

Sygn. akt II Ca 365/13

II Cz 523/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak
Sędziowie:	SO Marzenna Ernest SR del. Tomasz Cegłowski (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 listopada 2013 roku w S.

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

przeciwko **E. Ż.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionych przez powódkę i pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 4 października 2012 r., sygn. akt I C 642/12

oraz na skutek zażalenia pozwanej

od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 28 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 642/12

I. **oddala zażalenie;**

II. **oddala obie apelacje;**

III. **znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 365/13

II Cz 523/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 października 2012 r., sygn. akt I C 642/12, Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości nr (...) przy ulicy (...) w S. przeciwko E. Ż. o zapłatę w punkcie I zasądził od pozwanej E. Ż. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości nr (...) przy ulicy (...) w S. kwotę 2.754 zł 62 gr wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 993 zł 18 gr od dnia 11 grudnia 2010 r.,

- od kwoty 1.490 zł od dnia 11 grudnia 2011 r.,

- od kwoty 271 zł 44 gr od dnia 11 lutego 2012 r.,

w punkcie II oddalił powództwo w pozostałym zakresie, a w punkcie III zasądził od pozwanej E. Ż. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości nr (...) przy ulicy (...) w S. kwotę 626 zł 47 gr tytułem kosztów postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł o następujący stan faktyczny.

Pozwana E. Ż. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni mieszkalnej (...) m² wraz z udziałem we współwłasności w częściach wspólnych budynku i gruncie w udziale (...) oraz pomieszczenia przynależnego o powierzchni 47,70m².

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w S. w dniu 17.03.2009 roku podjęli uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat za pokrycie kosztów zarządu na 2009 roku uchwalając, iż zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej wyniesienie 0,36 zł/m² powierzchni mieszkalnej i użytkowej, wynagrodzenie zarządcy 0,50 zł/m² powierzchni mieszkalnej, fundusz remontowy – 0,75 zł/m² powierzchni mieszkalnej i użytkowej. Postanowiono nadto, iż wysokość zaliczek obowiązuje do czasu ich zmiany. Pozwana głosowała za przyjęciem uchwały w powyższym kształcie.

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w S. w dniu 20.04.2011 roku podjęli uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat za pokrycie kosztów zarządu na 2011 roku uchwalając, iż zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej wyniesienie 0,41 zł/m² powierzchni użytkowej, wynagrodzenie zarządcy 0,55 zł/m² powierzchni mieszkalnej, fundusz remontowy – 0,75 zł/m² powierzchni mieszkalnej i użytkowej. Postanowiono nadto, iż wysokość zaliczek obowiązuje do czasu ich zmiany.

Wysokość zaliczek obciążających lokal pozwanej kształtowała się następująco:

- od dnia 01.01.2010 roku zaliczka na utrzymanie części wspólnych 34,10 zł, koszt administracji 23,51 zł, fundusz remontowy 71,03 zł;

- od dnia 01.01.2011 roku zaliczka na utrzymanie części wspólnych 34,10 zł, koszt administracji 23,51 zł, fundusz remontowy 71,03 zł;

- od dnia 01.05.2011 roku zaliczka na utrzymanie części wspólnych 38,83 zł, koszt administracji 25,86 zł, fundusz remontowy 71,03 zł;

- od dnia 01.01.2012 roku zaliczka na utrzymanie części wspólnych 38,83 zł, koszt administracji 25,86 zł, fundusz remontowy 71,03 zł.

W 2010 roku pozwana uiściła na rzecz zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną następujące wpłaty: 84,67 zł, 119,93 zł i 204,60 zł, zaś pozostałe wpłaty dotyczyły opłat ze media.

W 2011 roku pozwana uiszczała na rzecz zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną następujące wpłaty: 82,40 zł i 27,92 zł, zaś pozostałe wpłaty dotyczyły opłat ze media.

W styczniu i lutym 2012 roku pozwana nie dokonała żadnych wpłat na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

W 2010 roku pozwana uiszczała na poczet zaliczek na fundusz remontowy kwoty: 35,52 zł, 35,26 zł, 35,26 zł, 35,26 zł.

W 2011 roku oraz w styczniu i lutym 2012 roku pozwana nie dokonała żadnych wpłat na poczet zaliczek na fundusz remontowy.

W tak powyżej ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione.

Na wstępie Sąd Rejonowy zaznaczył, iż zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. był związany żądaniem pozwu, co oznaczało, iż orzekał w granicach okoliczności faktycznych określonych przez stronę powodową. W pozwie powódka wyraźnie wskazała, iż w niniejszym postępowaniu dochodzi zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i na fundusz remontowy nie wskazując, iż żądanie obejmuje również zaliczki na poczet szeroko pojętych mediów.

Jako podstawę roszczenia powódki Sąd Rejonowy wskazał przepisy art. 12 ust. 2, art. 13 ust.1, art. 14 i art. 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U.00.80.903 z późn. zm.). Zgodnie ze wskazanymi przepisami: Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Przy tym właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Ustawa precyzuje przy tym, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Realizacja tych obowiązków zgodnie z art. 15 ust. 1 przebiega w ten sposób, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Uchwała wspólnoty może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa (m. in. art. 12 i 13) lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu. Wysokość zaliczek winna być więc ustalona przez wspólnotę w formie uchwały. Przepisy przywołanej ustawy nie rozstrzygają natomiast, w jakiej wysokości mają być ustalone zaliczki. Konsekwencją tego jest to, że to właściciele w formie uchwały decydują o wysokości zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną. Żądając zasądzenia zaległości z tytułu zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną, w tym funduszu remontowego powodowa Wspólnota może żądać z tego tytułu jedynie kwot związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Nie jest zatem możliwe żądanie - na tej samej podstawie prawnej - zasądzenia kwot związanych z kosztami utrzymania poszczególnych lokali. Poza sporem pozostawało, iż uchwały za okres objęty

pozwem nie zostały zaskarżone, a zatem obowiązywały w powodowej wspólnotie mieszkaniowej i stanowiły podstawę do rozliczeń pomiędzy wspólnotą a pozwaną.

