

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 września 2014 r. Sąd Rejonowy dla Ł. w Ł., w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) ABC w Ł. przeciwko J. K. o zapłatę kwoty 17.167,13 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, na skutek sprzeciwu pozwanej od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 sierpnia 2014 roku (sygn. akt II Nc 718/14) w zakresie kwoty 10.535,90 zł:

1. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.621,06 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2014 r. do dnia zapłaty,
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie,
3. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.769,04 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Jako podstawę prawną powyższego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał przepisy art. 13 ust. 1, art. 14, art. 15 ust. 1 i art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t.) oraz art. 498 §1 k.c. i art. 499 k.c. uznając, że w okolicznościach faktycznych przedmiotowej sprawy pozwana co do zasady powinna być obciążona wymagalnymi opłatami eksploatacyjnymi związanymi

z utrzymaniem stanowiącego jej własność lokalu mieszkalnego. W zakresie wysokości dochodzonego pozewem roszczenia Sąd Rejonowy uznał, że (oprócz kwoty 6.631,23 zł, co do której nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uprawomocnił się wobec braku jego zaskarżenia przez pozwaną) powódka udowodniła je tylko częściowo. Zasądzona przez Sąd Rejonowy stanowi różnicę pomiędzy pozostałą do rozstrzygnięcia kwotą 10.535,90 zł a niewykazanymi przez powódkę należnościami z tytułu rozliczenia wody {(1.144,57 zł – 707,73 zł) + 1.106,43 zł} oraz wartością przedstawionej do potrącenia kwoty wierzytelności wzajemnej wynoszącej 6.372 zł. W pozostałym zakresie (tj. w zakresie rozliczeń wody – z wyjątkiem kwoty 2.008,15 zł oraz 707,73 zł, udowodnionych dokumentami rozliczenia), zdaniem Sądu Rejonowego, powództwo należało oddalić jako nieudowodnione lub z powodu umorzenia wierzytelności w zakresie kwoty 6.372 zł.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy rozstrzygnął na podstawie art. 100 zd. 1. k.p.c. na zasadzie stosunkowego ich rozdzielenia przyjmując, że powódka wygrała sprawę w 54 % (licząc w stosunku do pierwotnej wartości przedmiotu sporu).

Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją powódka w części, tj. w zakresie punktu 2., zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie:

1) art. 233 § 1 i 2 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i dokonanie przez Sąd ustaleń wbrew treści zebranych w sprawie dowodów i ustalenie, że:

- w zakresie rozliczenia wody, w odniesieniu do kwoty 1.038,29 zł, wymagalnej w grudniu 2011 roku, oraz do kwoty 1.106,42 zł, wymagalnej w marcu 2012 roku, brak jest rozliczeń, przez co w świetle zakwestionowania przez pozwaną prawidłowości wyliczenia tej należności, kwoty te należy uznać za nieudowodnione, co skutkowało oddaleniem powództwa w zakresie należności z tytułu rozliczenia wody w łącznej wysokości 2.144,71 zł, choć zdaniem Sądu słusznego co do zasady, w sytuacji, gdy należności pozwanej z tytułu zużycia wody za rok 2011 zostały rozliczone dopiero w 2012 roku i należności z tytułu zużycia wody za rok 2011 i 2012 zostały ujęte z zestawieniu złożonym przez powódkę do akt sprawy niniejszej,

- pozwanej służy wobec powódki wierzytelność wzajemna w wysokości równej wartości szkody, która wyliczona została przez pozwaną na kwotę 6.372 zł,

w sytuacji, gdy pozwana w toku postępowania likwidacyjnego, otrzymała kwotę 314,07 zł, która pomniejsza ewentualną szkodę pozwanej do kwoty 6.057,93 zł,

- powódka nie zaprzeczyła twierdzeniom pozwanej o wysokości szkody i odpowiedzialności powódki za powstanie szkody (str.5 uzasadnienia), w sytuacji, gdy powódka do akt sprawy niniejszej złożyła, jako swoje, stanowisko T.U.iR. (...) S.A. z dnia 17 października 2014 roku, z którego wynika, że przedstawiona przez pozwaną wartość szkody nie znajduje odzwierciedlenia w protokole oględzin, co w ocenie powódki stanowi również naruszenie art. 230 k.p.c. polegające na ustaleniu, że powódka nie wypowiedziała się co do twierdzeń pozwanej w tym zakresie, co z kolei skutkowało uznaniem tej okoliczności za przyznaną;

2) art. 299 k.p.c. poprzez jego nieodpowiednie zastosowanie i ustalenie, że zgodnie z treścią art. 299 k.p.c. nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości (str. 5 uzasadnienia), w sytuacji, gdy zgodnie z treścią art. 299 k.p.c. jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd dla wyjaśnienia tych faktów może dopuścić dowód z przesłuchania stron (posiłkowy charakter dowodu z przesłuchania stron), czego Sąd jednak nie uczynił w sprawie niniejszej.

