

Sygn. akt II Ca 350/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Paweł Hochman
Sędziowie	SSO Dariusz Mizera SSR del. Ewa Tomczyk (spr.)
Protokolant	Paulina Neyman

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2013 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.

przeciwko K. H., I. C.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Radomsku

z dnia 18 lutego 2013 roku, sygn. akt I C 283/12

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach pierwszym i drugim sentencji w ten sposób, że zasądza od pozwanych K. H. i I. C. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. kwoty po (...),93 (dwa tysiące pięćset trzy 93/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 listopada 2011 roku do dnia zapłaty oraz że znosi wzajemnie koszty procesu między stronami;**
- 2. oddala apelację w pozostałej części;**
- 3. znosi wzajemnie koszty procesu między stronami za instancją odwoławczą.**

Sygn. akt II Ca 350/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy w Radomsku oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. o zapłatę przez K. H. i I. C. kwoty 12.986,24 zł oraz zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. na rzecz pozwanej I. C. kwotę 2.400 zł z tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

Pozwani I. C. i K. H. w trakcie małżeństwa w dniu 16 września 1992 roku na mocy aktu notarialnego (...)/1992 nabyli od Przedsiębiorstwa Państwowego Fabryki (...) w R. prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku mieszkalnym położonym w R. przy ul. (...) o pow. 48,1500 m², dla którego Sąd Rejonowy w Radomsku prowadzi księgę wieczystą numer (...) wraz z udziałem w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej.

W dniu 31 sierpnia 1992 r. Przedsiębiorstwo Państwowe Fabryka (...) w R. sprzedało pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. między innymi własność lokali mieszkalnych o numerach (...) w bloku położonym w R. przy ul. (...) wraz z pomieszczeniami piwnicznymi i udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej.

Pierwotnie zarząd nieruchomością położoną w R. przy ul. (...) faktycznie sprawowała Fabryka (...) w R. zarząd ten przekazała Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.. Spółdzielnia nigdy nie zawarła z pozwanymi umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną czy też nieruchomością lokalową pozwanych.

Małżeństwo I. C. i K. H. zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 30 czerwca 2000 roku sygn. akt: I C 274/99, który uprawomocnił się w dniu 13 października 2000 roku. W wyroku rozwodowym Sąd orzekł, iż przez czas wspólnego zamieszkiwania stron w przedmiotowym lokalu K. H. ma prawo wyłącznego korzystania z najmniejszego pokoju, zaś I. C. prawo do wyłącznego korzystania z dwóch pokoi, oboje zaś mają prawo korzystania z pozostałych pomieszczeń.

Zgodnie z § 13 S. Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. członkowie oraz mieszkańcy nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię nie będący członkami uiszczają czynsz i opłaty w wysokości wynikającej z przepisów odpowiednich ustaw oraz statutu. Czynsz oraz inne opłaty powinny być uiszczane do końca każdego miesiąca, za który obowiązują.

Przed Sądem Rejonowym w Radomsku pod sygn. akt: I C 283/08 toczyła się sprawa z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. przeciwko I. C. i K. H. o zapłatę kwoty 13.695,31 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 czerwca 2008 roku do dnia zapłaty.

Nakazem zapłaty z dnia 15 lipca 2008 roku Sąd uwzględnił żądanie pozwu w całości oraz orzekł o kosztach postępowania. Sprzeciw od powyższego nakazu wniósł pozwany K. H.. Wyrokiem z dnia 2 grudnia 2008 roku Sąd Rejonowy w Radomsku zasądził od pozwanego K. H. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. kwotę 13.695,31 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 czerwca 2008 roku do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem, że jego odpowiedzialność jest solidarna z odpowiedzialnością I. C. wynikającą z nakazu zapłaty z dnia 15 lipca 2008 roku wydanego w sprawie o sygn. akt: I Nc 85/08 oraz orzekł o kosztach procesu. Wyrokiem z dnia 21 maja 2009 roku Sąd Okręgowy w P. wydanym w sprawie II Ca 283/09 uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Radomsku do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

W toku ponownego rozpoznania sprawy pełnomocnik powoda wyjaśnił, że żądanie zasądzenia kwoty 13.695,51 zł obejmuje:

- w stosunku do pozwanego K. H. okres od 1998 roku do listopada 2000 r. (kwota 2.207,48 zł) oraz okres od grudnia 2000 r. do maja 2008 roku (kwota 4.735,96 zł);
- w stosunku do pozwanej I. C. za okres od grudnia 2000 roku do maja 2008 roku (kwota 12.425,09 zł).