Definicja kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest ustawowa i w konsekwencji nie podlega ona modyfikacjom. Właściciele mogą podjąć uchwałę, że zaliczki związane z doprowadzaniem mediów do poszczególnych lokali, czy też wywóz nieczystości – właściciele lokali mają obowiązek uiszczać na rzecz Wspólnoty, jednak w ocenie Sądu, z uwagi na wyraźne wskazanie roszczenia, że strona powodowa żąda zasądzenia zaległych zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną i fundusz remontowy nie sposób uznać, że były podstawy do uwzględnienia na tej podstawie kwoty obejmującej zaliczki dotyczące mediów. Oczywistym jest, iż każdy z właścicieli lokali odrębnych, w tym pozwana ma obowiązek ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem jego własnego lokalu. Chodzi to głównie o koszty zużytej przez właściciela energii cieplnej oraz wody, wywóz nieczystości, koszty remontu. Zarząd wspólnoty w zakresie dostawy energii cieplnej i wody do poszczególnych lokali występuje praktycznie jedynie jako pośrednik między dostawcami a odbiorcami - czyli właścicielami lokali. Zawiera umowy na dostawę i rozlicza się z dostawcami, a środki na ten cel otrzymuje od właścicieli lokali. Sroki pieniężne wpłacane przez właścicieli lokali na pokrycie powyższych kosztów nie są środkami wspólnoty. Ze środków tych wspólnota ma obowiązek rozliczyć się po zakończeniu roku obrachunkowego. Może bowiem dojść do sytuacji, gdy dany właściciel lokalu nie wywiąże się z obowiązku uiszczenia zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania lokalu stanowiącego jego własność, a tym samym wspólnota nie uzyska środków na dokonanie zapłaty na rzecz dostawcy mediów. W takiej sytuacji, a więc gdy dostawca nie otrzyma środków od Wspólnoty będzie musiał wystąpić z roszczeniem przeciwko Wspólnocie, gdyż to ona jest formalnie stroną umów zawieranych z usługodawcami dostarczającymi usługi i media do poszczególnych lokali. Dopiero zatem gdy zostanie wykazane, że Wspólnota rzeczywiście poniosła koszty związane z dostawą mediów, czy odbiorem nieczystości od poszczególnych właścicieli, będzie mogła dochodzić w ramach bezpodstawnego wzbogacenia należności od członka Wspólnoty.

W niniejszej sprawie zdaniem Sądu Rejonowego nie zostało wykazane, że powodowa wspólnota w rzeczywistości poniosła koszty, które jako dodatkowe pozycje włączyła do tzw. kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Z uwagi więc na podstawę faktyczną pozwu oraz z uwagi na nieudowodnienie w/w okoliczności roszczenie powódki obejmujące rozliczenie mediów jest nieuprawnione.

W tym kontekście Sąd I instancji wskazał, iż pozwana w sprzeczności od nakazu zapłaty zakwestionowała nie tylko zasadność samego roszczenia powoda, ale również i jego wysokość. Niemniej jednak jak podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 listopada 2004 r. (II CK 154/04, LEX nr 146358) niekwestionowanie przez stronę pozwaną wysokości dochodzonego roszczenia, przy zwalczaniu samej zasady powództwa, nie może być potraktowane jako przyznanie w rozumieniu art. 230 k.p.c. Tym samym skoro strona pozwana wyraziła sprzeciw co do samej zasady żądania pozwu, to nie miała nawet obowiązku szczegółowo odnosić się do kwoty zgłoszonego roszczenia.

Z powodu zakwestionowania przez stronę pozwaną zasadności roszczenia strony powodowej w zakresie zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną i fundusz remontowy, istota sprawy sprowadziła się do analizy żądania pozwu pod względem zasadności oraz jego wysokości.

Podstawę rozliczeń pomiędzy stronami stanowiły uchwały wspólnoty: uchwała nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat za pokrycie kosztów zarządu na 2009 roku, w której ustalono, iż zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej wyniesienie 0,36 zł/m² powierzchni mieszkalnej i użytkowej, wynagrodzenie zarządcy 0,50 zł/m² powierzchni mieszkalnej, fundusz remontowy – 0,75 zł/m² powierzchni mieszkalnej i użytkowej, oraz uchwała nr 3/2011 w sprawie ustalenia wysokości opłat za pokrycie kosztów zarządu na 2011 roku, w których uchwalono, iż zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej wyniesienie 0,41 zł/m² powierzchni użytkowej, wynagrodzenie zarządcy 0,55 zł/m² powierzchni mieszkalnej, fundusz remontowy – 0,75 zł/m² powierzchni mieszkalnej i użytkowej. Postanowiono nadto, iż wysokość zaliczek obowiązuje do czasu ich zmiany. W konsekwencji obu tych uchwał, wiążących pozwaną jako członka powodowej wspólnoty mieszkaniowej, wysokość zaliczek obciążających lokal pozwanej kształtowała się następująco: od dnia 01.01.2010 roku zaliczka na utrzymanie części wspólnych 34,10 zł, koszt administracji 23,51

zł, fundusz remontowy 71,03 zł, a od dnia 01.05.2011 roku zaliczka na utrzymanie części wspólnych 38,83 zł, koszt administracji 25,86 zł, fundusz remontowy 71,03 zł.

W ocenie Sądu Rejonowego mając na uwadze powyższe regulacje należało uznać, iż co do zasady strona powodowa zasadnie argumentowała, że pozwana była zobowiązana wnosić w okresach miesięcznych zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną w wysokości określonej uchwałami wspólnoty z tytułu bycia właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w S.. Konkretyzacja obowiązków finansowych członków wspólnoty mieszkaniowej następuje poprzez określenie wysokości opłat w danym okresie w drodze stosownych uchwał podejmowanych przez ogół właścicieli. Podkreślenia wymagało, że pozwana nie kwestionowała, że uchwały przedłożone przez stronę powodową faktycznie zostały podjęte, nie podważała również ważności tych uchwał. Stąd należało przyjąć, że pozwana była zobowiązana wnosić opłaty w takiej wysokości, jaka należała być powodce na podstawie treści przedmiotowych uchwał. Kompetencje w zakresie ustalania kosztów zarządu nieruchomością ustawodawca przyznał bowiem, zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 1, właścicielom lokali podejmującym decyzję w trybie uchwały.

Jednocześnie z uwagi na treść art. 3 ustawy o własności lokalu oraz ze względu na treść prawnie obowiązujących uchwał właścicieli lokali określających sposób wyliczenia wysokości zaliczek przypadających na dany lokal brak było jakichkolwiek podstaw do przyjęcia za zasadne stanowiska pozwanej, iż nie ma ona obowiązku uiszczać opłat obliczonych od powierzchni pomieszczenia przynależnego.

W konsekwencji rozliczenie opłat za sporny okres przedstawia się według oceny Sądu I instancji następująco:

Od 01.01.2010 roku, zgodnie z uchwałą nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat za pokrycie kosztów zarządu na 2009 roku, zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej wynosiła 0,36 zł/m² powierzchni mieszkalnej i użytkowej, wynagrodzenie zarządcy - 0,50 zł/m² powierzchni mieszkalnej, fundusz remontowy - 0,75 zł/m² powierzchni mieszkalnej i użytkowej. Odnosząc powyższe kwoty do lokalu pozwanej, pozwana od 01.01.2010 roku miała obowiązek uiszczać na rzecz wspólnoty: kwotę 34,10 zł z tytułu zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej (0,36 zł x 94,71 m²), kwotę 23,51 zł z tytułu kosztów administracji (0,50 zł x 47,01 m²), kwotę 71,03 zł z tytułu funduszu remontowego (0,75 zł x 94,71 m²).