W konsekwencji sformułowanych zarzutów skarżąca wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kwoty 8.516,71 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do poznanej rozpoznania. Skarżąca wniosła również o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym o kosztach zastępstwa adwokackiego, według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 14 marca 2016 r. obie strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe wyrażone w apelacji i odpowiedzi na apelację.

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

Apelacja okazała się częściowo zasadna i skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, uznając za zbędne powtarzanie ich w dalszej części uzasadnienia.

Wbrew twierdzeniom apelacji, Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów. Odnosząc się do powyższego zarzutu należy wskazać, że w myśl powołanego przepisu art. 233 § 1 k.p.c. ustawy Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu

i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego

w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna ona odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się

ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki

w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, że - wbrew twierdzeniom skarżącego - w okolicznościach rozpoznawanej sprawy Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji i zmierzają w istocie wyłącznie do zbudowania na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie alternatywnego w stosunku do ustalonego przez Sąd Rejonowy, korzystnego dla skarżącego, stanu faktycznego.

W szczególności Sąd I instancji prawidłowo ocenił moc dowodową załączonego do pozwu zestawienia należności i wpłat (k. 39) stwierdzając, iż ww. dokument, jako dokument prywatny, może dowodzić jedynie tego jak powódka zaksięgowwała poszczególne wpłaty pozwanej natomiast nie jest on dowodem na wysokość poszczególnych należności. Ta okoliczność (tj. wysokość zakwestionowanych przez pozwaną należności za wodę), jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy, wymagała udowodnienia dowodem w postaci uchwał ustalających wysokość stawek należnej opłaty za poszczególne okresy czasu oraz indywidualnego rozliczenia w odniesieniu do lokalu powódki. Sąd meriti przydał walor wiarygodności przedstawionym przez skarżącą rozliczeniom za okres od kwietnia 2012 r. do grudnia 2012 r. (707,73 zł) oraz od stycznia 2013 r. do lutego 2014 r. (2.008,15 zł). Wobec jednak braku przedłożenia przez stronę powodową w toku postępowania rozpoznawczego – pomimo wynikającego z art. 6 k.c.

i art. 232 k.p.c. ciężaru dowodu - analogicznych rozliczeń należności za wodę za wcześniejszy okres, tj. od stycznia 2011 r. do marca 2012 r., całkowicie uzasadnione i prawidłowe było uznanie przez Sąd Rejonowy powyższych należności względem pozwanej za nieudowodnione. Wbrew twierdzeniom skarżącej samo umieszczenie w treści zestawienia (k. 39) należności powódki za wodę za wskazane wyżej okresy – wobec zakwestionowania ich przez stronę pozwaną - nie dowodzi bowiem ich istnienia i wysokości.

W ocenie Sądu Okręgowego za prawidłową uznać należy również poczynioną przez Sąd Rejonowy ocenę, że pozwana w toku postępowania wykazała (udowodniła) fakt zalania jej lokalu mieszkalnego na skutek wady budynku oraz wysokość poniesionych przez siebie wydatków w kwocie 6.372 zł na usunięcie skutków tego zalania. Sąd I instancji trafnie ocenił, że w okolicznościach faktycznych przedmiotowej sprawy skarżąca na żadnym etapie postępowania nie zakwestionowała skutecznie powyższej szkody, ani co do zasady, ani też co do jej wysokości. Nie sposób uznać za przejaw negacji zasadności roszczenia odszkodowawczego pozwanej faktu przekazania zgłoszenia szkody powódki ubezpieczycielowi skarżącej w celu przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego. Skoro bowiem o zakresie odpowiedzialności ubezpieczyciela rozstrzyga zakres odpowiedzialności ubezpieczonego, to przekazanie na podstawie zawartej umowy ubezpieczenia zgłoszenia szkody do jej likwidacji przez ubezpieczyciela odczytać należy jako brak kwestionowania tego roszczenia przez ubezpieczonego. Wbrew twierdzeniom skarżącej podstawą oceny stanowiska skarżącej względem zgłoszonego przez pozwaną roszczenia odszkodowawczego nie może być pismo ubezpieczyciela z dnia 17 października 2014 r. (k. 116 – 116 v) o odmowie wypłaty odszkodowania ponad kwotę 314,07 zł, bowiem pismo to dotyczy wyłącznie stanowiska ubezpieczyciela w tym zakresie. Stanowisko skarżącej w przedmiotowej kwestii odzwierciedla natomiast jej pismo z dnia 3 października 2014 r. (k. 115),

w którym poinformowała pozwaną o przekazaniu zgłoszonej szkody do ubezpieczyciela celem wypłaty na rzecz pozwanej odszkodowania. Tym samym prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił, że pozwanej służy wobec powódki (przedstawiona do potrącenia) wierzytelność wzajemna.