W toku procesu powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w R. cofnął powództwo wobec pozwanego K. H. bez zrzeczenia się roszczenia w następstwie czego postanowieniem z dnia 29 lipca 2009 roku wydanym w sprawie IC 219/09 Sąd Rejonowy w Radomsku umorzył postępowanie w stosunku do pozwanego K. H..

Postanowieniem z dnia 4 czerwca 2010 roku wydanym w sprawie I C 219/09 Sąd Rejonowy w Radomsku przywrócił pozwanej I. C. termin do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty wydanego w dniu 15 lipca 2008 roku w sprawie I

Nc 85/08. Wyrokiem z dnia 29 października 2010 roku wydanym w sprawie I C 231/10 Sąd Rejonowy w Radomsku zasądził od pozwanej I. C. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. kwotę 4.333,52 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 czerwca 2008 roku do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałym zakresie, uznawszy, iż uległy przedawnieniu świadczenia za okres od grudnia 2000 do maja 2005 r.

W dniu 27 czerwca 2003 roku Walne Zgromadzenie SM (...) w R. i podjęło uchwałę nr 5/2003, na podstawie której dokonano podwyżki wysokości stawki funduszu remontowego z kwoty 1 zł do kwoty 1,20 zł za m² z dniem 1 sierpnia 2003 roku oraz uchwałę nr 6/2003, na podstawie której obniżono stawkę opłaty członkowskiej z kwoty 4 zł do kwoty 1 zł miesięcznie za członka począwszy od dnia 27 czerwca 2003 roku.

Uchwałą Nr 5/2004 z dnia 28 czerwca 2004 roku Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. wprowadzono następujące stawki opłat czynszowych obowiązujące od dnia 1 sierpnia 2004 roku: centralne ogrzewanie 2,55 zł za m², fundusz eksploatacyjny 0,80 zł za m², wywóz śmieci 2,60 zł za osobę, opłata przesyłowa wody 1,75 zł od lokalu.

Uchwałą Nr 7/2008 z dnia 7 października 2008 roku Zarząd SM (...) podniósł stawki za: centralne ogrzewanie z kwoty 2,55 zł za m² do kwoty 2,91 zł za m², ciepłą wodę (podgrzanie 1 m³ wody) z kwoty 9,04 zł za m³ do kwoty 9,64 zł za m³, ciepłą wodę (ryczałt) z kwoty 30,00 zł do kwoty 34,20 zł za m³ od osoby, zimną wodę (ryczałt) z kwoty 35,28 zł do kwoty 37,87 za m³ od osoby z dniem 1 listopada 2008 roku.

Uchwałą Nr 16/2009 z dnia 19 stycznia 2009 roku Zarząd SM (...) w R. podniósł stawki za wywóz odpadów z kwoty 4,10 zł za osobę do kwoty 4,95 zł za osobę.

Uchwałą Nr 18/2009 z dnia 19 marca 2009 roku Zarząd SM (...) w R. podniósł stawki za: centralne ogrzewania z kwoty 2,91 zł do kwoty 3,20 zł za m², ciepłą wodę (pogrzanie) z kwoty 9,64 zł do kwoty 11,41 zł za m³ oraz ciepłą wodę (ryczałt) z kwoty 34,20 zł do kwoty 38,53 zł za osobę.