Z kolei od 01.05.2011 roku, wskutek podjęcia uchwały nr 3/2011 w sprawie ustalenia wysokości opłat za pokrycie kosztów zarządu na 2011 roku, zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej wynosiła 0,41 zł/m² powierzchni użytkowej, wynagrodzenie zarządcy 0,55 zł/m² powierzchni mieszkalnej, fundusz remontowy - 0,75 zł/m² powierzchni mieszkalnej i użytkowej. W związku z tym pozwana miała obowiązek uiszczając zaliczki w wysokości: kwotę 38,83 zł z tytułu zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej (0,41 zł x 94,71 m²), kwotę 25,86 zł z tytułu kosztów administracji (0,55 zł x 47,01 m²), kwotę 71,03 zł z tytułu funduszu remontowego (0,75 zł x 94,71 m²).

Pozostałe kwoty wskazane w wyliczeniach wymiaru zaliczki, dotyczące „mediów”, nie zostały wykazane przez powódkę.

Wobec powyższego pozwana za 2010 rok miała obowiązek uiścić zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej w łącznej kwocie 691,32 zł (12 x 34,10 zł oraz 12 x 23,51 zł), a wedle zestawienia dołączonego do pozwu w tym okresie uiściła kwoty 84,67 zł, 119,93 zł i 204,60 zł (pozostałe kwoty zostały przez pozwaną uiszczone na poczet mediów, Sąd nie brał pod uwagę również nadpłat lub niedopłat z tytułu zaliczek za wodę, skoro dotyczyły one innego składnika opłat, nie dochodzonego w niniejszym postępowaniu jak wynika z uzasadnienia pozwu i przede wszystkim nie wykazanego). W konsekwencji zadłużenie pozwanej z tego tytułu za 2010 roku wynosiło kwotę 282,12 zł.

Za 2011 rok E. Ź. miała obowiązek uiścić zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej w łącznej kwocie 747,96 zł (4 x 34,10 zł oraz 4 x 23,51 zł za okres od stycznia do kwietnia oraz 8 x 38,83 zł oraz 8 x 25,86 zł za okres od maja do grudnia), a uiściła kwoty 82,40 zł i 27,92 zł, wobec czego jej zadłużenie wynosiło za 2011 rok kwotę 637,64 zł. Z przyczyn wskazanych wyżej nie rozliczono zaliczek i nadpłat z tytułu wody.

Za 2012 roku pozwana miała obowiązek uiścić zaliczki w łącznej kwocie 129,38 zł (2 x 38,83 zł oraz 2 x 25,86 zł), zaś z tego tytułu nie uiściła żadnej wpłaty.

Według stanowiska Sądu Rejonowego brak było podstaw do uwzględnienia kosztów wysłania listu poleconego, skoro powód takiego żądania nie wyartykułował w pozwie, dalej nie sprecyzował, w związku wysłaniem jakiej korespondencji powstała po stronie powodowej rzekoma szkoda i nie wykazał jej wysokości.

Jeżeli chodzi o zaliczki na fundusz remontowy, to za 2010 roku pozwana miała obowiązek uiścić łącznie kwotę 852,36 (12 x 71,03 zł), a zapłaciła łącznie kwotę 141,30 zł, w związku z czym jej zadłużenie za 2010 roku wynosiło 711,06 zł, za 2011 roku pozwana miała obowiązek uiścić również łącznie kwotę 852,36 (12 x 71,03 zł), a nie dokonała żadnej wpłaty, podobnie jak w styczniu i lutym 2012 roku, kiedy to miała obowiązek uiścić kwotę 142,06 zł.

W konsekwencji zadłużenie pozwanej z powyższych tytułów wynosiło: za 2010 roku – kwotę 993,18 zł, za 2011 roku – kwotę 1490 zł, za styczeń i luty 2012 roku – kwotę 271,44 zł, łącznie 2754,62 zł. Takie też kwoty Sąd zasądził na rzecz powódki, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., stosownie do którego jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Za uzasadnione w całości należało w tym zakresie uznać żądanie powódki zasądzenia odsetek od dnia wniesienia pozwu.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 kpc, w myśl której strona przegrywająca sprawę obowiązana jest na żądanie strony przeciwnej zwrócić jej poniesione przez nią koszty, a nadto na podstawie art. 100 k.p.c., przewidującego zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów.

Powódka wygrała postępowanie w 79%, a po jej stronie powstały koszty w postaci wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 600 zł, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł (k. 21) i opłaty sądowej od pozwu w wysokości 176 zł (k. 22), łącznie w wysokości 793 zł. Po stronie pozwanej nie powstały żadne udokumentowane koszty postępowania. Wobec czego zasądzono od pozwanej na rzecz powódki kwotę 626,47 zł, stanowiącą 79% z kwoty 793 zł.

Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w punkcie I postanowił udzielić zabezpieczenia roszczenia powódki Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w S. wobec pozwanej E. Ż. poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości pozwanej E. Ż. położonej w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), na rzecz powoda, co do sumy zabezpieczenia w wysokości 3.832 zł 63 gr, na którą to sumę zabezpieczenia składa się kwota 2.754 zł 62 gr wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi do dnia 8 listopada 2012 r.: od kwoty 993 zł 18 gr od dnia 11 grudnia 2010 r., od kwoty 1.490 zł od dnia 11 grudnia 2011 r., od kwoty 271 zł 44 gr od dnia 11 lutego 2012 r.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd stwierdził, że wniosek powódki o udzielenie zabezpieczenia powództwa zasługuje na uwzględnienie. Jako podstawę udzielenia zabezpieczenia powództwa Sąd powołał treść przepisów art. 730 § 1 k.p.c. w zw. z art. 730¹ § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 747 pkt 2 k.p.c. W ocenie Sądu I instancji strona powodowa, nie przesądzając wyniku postępowania, w aktualnym stanie sprawy, uprawdopodobniła zasadność swojego roszczenia w zakresie żądanego zabezpieczenia, a okoliczności uzasadniające roszczenie zostały wskazane w pisemnych motywach wyroku z dnia 4 października 2012 r. Powód uprawdopodobnił także istnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia powództwa skierowanego przeciwko pozwanej. Stosownie do art. 730¹ § 2 k.p.c. interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania. Uzasadniając wniosek powód opisał sytuację majątkową pozwanej i podejmowane przez nią działania uprawdopodobniając tym samym, że zbycie nieruchomości objętej zabezpieczeniem utrudniłoby mu wykonanie zapadłego orzeczenia, skoro owa nieruchomość stanowi wartościowy i jedyny przedmiot majątku pozwanej, z którego powód mógłby się zaspokoić, na dodatek stosunkowo łatwo zbywalny. Ponadto Sąd I instancji stwierdził, że w

okolicznościach niniejszej sprawy zabezpieczenie roszczenia w sposób opisany przez powoda nie stanowi obciążenia pozwanej ponad istniejącą potrzebę.