Należy natomiast zgodzić się ze skarżącym, że Sąd I instancji wadliwie ustalił wysokość tej wierzytelności. Uwzględniając bowiem, że ubezpieczyciel skarżącego wypłacił na rzecz pozwanej tytułem odszkodowania kwotę 317,07 zł, należy stwierdzić, iż w tym zakresie wierzytelność wzajemna pozwanej wygasła na skutek zaspokojenia. Tym samym

do potrącenia z wierzytelnością dochodzoną pozmem strona pozwana przedstawić mogła wierzytelność odpowiadającą kwocie 6.057,93 zł, a nie jak ustalił Sąd Rejonowy kwocie 6.372 zł. Powyższe uchybienie miało w przedmiotowej sprawie wpływ na treść rozstrzygnięcia bowiem skutkowało błędnym ustaleniem skutków dokonanego potrącenia w postaci zawyżenia o kwotę 317,07 zł zakresu umorzenia wierzytelności dochodzonej pozmem.

Reasumując ten fragment rozważań Sąd Okręgowy stwierdza, że dokonana przez Sąd I instancji ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie została dokonana w sposób prawidłowy i nie wykraczała poza granice swobodnej oceny dowodów.

Apelacja nie zawiera zarzutów dotyczących naruszenia prawa materialnego jednak prawidłowość jego zastosowania Sąd Odwoławczy kontroluje z urzędu.

Z uwagi na to, iż nie jest rolą Sądu II instancji powielanie prawidłowych wywodów jurydycznych Sądu Rejonowego, Sąd Okręgowy ograniczy się w tym miejscu do stwierdzenia, że podziela dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę prawną dochodzonego pozmem roszczenia, w zakresie przyjętej podstawy prawnej oceny jego zasadności, nie podziela jednak (co wynika ze stwierdzonej wadliwości ustaleń faktycznych w zakresie wysokości wierzytelności strony pozwanej przedstawionej do potrącenia) ostatecznych wyników tej oceny.

Sąd Rejonowy słusznie przyjął, że podstawą prawną oceny zasadności roszczenia objętego pozmem winny być przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Na tej podstawie pozwana zobowiązana jest do zapłaty udowodnionych przez skarżącą w toku postępowania opłat związanych z eksploatacją stanowiącego jej własność lokalu oraz przypadających na nią części kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Trafnie również Sąd I instancji zastosował przepis art. 498 § 1 k.c. i art. 499 k.c. uznając, że pozwana pismem z dnia 23 września 2014 r. (k. 54) złożyła powodce skuteczne materialnoprawne oświadczenie o dokonaniu potrącenia wzajemnej wymagalnej wierzytelności, a w toku postępowania rozpoznawczego skutecznie podniosła procesowy zarzut potrącenia.

Na skutek wniesionej apelacji zaskarżone rozstrzygnięcie wymagało natomiast korekty w zakresie wysokości wierzytelności wzajemnej przedstawionej przez pozwaną do potrącenia (obniżenia jej o kwotę 314,07 zł), a w konsekwencji wysokości (podwyższenia jej o kwotę 314,07 zł) zasądzonej kwoty.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1. jego sentencji w ten sposób, że zasądzoną kwotę 2.621,06 zł podwyższył do kwoty 2.935,13 zł, jako odpowiadającej różnicy pomiędzy pozostałą (po częściowym uprawomocnieniu się nakazu zapłaty) do rozstrzygnięcia kwotą 10.535,90 zł a niewykazanymi przez powódkę należnościami z tytułu rozliczenia wody oraz rzeczywistą wysokością przedstawionej do potrącenia wierzytelności wzajemnej (6.057,93 zł). W pozostałym natomiast zakresie apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna w oparciu o art. 385 k.p.c.

Zmiana wyroku w zakresie roszczenia głównego skutkować musiała również zmianą rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Z uwagi na to, że ostatecznie strona powodowa wygrała sprawę w 56% (przy uwzględnieniu pierwotnej wartości przedmiotu sporu), ponosząc przy tym ustalone przez Sąd Rejonowy koszty postępowania rozpoznawczego w kwocie 3.276 zł, Sąd Okręgowy, zachowując wyrażoną w art. 100 zd. 1. k.p.c. zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów, zmienił zaskarżone rozstrzygnięcie podwyższając zasądzoną tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 1.769,04 zł do kwoty 1.834,56 zł (56% x 3.276 zł).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł również zgodnie z wyrażoną w 100 zd. 1. k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasadą stosunkowego ich rozdzielenia, zasądzając z tego tytułu od pozwanej J. K. na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) ABC w Ł. kwotę 37,75 zł. Powódka

wygrała bowiem postępowanie apelacyjne tylko w 3,68% (uzyskując podwyższenie zasądzonej przez Sąd Rejonowy kwoty jedynie o 314,07 zł), ponosząc przy tym koszty postępowania apelacyjnego w wysokości 2.026 zł.