Uchwałą Nr 21/2009 z dnia 19 października 2009 roku Zarząd SM (...) w R. podniósł stawki za: centralne ogrzewanie z kwoty 2,98 zł do kwoty 3,31 zł za m² oraz zimną wodę (ryczałt) z kwoty 37,87 zł do kwoty 43,40 zł za osobę. Stawki za ciepłą wodę (podgrzanie oraz ryczałt) pozostawiono na dotychczasowym poziomie odpowiednio 11,41 zł za m³ oraz 38,53 zł za osobę.

Uchwałą Nr 23/2009 z dnia 1 grudnia 2009 roku Zarząd SM (...) podniósł stawki za wywóz odpadów z kwoty 4,95 zł do kwoty 5,40 zł za osobę od dnia 1 stycznia 2010 roku.

Do mieszkania pozwanych jest dostarczana ciepła i zimna woda oraz energia cieplna. W budynku na nieruchomości przy ul. (...) została wyodrębniona własność wszystkich lokali. Pozwani nigdy nie byli i nie są członkami SM (...) w R.. Pozwani nie zawarli z SM (...) w R. umowy o zarządzanie przedmiotową nieruchomością.

Sąd Rejonowy oddalił powództwo jako niezasadne, uznając, iż powoda Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) jest uprawniona do sprawowania zarządu przedmiotową nieruchomością, bowiem nigdy nie doszło do powierzenia jej zarządu w trybie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ani nie miało miejsca ustanowienie zarządu przymusowego w oparciu o przepis art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zresztą nawet gdyby przyjąć za udowodnione — czego Spółdzielnia pomimo ciężaru nałożonego z mocy art. 6 k.c. nie uczyniła — że powodowi służy prawo zarządu sporną nieruchomością, to i tak zgodnie z art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy o własności lokali ustalenie wysokości i sposobu rozliczania kosztów, o które chodzi w niniejszym postępowaniu wymagałoby uchwały zebrania właścicieli — jako czynność przekraczająca zwykły zarząd. Spółdzielnia nie wykazała, aby taką uchwałę podjęto.

Ponadto, gdyby przyjąć pogląd przeciwny, w ocenie Sądu Rejonowego nieuprawniony, że powodowa Spółdzielnia była legitymowana do sprawowania zarządu w oparciu o przepis art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych to w świetle regulacji zawartej w art. 26 powołanej ustawy nie budzi wątpliwości, że zarząd ten wygasł z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu na przedmiotowej nieruchomości (w niniejszej sprawie bezsporne jest, że wszystkie lokale mieszkalne zostały wyodrębnione).

Nieruchomość lokalowa stanowiąca współwłasność pozwanych nigdy nie wchodziła do zasobów powodowej spółdzielni, zatem przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie znajdują zastosowania. Zatem nie mają mocy wiążącej wobec pozwanych uchwały organów Spółdzielni znajdujące się na kartach 44-51 akt sprawy.

Zgodnie z treścią art. 15 ustawy o własności lokali na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Jak wskazuje się w doktrynie przepis art. 15 cyt. ustawy jest przepisem bezwzględnie obowiązującym. Ustawodawca postanowił w nim o zaliczkowej formie wnoszenia, przez każdego z członków wspólnoty, comiesięcznych, płatnych z góry opłat.

Strona powodowa reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego nie przedstawiła uchwały ustalającej wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej. W takich okolicznościach winna wykazać rzeczywiście poniesione koszty zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej za okres objęty pozwem, jak i koszty faktycznie dostarczanych do mieszkania pozwanych mediów. Skoro strona powodowa twierdziła, iż poniosła koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w części przypadającej na pozwanych w określonej wysokości miała ona obowiązek wykazać zasadność tego twierdzenia.