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości nr (...) przy ulicy (...) w S. wniosła apelację od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 4 października 2012 r., zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo wraz z orzeczeniem o kosztach procesu, zarzucając mu:

- naruszenie przepisów prawa procesowego, a w szczególności:

* art. 230 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie przez Sąd faktu zobowiązania pozwanej w ramach zaliczek na zarząd zaliczek na media jako faktu przyznanego,

* art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie faktu, że zaliczki na media były częścią zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną jako następstwo faktu, że media te doprowadzane były wspólnymi instalacjami oraz że wspólnota mieszkaniowa realizowała wobec dostawców mediów koszty w imieniu właścicieli lokali,

- naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności:

* art. 14 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że zaliczki na media dostarczane do poszczególnych lokali nie wchodzi w zakres kosztów zarządu nieruchomością wspólną, mimo iż są one doprowadzane wspólnymi instalacjami oraz mimo że wspólnota mieszkaniowa realizowała wobec dostawców mediów koszty w imieniu właścicieli lokali,

* art. 13 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że nie może on stanowić podstawy zasądzenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną zaliczek na media.

W powołaniu powyższych zarzutów apelacyjnych powódka wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki całości kwoty dochodzonej pozwem,

Ewentualnie

- uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji,

- przyznanie powódce zwrotu kosztów procesu w postępowaniu I i II instancji,

- dopuszczenie nowych dowodów na okoliczność stawek za wodę i ścieki i wywóz nieczystości, to jest faktur za wywóz odpadów z 31 stycznia 2010 r., 31 stycznia 2011 r., 31 stycznia 2012 r. oraz uchwał Rady Miasta nr (...) i XIII/300/11 i cennika archiwalnego ze strony internetowej (...) S., gdyż potrzeba powołania tych dowodów powstała dopiero po wydaniu wyroku Sądu I instancji.

W uzasadnieniu apelacji strona powodowała zakwestionowała stanowisko Sądu I instancji co do bezzasadności powództwa w zakresie zapłaty zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomości w części w jakiej dotyczyło ono opłat za media, wnoszonych przez właścicieli lokali. Strona powodowa powołała się na wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 15 lipca 2004 r., I ACa 614/04, gdzie Sąd zaliczył zaliczki na media do kosztów zarządu nieruchomością wspólną podnosząc, że dostawy są realizowane wspólną instalacją zaliczaną do nieruchomości wspólnej i nie ma przeszkód do włączenia tych kosztów do kosztów zarządu. Zdaniem powódki Sąd I instancji oddalając powództwo nie może powoływać się na związanie granicami pozwu i wskazaniem przez stronę powodową, iż dochodzi ona zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, nie wskazując, iż żądanie to obejmuje również zaliczki na poczet szeroko pojętych mediów. Ustawa nie upoważnia wspólnoty do dochodzenia odrębnych opłat za media. Jedyna kompetencja do obciążenia właścicieli lokali opłatami jaka ustawa daje wspólnocie to uprawnienie do dochodzenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Żadnych innych opłat poza zaliczkami na zarząd wspólnota nie może żądać od właścicieli. Strona powodowa wskazała w pozwie, że dochodzi zaliczek na zarząd w określonej wysokości, ponieważ zaliczki na media są częścią zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną i nie było potrzeby ich wyodrębniania, tak samo jak nie ma potrzeby wskazywania w pozwie, iż dana część zaliczki jest kwotą na wydatki

na utrzymanie porządku i czystości, a inna część wynagrodzeniem członków zarządu lub zarządcy. Zwyczajowo przyjęło się oddzielne wskazywanie funduszu remontowego, ale jest to efektem funkcjonowania niegdyś obowiązków oddzielnego księgowania i przechowywania środków na cele remontowe. Skoro na podstawie ustawy przysługuje roszczenie o zaliczki na zarząd nieruchomością wspólną, to strona powodowa nie mogła wnosić o zasądzenie zaliczek na media. Zaliczki na media w ogóle nie były kwestionowane przez pozwaną, wprost przeciwnie. Zaliczki na media były jedyną kwotą, którą pozwana płaciła bez zastrzeżeń. Okoliczność dokonania przez siebie opłaty na media podnosiła ona jeszcze na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku. Na rozprawie tej pozwana powoływała się również na nadpłatę z rozliczenia wody, która zresztą była uwzględniona w pozwie na korzyść pozwanej. Z załączonych do pozwu wyliczeń zaliczek wynika, iż w części za media naliczane one były od osoby – śmieci i od m³ – woda. Zarzuty pozwanej co do wliczania do podstawy naliczania zaliczek powierzchni piwnicy nie dotyczą więc w ogóle zaliczek na media. W tej sytuacji Sąd nie powinien był się w ogóle zajmować okolicznością wysokości zaległości zaliczki, ponieważ była ona uznana przez pozwaną, zarówno poprzez niewypowiedzenie się o jej niezasadności czy sposobie naliczenia, jak i poprzez płacenie jej w niektórych okresach. Strona powodowa podniosła także, że opłaty za wywóz śmieci nie są mediami doprowadzanymi indywidualnie do lokali. Śmieci nie są odbierane z mieszkań, tylko są wyrzucane przez wszystkich mieszkań do wspólnych zbiorników i w tym momencie ulegają zmieszaniu i stają się wspólne. Nie odpowiadają za nie poszczególni właściciele lokali tylko wspólnota, na której terenie się one znajdują – jest to okoliczność powszechnie znana. Ustalenie Sądu, że są to media obciążające właścicieli lokali nie ma więc żadnego uzasadnienia. Zaliczki na śmieci wynosiły za 2010 r. 144 zł, za 2011 r. 156 zł, a w dwóch pierwszych miesiącach 2012 r. 52 zł. Razem daje to kwotę 352 zł. Kwota ta powinna być zasądzona ponad wszelką wątpliwość jako zaliczki na zarząd nieruchomością wspólną. Zdaniem strony powodowej pozwana nie kwestionowała zaliczek na media ani co do zasady, ani co do wysokości, dlatego powódka traktowała tę okoliczność jako niesporną. Do pozwu powódka dołączyła uchwały, które nie podawały dokładnej wysokości zaliczek i uzależniały ich naliczanie od szacowania i aktualnych stawek. Strona powodowa dołączyła dokumenty, wymiary zaliczki, które te szacunki zawierały. Dokumenty te i wyliczenia mediów nie były kwestionowane przez pozwaną. Z ostrożności procesowej strona powodowa wniosła o dopuszczenie dodatkowych dowodów w tym zakresie, ponieważ potrzeba ich powołania powstała dopiero po wydaniu wyroku Sądu I instancji. Według powódki z pism pozwanej można było nie domyślić się, iż ma ona zastrzeżenia do sposobu naliczenia zaliczek. Strona powodowa wniosła o dopuszczenie dowodu z faktur za wywóz odpadów z 31 stycznia 2010 r., 31 stycznia 2011 r., 31 stycznia 2012 r. na okoliczność stosowania w wymiarach zaliczek obowiązujących stawek. Strona powodowa przedstawiła sposób ustalenia stawek za wywóz odpadów. Z powodów wskazanych powyżej powódka wniosła również o dopuszczenie dowodów z uchwał Rady Miasta nr (...) i XIII/300/11 i cennika archiwalnego ze strony internetowej (...) S., ponieważ na 2011 r. takiej uchwały nie było. W ocenie strony powodowej stawki za wodę i ścieki należy uznać za okoliczności powszechnie znane, ponieważ regulowane są prawem miejscowym.

