na podstawie art. 12 ust.2 ustawy o własności lokali uiszczać koszty związane z utrzymaniem ich lokalu oraz części wspólnych. Należności te winny być płacone zaliczkowo (art. 15 ust.1cyt. ustawy) w wysokości określonej uchwałami Wspólnoty.

Na rok 2010 stosowna uchwała zobowiązywała członków od uiszczania miesięcznie 0,89zł/m² z tytułu zarządu i eksploatacji, 0,60zł/m² na fundusz remontowy oraz 32,79zł za lokal za sprzątnięcie terenu (k. 87).

Na rok 2012 stosowna uchwała zobowiązywała członków od uiszczania miesięcznie 0,95zł/m² z tytułu zarządu i eksploatacji, 0,60zł/m² na fundusz remontowy oraz 35zł za lokal za sprzątnięcie terenu (k. 98).

W obu tych uchwałach nie było wprost określenia wysokości opłat za sprzątnięcie należnych od właścicieli lokali niemieszkalnych. Dopiero uchwała na rok 2013 określała odrębną stawkę za sprzątnięcie od lokalu użytkowego i garażu (po 1/2 stawki za lokal tj. 18,50zł k. 107) i uchwała na 2014r także określiła osobną stawkę dla pozwanych (19,50zł-k. 113).

W pozwie powód dochodził kwoty 1004,45 zł wskazując, że są to nieuiszczone należności obciążające pozwanych za okres od maja 2013r do listopada 2014r. Sąd w sprawie był związany nie tylko wysokością żądanej kwoty, ale także wskazaną podstawą faktyczną.

W odniesieniu do spornego okresu między stronami bezsporne było, że pozwani uiszcili wymagane opłaty z tytułu eksploatacji i zarządu oraz remontów, natomiast nie zapłacili za sprzątnięcie. Podobnie w latach poprzednich pozwani nie płacili za sprzątnięcie, a jedynie uiszczali opłaty z zarząd i eksploatację oraz remonty.

Brak w sprawie dowodów pozwalających przyjąć, że przed 2013r pozwani mieli świadomość, że winni również płacić należności za sprzątanie . Uchwały określające obowiązki członków Wspólnoty za lata 2010 i 2012 (uchwały na 2011r powód nie złożył, co trafnie zarzucają skarżący) wiązały obowiązek odpłatności stawki za sprzątanie z własnością lokalu. Jak wskazał pozwany w zeznaniach (k. 128) na nieruchomości Wspólnoty jest 14 lokali (13 mieszkań i lokal użytkowy) i jego zdaniem uchwały za lata 2010 i 2012 go nie dotyczyły. Powód natomiast nie udowodnił, by doręczył pozwanym wezwanie określające wysokość ich obciążeń za lata 2010-2012 (k. 83, 89, 92). Natomiast uchwały na lata 2013, 2014 już precyzyjnie wskazywały, że pozwani jako właściciele garażu są obowiązani uiszczać również 1/2 część należności za sprzątanie (to jest 18,50 miesięcznie w 2013r i 19,50zł miesięcznie w 2014r).

Z powyższych względów rozliczenia należności i wpłat pozwanych przedstawione przez powoda nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Skoro więc między stronami bezsporne było, że w latach 2013-2014 pozwani zapłacili za remonty i eksploatację, a nie zapłacili za sprzątanie powództwo mogło być uwzględnione jedynie co do tych ostatnich należności i to tylko za okres określony w pozwie (maj 2013- listopad 2014). Za osiem miesięcy 2013r pozwani z tytułu sprzątania winni zapłacić 148zł, a za 11 miesięcy 2014r- 214,50zł, razem 362,50zł. Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy na podstawie art. 368§1kpc zmienił zaskarżony wyrok orzekając jak w sentencji. Dalej idąca apelacja podlegała oddaleniu (art. 385kpc). O kosztach procesu za I i II instancję Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100kpc, jako że żądania obu stron zostały częściowo tylko uwzględnione.