Sąd Rejonowy uzasadnił oddalenie wniosku pełnomocnika pozwanej I. C. o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadków: B. H. i J. H. na okoliczność dokonania pomiędzy stronami podziału nieruchomości do użytkowania oraz wyłącznego korzystania przez pozwanego K. H. przedmiotowego mieszkania, uznając że okoliczność, kto faktycznie zamieszkuje w przedmiotowym mieszkaniu pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Stosownie bowiem do treści art. 50¹ krio w razie ustania wspólności, udziały małżonków są równe, chyba że umowa majątkowa małżeńska stanowi inaczej. Jak natomiast stanowi art. 207 kc pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów, w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Obecnie przedmiotowe mieszkanie stanowi współwłasność pozwanych w częściach ułamkowych po 1/2. Obowiązek utrzymania lokalu ciąży zatem na współwłaścicielach stosownie do wielkości przysługujących im udziałów w rzeczy wspólnej. Wzajemne rozszczenia małżonków z tytułu faktycznego korzystania z rzeczy wspólnej, kosztów jej utrzymania mogą zostać zgłoszone w sprawie o podział majątku wspólnego która jest w toku. Okoliczność kto faktycznie zamieszkuje w lokalu i kto faktycznie generuje koszty jego utrzymania nie odnosi natomiast skutku wobec osób trzecich — w tym przypadku powodowej Spółdzielni. Względem osób trzecich będzie bowiem miał zastosowanie powołany przepis art. 209 kc, z którego wynika, że pozwani I. C. i K. H. wobec osób trzecich ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną po 1/2 części. Podobnie nie ma żadnego znaczenia dla niniejszej sprawy okoliczność dokonania w wyroku orzekających rozwód pomiędzy pozwaną I. C. i pozwanym K. H. podziału quad usum przedmiotowego mieszkania, czy jakiegokolwiek inne ustalenia stron w tym zakresie dotyczące tego której z byłych małżonków ma prawo do korzystania z jakiej części powierzchni mieszkania, czy |poszczególnych pokoi. Podział do korzystania oznacza wewnętrzne „zorganizowanie sposobu korzystania z rzeczy przy zachowaniu mienia rozumianego jako zespół wszelkich praw majątkowych. W konsekwencji dokonany czy też w wyroku rozwodowym czy też późniejszą umową podział mieszkania do korzystania nie może wpływać na rozliczenia i odpowiedzialność pozwanych wobec osoby trzeciej, kiedy dotyczy to całej rzeczy wspólnej.

Sąd Rejonowy odmówił odrzucenia pozwu uznawszy, że nie zachodzi w niniejszej sprawie powaga rzeczy osadzonej, albowiem w postępowaniu jakie toczyło się przed tutejszym Sądem po sygn. akt: I C 283/08 (późniejsze sygn. akt:

I C 219/09 oraz I C 231/10) roszczenie pozwu obejmowało należności dotyczące spornego lokalu za okres do maja 2008 roku. Pozwem wniesionym w niniejszej sprawie objęta była natomiast należność za okres od 1 listopada 2008 roku. Nadto zostało wskazane, że powództwo w tej sprawie było cofnięte wobec pozwanego K. H. bez zrzeczenia się roszczenia, a zatem postanowienie o umorzeniu postępowania nie stanowi negatywnej przesłanki procesowej skutkującej odrzuceniem pozwu.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowił art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pełnomocnik powoda **zaskarżając wyrok w całości, zarzucając mu naruszenie przepisów prawa procesowego tj.:**

- 1. art. 228 § 1 k.p.c. w zw. z art. 87 ust. 2 Konstytucji RP poprzez jego błędną interpretację polegającą na przyjęciu że przedmiotem postępowania dowodowego powinny być akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze działania organów, które je ustanowiły.**
- 2. art. 230 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, pomimo zaistnienia do tego przesłanek.**

Biorąc pod uwagę powyższe zarzuty apelujący wnosił o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, w tym apelacyjnego zgodnie z normą art. 98 § 1 k.p.c., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo uzasadniona.

Przyczyną oddalenia powództwa przez sąd I instancji było ustalenie braku po stronie powodowej legitymacji do dochodzenia należności, a nadto nieudowodnienie wysokości żądania.

Poza sporem w rozpoznawanej sprawie było, że powodowa Spółdzielnia dostarcza do lokalu stanowiącego współwłasność pozwanych media i zajmuje się utrzymaniem części wspólnych nieruchomości oraz, że pozwani nie ponoszą na rzecz powodowej Spółdzielni żadnych należności za okres, którego dotyczy żądanie pozwu.