Pozwana E. Ź. również wniosła apelację od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 4 października 2012 r., zaskarżając wyrok w całości.

W uzasadnieniu apelacji i w dalszych pismach procesowych pozwanej, stanowiących uzupełnienie apelacji, pozwana zakwestionowała naliczanie zaliczek, według jej oceny zawyżonych, za pomieszczenia nieużytkowe – piwniczne o powierzchni 47,70 m², na utrzymanie części wspólnych i fundusz remontowy. W ocenie pozwanej zaliczki za pomieszczenie piwniczne o powierzchni 47,70 m² nie powinny być naliczane, w tym zakresie pozwana powołała się na uregulowania ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Podniosła również na brak dostępu do pomieszczenia piwnicznego z uwagi na zamurowanie odpowiedniego wejścia przez osoby trzecie. Pozwana powołała się również na wpłatę na rzecz wierzyciela – powódki kwot wyegzekwowanych w toku postępowania egzekucyjnego przez komornika sądowego na skutek sprzedaży pojazdu, do lutego 2012 r. włącznie. Pozwana podniosła również brak rozliczenia na dwie klatki schodowe zgodnie z regulaminem wspólnoty, przeznaczenie pieniędzy z funduszu remontowego za powierzchnie nieużytkowe na inne cele niż remonty, co jest niezgodne z przepisami o zarządzaniu nieruchomością wspólną. Zdaniem pozwanej pomieszczenia piwniczne – nieużytkowe z zamurowanym wejściem nie wpływają na zwiększenie kosztów związanych

z utrzymaniem części wspólnych. Pozwana zakwestionowała naliczanie odsetek za nieterminowe wpłaty zaliczek na rzecz powódki. Pozwana przedstawiła własne rozliczenie należności powódki, powołując się na kwoty wyegzekwowane przez komornika sądowego i swoje nadpłaty.

Pozwana zakwestionowała również obciążenie jej kosztami procesu, podnosząc, że nie ma dochodów, jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w S. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku, a alimenty przysługujące jej od byłego męża są przetrzymywane w depozycie komornika sądowego J. W..

W odpowiedzi na apelację powódki pozwana pismem procesowym z dnia 2 stycznia 2013 r. zakwestionowała stanowisko procesowe powódki, powołując się na nadpłaty za media.

W dniu 10 stycznia 2013 r. pozwana E. Ż. wniosła zażalenie na postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 28 grudnia 2012 r. w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia powództwa. Pozwana zakwestionowała podstawę wydania postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia.

Pismem procesowym z dnia 13 listopada 2013 r. pozwana podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko procesowe, wnosząc o oddalenie apelacji strony powodowej i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu. Powołując się na brak możliwości przechodzenia i korzystania ze swojej części piwnicy pozwana wniosła o udzielenie jej ochrony na podstawie art. 5 k.c.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości nr (...) przy ulicy (...) w S., jak i apelacja pozwanej E. Ż. od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 4 października 2012 r. okazały się nieuzasadnione. Również zażalenie pozwanej E. Ż. na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 28 grudnia 2012 r. w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia roszczenia powódki Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w S. wobec pozwanej E. Ż. poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości pozwanej E. Ż. położonej w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), okazało się nieuzasadnione.

Sąd Okręgowy po dokonaniu kontroli instancyjnej zaskarżonego wyroku stwierdza, że Sąd I instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny niniejszej sprawy. Wobec prawidłowości ustaleń faktycznych Sądu I instancji Sąd Okręgowy przyjmuje do dalszych rozważań ustalenia Sądu Rejonowego, nie widząc potrzeby ich powtarzania.

Odnośnie apelacji powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości nr (...) przy ulicy (...) w S. Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Zarzuty strony powodowej co do naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa procesowego, to jest art. 230 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c., nie są uzasadnione.

Strona powodowa upatrywała naruszenia przez Sąd Rejonowy treści przepisu art. 230 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie faktu zobowiązania pozwanej w ramach zaliczek na zarząd zaliczek na media jako faktu przyznanego. Stosownie do treści art. 230 k.p.c. gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. W świetle art. 230 k.p.c. sąd może uznać za przyznane przez stronę niezaprzeczone twierdzenia strony drugiej tylko w wypadku, gdy takie domniemane przyznanie jest uzasadnione wszechstronnym rozważeniem wszystkich okoliczności sprawy (por. wyrok SN z dnia 27 maja 1971 r., II CR 122/71, LEX nr 6935; uzasadnienie wyroku SN z dnia 18 czerwca 2004 r., II CK 293/03, LEX nr 174169; uzasadnienie wyroku SN z dnia 19 października 2005 r., V CK 260/05, LEX nr 187090). Samo zaś milczenie jednej ze stron co do twierdzeń strony przeciwnej nie może stanowić podstawy do uznania faktów za przyznane (por. wyrok SN z dnia 17 lutego 1975 r., II CR 719/74, LEX nr 7661). Przyjęcie przez sąd za ustalone, bez przeprowadzenia postępowania dowodowego, okoliczności faktycznych wskazanych przez stronę, a zakwestionowanych przez stronę

przeciwną według judykatury stanowi naruszenie art. 230 k.p.c. (zob. postanowienie SN z dnia 16 października 1997 r., II CKN 396/97, niepubl.).

W kontekście wskazanych powyżej poglądów nie sposób było uznać, aby pozwana przyznała w toku postępowania przed Sądem I instancji, jak podnosiła powódka, faktu, aby w ramach zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną pozwana była zobowiązana do zaliczek na media. Strona powodowa, co wynika z treści pozwu i stanowiska procesowego zajętego w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, nie podnosiła w ogóle twierdzenia faktycznego, aby zaliczki na media, których domagała się w pozwie, były częścią składową zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Takie twierdzenie faktyczne pojawiło się ze strony powodowej dopiero w treści apelacji. Pozwana co najwyżej przyznała zasadę, że jest zobowiązana do zapłaty zaliczek za media i że opłacała należności za media, co do zasady, albowiem już samą wysokość roszczenia strony powodowej w ogólności kwestionowała, przedstawiając chociażby do rozliczenia nadpłatę według jej oceny istniejącą z tytułu dostarczenia wody i kanalizacji. Zarówno z treści sprzeciwu od nakazu zapłaty, jak i z pisma procesowego pozwanej z dnia 19 lipca 2012 r., wynikało, że kwestionowała ona roszczenie powódki co do wysokości, podważając sposób naliczenia zaliczek, sposób rozliczenia wpłat przez nią dokonywanych, podnosząc w tym zakresie własne twierdzenia przeciwko żądaniu pozwu. W tej sytuacji prawidłowym było przyjęcie w konsekwencji przez Sąd Rejonowy, że pozwana kwestionowała wysokość roszczenia strony powodowej. W świetle art. 230 k.p.c. sąd może uznać za przyznane przez stronę niezaprzeczone twierdzenia strony drugiej tylko w wypadku, gdy takie domniemane przyznanie jest uzasadnione wszechstronnym rozważeniem wszystkich okoliczności sprawy. Pozwana nie przyznała wysokości roszczenia strony powodowej w niniejszym postępowaniu i takie stanowisko pozwanej wynika już chociażby z pobieżnej analizy treści jej sprzeciwu od nakazu zapłaty oraz pisma procesowego pozwanej z dnia 19 lipca 2012 r.

Również zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy treści przepisu art. 233 § 1 k.p.c., a wyrażający się w tym, że Sąd I instancji nie uwzględnił faktu, iż zaliczki na media były częścią zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną jako następstwo faktu, że media te doprowadzane były wspólnymi instalacjami oraz że wspólnota mieszkaniowa realizowała wobec dostawców mediów koszty w imieniu właścicieli lokali.

Stosownie do treści art. 233§ 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w tym przepisie sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie "wszechstronnego rozważenia zebranego materiału" (a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności - por. wyrok SN z dnia 17 listopada 1966 r., II CR 423/66, OSNPG 1967, nr 5-6, poz. 21; uzasadnienie wyroku SN z dnia 24 marca 1999 r., I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/00, LEX nr 80266; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 18 lipca 2002 r., IV CKN 1256/00, LEX nr 80267). Jak wskazuje się w literaturze, moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Wiarygodność zaś decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę.

Podkreśla się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (zob. uzasadnienie wyroku SN z dnia 20 marca 1980 r., II URN 175/79, OSNC 1980, nr 10, poz. 200; uzasadnienie wyroku SN z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 15 lutego 2000 r., III CKN 1049/99, LEX nr 51627).

W kontekście zasady swobodnej oceny dowodów z art. 233 § 1 k.p.c. i przeprowadzonego postępowania dowodowego przed Sądem I instancji nie sposób uznać za zasadny zarzut, aby Sąd Rejonowy nie uwzględnił faktu, iż zaliczki na

media były częścią zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną jako następstwo faktu, że media te doprowadzane były wspólnymi instalacjami oraz że wspólnota mieszkaniowa realizowała wobec dostawców mediów koszty w imieniu właścicieli lokali. Jak wskazano już wyżej, takich twierdzeń faktycznych strona powodowa w ogóle nie podnosiła przed Sądem I instancji, również nie wynikają one z żadnych dokumentów zaofiarowanych przez strony w ramach postępowania dowodowego przed Sądem Rejonowym. Te twierdzenia faktyczne pojawiły się dopiero na użytek wniesionej przez stronę powodową apelacji i w treści samej apelacji. W szczególności podkreślić należy, że z uchwał powodowej wspólnoty mieszkaniowej, a stanowiących załącznik do pozwu, nie wynika fakt, aby zaliczki na media były u powódki częścią składową zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, albowiem ta pozycja jest osobno wymieniona w treści uchwały, nie użyto żadnego sformułowania, aby stanowiły one element składowy kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jak chciała tego powódka. Również brak było ze strony powodowej przed Sądem I instancji jakichkolwiek dowodów na poparcie twierdzenia faktycznego, które pojawiło się dopiero w treści apelacji, że media te doprowadzane były wspólnymi instalacjami i dlatego powinny stanowić składnik kosztów zarządu nieruchomością wspólną (co do samej zasady czy mogą one w ogóle stanowić taki składnik kosztów zarządu nieruchomością wspólną Sąd wypowie się poniżej).

W tym stanie rzeczy brak było jakichkolwiek podstaw, aby uznać za uzasadniony zarzut powódki, aby Sąd I instancji naruszył przy rozpoznaniu niniejszej sprawy treść przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił materiał dowodowy w kontekście twierdzeń faktycznych powołanych przez powódkę na uzasadnienie roszczenia, nie przekraczając dyrektyw prawa procesowego, doświadczenia życiowego, reguł logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i waży ich moc oraz wiarygodność i odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Nie sposób było również podzielić zarzutów strony powodowej, aby Sąd I instancji naruszył przepisy prawa materialnego, przy uwzględnieniu twierdzeń faktycznych podnoszonych przez stronę powodową na uzasadnienie roszczenia, to jest:

- art. 14 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że zaliczki na media dostarczane do poszczególnych lokali nie wchodzi w zakres kosztów zarządu nieruchomością wspólną, mimo iż są one doprowadzane wspólnymi instalacjami oraz mimo że wspólnota mieszkaniowa realizowała wobec dostawców mediów koszty w imieniu właścicieli lokali,

- art. 13 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że nie może on stanowić podstawy zasądzenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną zaliczek na media.

Jak wskazano wyżej, twierdzenie faktyczne, że zaliczki na media dostarczane do poszczególnych lokali wchodzi w zakres kosztów zarządu nieruchomością wspólną i są one doprowadzane wspólnymi instalacjami, strona powodowa podniosła dopiero w treści apelacji i nie sposób w związku z tym uznać, że Sąd I instancji błędnie dokonał wykładni, czy też błędnie zastosował treść przepisów art. 13, 14 w/w ustawy w tym kontekście, skoro Sąd rejonowy nawet nie wiedział, że w niniejszej sprawie strona powodowa zaliczka zaliczki na media do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a to z tego powodu, że media doprowadzane są do lokali wspólnymi instalacjami i brak jest opomiarowania chociażby poboru zimnej wody.