Prawidłowo Sąd I Instancji uznał, że spółdzielnia wykonując zarząd nieruchomością wspólną i dostarczając pozwanym media nie może dochodząc z tego tytułu należności powoływać się na sprawowanie zarządu w oparciu o art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity - Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.). Argumentację tę podzieliła strona powodowa, nie kwestionując w apelacji, że w sprawie winna znaleźć zastosowanie ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity - Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). Zastosowanie tych ostatnich przepisów i wyłączenie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika z faktu, że wyodrębnienie lokali mieszkalnych w bloku znajdującym się przy ul. (...) w R. nastąpiło przez Przedsiębiorstwo Państwowe Fabryki (...) w R., z czego część nieruchomości lokalowych została przeniesiona na rzecz Spółdzielni, a część na rzecz lokatorów. Skoro zatem powodowa Spółdzielnia nabyła część nieruchomości lokalowych, sama ich nie wyodrębniając, nie znajduje zastosowania art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazać należy, że w dacie wyodrębniania poszczególnych lokali nie obowiązywała jeszcze ustawa o własności lokali, a kwestie związane z ustanawianiem odrębnej własności regulował art. 136 i 137 k.c. Z niekwestionowanych ustaleń Sądu I instancji wynika, że powodowa Spółdzielnia przejęła w sposób nieformalny zarządzanie nieruchomością od Fabryki (...) i zarządem tym zajmuje się w dalszym ciągu.

Wskazać należy, że sąd rozpoznając sprawę zobowiązany jest do samodzielnego dokonania oceny jurydycznej i obowiązek ten ciąży na sądzie niezależnie od tego, czy strona wskaże podstawę prawną dochodzonego roszczenia - podstawę odpowiedzialności pozwanego ustala sąd w świetle przytoczonej podstawy faktycznej (zasada da mihi fatum, dabo tibi ius). Postępowanie apelacyjne, jakkolwiek jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednakże zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że Sąd II instancji ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Podkreślić też należy, że Sąd ten nie może poprzestać jedynie na ustosunkowaniu się do zarzutów apelacyjnych. Merytoryczny bowiem charakter orzekania Sądu I instancji polega na tym, że ma on obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego, a więc dokonać subsumcji. Z tego też względu Sąd ten powinien naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez Sąd I instancji, i to niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji, jeśli tylko mieszczą się w graniach zaskarżenia (por. uchwałę składu siedmiu sędziów - zasadę prawną - z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, OSNC 1999 nr 7-8, poz. 124, a także wyroki: z dnia 27 stycznia 2004 r., I PK 219/03, OSNP 2004, Nr 23, poz. 404, z dnia 25 sierpnia 2004 r., I PK 22/03, OSNP 2005, Nr 6, poz. 80 i z dnia 21 października 2005 r., I PK 77/05, OSNP 2006, nr 19-20, poz. 293).

Sąd Rejonowy oddalając powództwo dopuścił się ***naruszenia przepisów prawa materialnego poprzez niezastosowanie art. 759 k.c.***

Okoliczności faktyczne sprawy pozwalają na kwalifikację stosunku istniejącego między powódką a pozwanymi jako prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia.

Prowadzenie spraw przez spółdzielnię jako negotiorum gestora następowało poprzez dokonanie czynności faktycznych. W świetle art. 752 k.c. prowadzący cudze sprawy bez zlecenia zobowiązany jest do działania w interesie osoby zainteresowanej i na jej rachunek, zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a także jest zobowiązany do zachowania należytej staranności, zawiadomienia osoby zainteresowanej, złożenia rachunku oraz wydania uzyskanych przedmiotów majątkowych (art. 752 i art. 753 § 1 i 2 k.c.)

Spółdzielnia, nie będąc ani upoważniona, ani zobowiązana do działania na rzecz pozwanych dostarczając pozwanym media i zarządzając nieruchomością wspólną działała w interesie pozwanych. Podjęte działania w zakresie zarządu były wykonywane na rzecz innych osób- mieszkańców bloku. Takie działanie miało związek z koniecznością wypełnienia przez powodową Spółdzielnię obowiązków wobec osób, którym spółdzielnia wynajęła swoje lokale i wobec swych członków, który to obowiązek spoczywał na niej na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nieruchomość lokalowa pozwanych stanowi jedną z 70 nieruchomości lokalowych istniejących w budynku przy ul. (...) w R.. Oczywiście jest, że nie było możliwe z powodów technicznych, aby czynności związane z dostarczaniem mediów i zarządzaniu nieruchomością spółdzielnia mogła realizować na rzecz swych członków oraz lokali oddanych w najem z pominięciem pozwanych. Zatem spółdzielnia podjęła się prowadzenia spraw pozwanych bez zlecenia niejako przy okazji zaspokajania także własnego interesu i własnych zobowiązań wobec innych osób.

W wyroku z 30 czerwca 2005 r., IV CK 784/04 (LEX nr 183613) Sąd Najwyższy stwierdził, że przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia znajdują zastosowanie wtedy, gdy prowadzącego nic nie upoważnia ani nic nie zobowiązuje do działania na rzecz osoby zainteresowanej.

Z mocy art. 753 § 2 zd. drugie k.c. powódka może żądać co do zasady zwrotu uzasadnionych wydatków. Nie ma przy tym w niniejszej sprawie zastosowania art. 754 k.c. Zebrany w sprawie materiał dowodowy daje podstawę do ustalenia, że powódka nie działała wbrew woli pozwanych, którzy nie tylko korzystali z czynności faktycznych podejmowanych przez powódkę, ale i akceptowali w sposób dorozumiany działania spółdzielni, godząc się na nie. Dlatego też powódka ma co do zasady roszczenie przeciwko pozwanym.

Po przesądzeniu zasady odpowiedzialności pozwanych rozważenia wymaga, czy słuszny jest zawarty w apelacji zarzut co do tego, że sąd rejonowy z naruszeniem art. 230 k.p.c. uznał, że roszczenie zostało nie udowodnione co do wysokości. Z zarzutem tym nie można się zgodzić. Lektura akt sprawy wskazuje, że pozwani kwestionowali wysokość

należności dochodzonej pozew podnosząc, że nie wiedzą w jaki sposób kwoty te zostały ustalone. Nakładało to na stronę powodową obowiązek udowodnienia wysokości żądanej kwoty (art. 6 k.c., art. art. 232 zd. 1 k.p.c.), której to powinności strona powodowa sprostala jedynie częściowo.

Całkowicie niezrozumiały, a co za tym idzie niezasadny jest zarzut apelacji naruszenia art. 228 § 1 k.p.c. w zw. z art. 87 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Art. 228 § 1 k.p.c. stanowi, że fakty powszechnie znane nie wymagają dowodu. Nie wiadomo, jakie fakty z naruszeniem tego przepisu Sąd Rejonowy uznał za nieudowodnione, a z odwołania się do art. 87 ust. 1 Konstytucji zdaje się wynikać, że strona powoda za fakty powszechnie znane chce traktować bliżej nie określone w apelacji przepisy prawa miejscowego.

Powództwo zasługiwało jedynie na częściowe uwzględnienie. Chodzi tu mianowicie o rozliczenie nieuiszczonych przez pozwanych zaliczek na fundusz eksploatacyjny, fundusz remontowy, opłat za śmieci, wodę oraz za oświetlenie części wspólnych nieruchomości. Wysokość opłat ze wskazanych wyżej tytułów przedstawiona przez Spółdzielnię w kalkulacji uwzględnia normalne ceny, jakie obowiązują innych mieszkańców, którzy zajmują lokale mieszkalne na tej przedmiotowej nieruchomości.

Stawka za wodę uwzględnia wysokość opłat ponoszonych przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy wody. Także wysokość zużycia wody za okres dochodzony pozwem nie wzbudza wątpliwości Sądu.