Stosownie do treści art. 13 i 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali:

Art. 13. 1. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

2. Na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

Art. 14. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Każdy z właścicieli lokali ma, zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l., obowiązek ponoszenia pełnych wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu (lub lokali) oraz utrzymywania swojego lokalu w należytym stanie. Przepis ten zawiera ponadto cały katalog różnych obowiązków właścicieli lokali związanych z nieruchomością wspólną. Są oni zobowiązani:

- przestrzegać porządku domowego;
- uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej;
- korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli;
- współdziałać z innymi współwłaścicielami w ochronie wspólnego dobra.

Obowiązki w zakresie ponoszenia wydatków i uczestniczenia w kosztach, o których mowa w art. 13 ust. 1 u.w.l., przynoszą też takie konsekwencje, że żaden z właścicieli lokali nie jest zobowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela.

Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążać będą właścicieli lokali - każdego w odpowiedniej ułamkowej części - zalicza się, zgodnie z art. 14 u.w.l.:

- wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Te rodzaje kosztów zostały w art. 14 u.w.l. wymienione jedynie przykładowo (w szczególności). Tymczasem do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane

będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 u.w.l. - jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Na pokrycie tych kosztów, zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10. dnia każdego miesiąca. Tak skonstruowany przepis uniemożliwia podjęcie przez właścicieli lokali uchwały o niepłaceniu zaliczek albo podjęcie uchwały, że będą one płacone w innych okresach, np. co pół roku, co kwartał itp. Nie dopuszcza też wyjątków w kwestii terminu uiszczania zaliczek.

Decyzji właścicieli lokali podlegają natomiast: sposób ustalania i wysokość zaliczek. Są to przy tym decyzje, które mogą być podejmowane tylko przez właścicieli lokali, gdyż - zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l. - należą one do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Wysokość miesięcznej zaliczki może być różna i albo wynika wprost z uchwały właścicieli lokali, albo z innych decyzji wspólnoty podejmowanych na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 u.w.l. - z przewidywanych, ogólnych rocznych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przyjętych w uchwale właścicieli o rocznym planie gospodarczym zarządu nieruchomością wspólną i z przypadających na poszczególnych właścicieli lokali rocznych opłat na pokrycie tych kosztów. Jednak obowiązek uiszczania zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną istnieje niezależnie od tego, czy wysokość zaliczki została ustalona, a więc właściciele lokali mają w terminie płacić zaliczki nawet wtedy, gdyby nikt nie ustalił ich wysokości (należy domniemywać, że w takim przypadku ustaliliby ich wysokość według własnego uznania, natomiast ewentualne nadwyżki lub niedobory powinny być rozliczone po zakończeniu roku kalendarzowego).

Właściciel lokalu jest obowiązany wpłacać zaliczki na poczet kosztów zarządu tylko nieruchomością wspólną. Koszty utrzymania lokali stanowiących jego indywidualną własność pokrywa bowiem osobno i w 100% (por. art. 13 ust. 1 u.w.l.). Do kosztów zarządu nie należą zatem wydatki na indywidualną własność, także nie są kosztami zarządu wydatki na usługi dostarczane do lokali stanowiących indywidualną własność (np. za wodę, ciepło, odprowadzanie ścieków, gaz, energię elektryczną co do zasady, albowiem przyjmuje się pewne wyjątki).

Sąd Okręgowy co do zasady podziela argumentację prawną zaprezentowaną w treści apelacji strony powodowej, że są sytuacje, iż wspólnota mieszkaniowa opłaty za media dostarczane do poszczególnych lokali może zaliczyć do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, co wynika z cytowanego przez stronę powodową orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, I ACa 589/06 i Sądu Apelacyjnego w Łodzi, I ACa 614/04. Co do zasady powódka może domagać się zapłaty przez członka powodowej wspólnoty mieszkaniowej zaliczek na media, czy to na podstawie art. 13, czy art. 14 w/w ustawy, a to w zależności od rodzaju mediów, tego czy dotyczą części wspólnej nieruchomości, czy indywidualnego lokalu mieszkalnego, czy w powodowej wspólnocie mieszkaniowej są lub brak jest odrębnych pomiarów zużycia ciepłej lub zimnej wody, odprowadzania ścieków (przy braku takich pomiarów można koszty tych mediów objąć zaliczką z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną).

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, a także wydatki na utrzymanie porządku i czystości, a właściciele lokali w stosunku do ich udziałów ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. W sytuacji, kiedy w lokalach będących własnością członków wspólnoty mieszkaniowej nie ma odrębnych pomiarów zużycia ciepłej lub zimnej wody, odprowadzania ścieków to opłaty za dostawę ciepłej lub zimnej wody, odprowadzanie ścieków stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 2 i 4 u.w.l. i powinny być rozliczone w stosunku do udziałów poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r., III CZP 28/06, OSNC 2007/3/40, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., LEX nr 271385).

W niniejszej sprawie, jak wskazano wyżej, strona powodowa nie wskazywała przed Sadem I instancji, że zaliczki z tytułu mediów, których zapłaty domagała się w niniejszym postępowaniu, wchodzi w skład zaliczek z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a to z uwagi na to, że brak jest odrębnych pomiarów zużycia ciepłej lub zimnej wody, odprowadzania ścieków. W tym kontekście nie sposób postawić Sądowi I instancji zarzutu, że nie rozważał tej

kwestii, skoro sama powódka nie podniosła tych okoliczności przed Sądem I instancji. Podnoszenie tych odpowiednich twierdzeń przez stronę powodową dopiero przed Sądem II instancji uznać należało za spóźnione na podstawie art. 381 k.p.c.

Stwierdzić należy, że niezależnie od tego, że strona powodowa przed Sądem I instancji nie podnosiła w ogóle, że zaliczki z tytułu mediów stanowią jednak składnik dochodzonych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, co jest dozwolone w sytuacjach wskazanych wyżej, powódka nie wykazała roszczenia w tym zakresie co do wysokości (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.), mając na względzie, że pozwana kwestionowała wysokość roszczenia, podnosząc nieprawidłowości w naliczaniu zaliczek i ich rozliczaniu. Strona powodowa przedłożyła przed Sądem Rejonowym jedynie treść uchwał, z których nie wynikał ani sposób rozliczenia mediów, cena za media, odwołano się w tym zakresie jedynie do cen dostawców i oszacowanego zużycia. Nie przedstawiono żadnych dowodów na wyliczenie konkretnych wysokości roszczenia z tego tytułu, a dochodzonego od pozwanej przed Sądem. Takie dowody pojawiły się dopiero w treści apelacji wraz z powołaniem odpowiednich twierdzeń faktycznych w tym zakresie, ale Sąd Okręgowy odpowiednie wnioski dowodowe oddalił jako spóźnione, również twierdzenia faktyczne w tym zakresie, a to na podstawie art. 381 k.p.c., uznając, że strona powodowa zarówno odpowiednie twierdzenia faktyczne w tym zakresie, jak i wnioski dowodowe mogła powołać przed Sądem I instancji. W tym stanie rzeczy powództwo również z powodu niewykazania jego wysokości w zakresie oddalonym przez Sąd I instancji, okazało się nieuzasadnione.