Należy podkreślić, że w zakresie omawianych opłat Spółdzielnia dochodzi od pozwanych należności, na które złożyły się tylko opłaty mające zrekompensować jej rzeczywiste koszty związane z dostarczaniem mediów oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Powódka dochodzi zatem należności w najniższej z możliwych wysokości, ograniczając się jedynie do tego, co zobowiązane są płacić inne osoby zajmujące lokale na tej nieruchomości. W tej sytuacji zakwestionowanie przez pozwanych poszczególnych pozycji w rozliczeniu opłat za przedmiotowe mieszkanie w istocie spowodowało przerzucenie ciężaru dowodu na pozwanych (art. 6 k.c.).

Na zasądzoną kwotę 5.007,85 zł składają się:

- należność za wywóz śmieci w łącznej kwocie 173,25 zł za (za okres od listopada 2008 r. do grudnia 2009 r. czyli za 11 miesięcy x 4,95 zł – 54,45 zł; od stycznia 2010 r. do końca października 2011 r. czyli za 22 miesiące x 5,40 zł - 118,80 zł),
- zaliczka na fundusz eksploatacyjny – 0,80 zł x 48,15 m² x 36 miesięcy – łącznie 1.386,72 zł,
- zaliczka na fundusz remontowy – 1,20 zł x 48,15 m² x 36 miesięcy – łącznie 2.080,08 zł,
- opłata za wodę – kwota 1.161,16 zł jako kwota 1.201,48 zł wyliczona przez stronę powodową w kalkulacji (k. 7) pomniejszona o uwzględnioną w kalkulacji wpłatę pozwanych w kwocie 40,32 zł,
- opłata za oświetlenie – stała kwota 5,74 zł x 36 miesięcy – łącznie 206,64 zł.

Opłata za wywóz śmieci stanowi rozliczenie od 1 osoby, strona powodowa nie udowodniła bowiem, aby w lokalu w okresie, którego dotyczy rozszczenie pozwu (od listopada 2008 r. do października 2011 r.) mieszkało więcej osób (pozwani twierdzili, że synowie w lokalu byli jedynie zameldowani, a faktycznie mieszkali z pozwaną na ul. (...) –k. 102)

Natomiast wysokość pozostałych należności nie została udowodniona. Strona powodowa w szczególności nie wskazała, jakie kwoty składają się wyliczone opłaty z pozycji eksploatacji, na którą wg pisma pełnomocnika powódki z dnia 5 czerwca 2012 r. (k. 43) składają się opłaty za CO, ciepłą wodę, opłaty: abonamentowa i przesyłowa. Nadto nie wskazano w jaki sposób wysokość tych opłat została wyliczona, strona powodowa ograniczyła się jedynie do podania wysokości stawek za poszczególne media. To samo dotyczy skapitalizowanych odsetek – powodowa Spółdzielnia żądając ich zasądzenia nie przedstawiła sposobu ich wyliczenia. Nie pozwala to na weryfikację prawidłowości wyliczenia należności i musi skutkować oddaleniem powództwa w tym zakresie.

Nie zmieniają tej oceny dokumenty załączone do apelacji, tym bardziej, że nie został w apelacji zgłoszony wniosek o dopuszczenie dowodu z tych dokumentów ani nie zachodziły okoliczności, o których mowa w art. 381 k.p.c.

Ponieważ pozwani są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego, wyliczona należność obciąża ich po połowie, czyli po 2.503,93 zł. W tym zakresie Sąd Okręgowy w całości podziela ocenę jurydyczną sądu I instancji odnośnie tego że obowiązek utrzymania mieszkania obciąża pozwanych stosownie do wielkości przysługujących im udziałów w rzeczy wspólnej (art. 207 k.c.).

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.

Z tych względów i na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok i zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwoty po 2.503,93 zł, oddalając powództwo w pozostałej części, na podstawie art. 100 k.p.c. zniósł wzajemnie koszty procesu między stronami, dalej idącej apelacji nie uwzględnił jako nie znajdującą uzasadnionych podstaw (art. 385 k.p.c.) oraz na podstawie art. 100 k.p.c. zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu za instancję odwoławczą.