W konsekwencji apelacja strony powodowej jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu w punkcie II wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

Odnośnie apelacji pozwanej E. Ż. Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Żadne z zarzutów apelacyjnych, które podniosła pozwana E. Ż., nie okazały się uzasadnione.

Jak wskazano wyżej, pozwana E. Ż. jako członek powodowej wspólnoty mieszkaniowej i właścicielka lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do ponoszenia kosztów, o jakich mowa w art. 13 i 14 ustawy o własności lokali (w tym zakresie Sąd Okręgowy podtrzymuje wskazaną wyżej argumentację, przytoczoną treść przepisów i ich wykładnię). Zasadzona od pozwanej na rzecz powódki kwota w wyroku Sądu Rejonowego znalazła odzwierciedlenie w treści dowodów przeprowadzonych przez Sąd I instancji dowodów, przy czym Sąd przy ich ocenie i wyprowadzeniu z nich odpowiednich wniosków nie naruszył dyrektyw wynikających z art. 233 § 1 k.p.c., ani nie dokonał obrazy przepisów prawa materialnego z art. 13 i 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Prawidłowo Sąd Rejonowy przyjął za podstawę rozliczeń pomiędzy stronami uchwały wspólnoty: uchwała nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat za pokrycie kosztów zarządu na 2009 roku, w której ustalono, iż zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej wyniesienie 0,36 zł/m² powierzchni mieszkalnej i użytkowej, wynagrodzenie zarządcy 0,50 zł/m² powierzchni mieszkalnej, fundusz remontowy – 0,75 zł/m² powierzchni mieszkalnej i użytkowej, oraz uchwała nr 3/2011 w sprawie ustalenia wysokości opłat za pokrycie kosztów zarządu na 2011 roku, w których uchwalono, iż zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej wyniesienie 0,41 zł/m² powierzchni użytkowej, wynagrodzenie zarządcy 0,55 zł/m² powierzchni mieszkalnej, fundusz remontowy – 0,75 zł/m² powierzchni mieszkalnej i użytkowej. Postanowiono nadto, iż wysokość zaliczek obowiązuje do czasu ich zmiany. W konsekwencji obu tych uchwał, wiążących pozwaną jako członka powodowej wspólnoty mieszkaniowej, wysokość zaliczek obciążających lokal pozwanej kształtowała się następująco: od dnia 01.01.2010 roku zaliczka na utrzymanie części wspólnych 34,10 zł, koszt administracji 23,51 zł, fundusz remontowy 71,03 zł, a od dnia 01.05.2011 roku zaliczka na utrzymanie części wspólnych 38,83 zł, koszt administracji 25,86 zł, fundusz remontowy 71,03 zł. W konsekwencji Sąd Rejonowy prawidłowo rozliczył opłaty za sporny okres następująco:

Od 01.01.2010 roku, zgodnie z uchwałą nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat za pokrycie kosztów zarządu na 2009 roku, zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej wynosiła 0,36 zł/m² powierzchni mieszkalnej i użytkowej, wynagrodzenie zarządcy - 0,50 zł/m² powierzchni mieszkalnej, fundusz remontowy – 0,75 zł/m² powierzchni mieszkalnej i użytkowej. Odnosząc powyższe kwoty do lokalu pozwanej, pozwana od 01.01.2010 roku miała obowiązek uiszczać na rzecz wspólnoty: kwotę 34,10 zł z tytułu zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej (0,36 zł x 94,71

m2), kwotę 23,51 zł z tytułu kosztów administracji (0,50 zł x 47,01 m2), kwotę 71,03 zł z tytułu funduszu remontowego (0,75 zł x 94,71 m2).

Z kolei od 01.05.2011 roku, wskutek podjęcia uchwały nr 3/2011 w sprawie ustalenia wysokości opłat za pokrycie kosztów zarządu na 2011 roku, zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej wynosiła 0,41 zł/m2 powierzchni użytkowej, wynagrodzenie zarządcy 0,55 zł/m2 powierzchni mieszkalnej, fundusz remontowy – 0,75 zł/m2 powierzchni mieszkalnej i użytkowej. W związku z tym pozwana miała obowiązek uiszczając zaliczki w wysokości: kwotę 38,83 zł z tytułu zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej (0,41 zł x 94,71 m2), kwotę 25,86 zł z tytułu kosztów administracji (0,55 zł x 47,01 m2), kwotę 71,03 zł z tytułu funduszu remontowego (0,75 zł x 94,71 m2).

Pozostałe kwoty wskazane w wyliczeniach wymiaru zaliczki, dotyczące „mediów”, nie zostały wykazane przez powódkę.

Wobec powyższego pozwana za 2010 rok miała obowiązek uiścić zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej w łącznej kwocie 691,32 zł (12 x 34,10 zł oraz 12 x 23,51 zł), a wedle zestawienia dołączonego do pozwu w tym okresie uiściła kwoty 84,67 zł, 119,93 zł i 204,60 zł (pozostałe kwoty zostały przez pozwaną uiszczone na poczet mediów, Sąd nie brał pod uwagę również nadpłat lub niedopłat z tytułu zaliczek za wodę, skoro dotyczyły one innego składnika opłat, nie dochodzonego w niniejszym postępowaniu jak wynika z uzasadnienia pozwu i przede wszystkim nie wykazanego). W konsekwencji zadłużenie pozwanej z tego tytułu za 2010 roku wynosiło kwotę 282,12 zł.

Za 2011 rok E. Ż. miała obowiązek uiścić zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej w łącznej kwocie 747,96 zł (4 x 34,10 zł oraz 4 x 23,51 zł za okres od stycznia do kwietnia oraz 8 x 38,83 zł oraz 8 x 25,86 zł za okres od maja do grudnia), a uiściła kwoty 82,40 zł i 27,92 zł, wobec czego jej zadłużenie wynosiło za 2011 rok kwotę 637,64 zł. Z przyczyn wskazanych wyżej nie rozliczono zaliczek i nadpłat z tytułu wody.

Za 2012 roku pozwana miała obowiązek uiścić zaliczki w łącznej kwocie 129,38 zł (2 x 38,83 zł oraz 2 x 25,86 zł), zaś z tego tytułu nie uiściła żadnej wpłaty.

Jeżeli chodzi o zaliczki na fundusz remontowy, to za 2010 roku pozwana miała obowiązek uiścić łącznie kwotę 852,36 (12 x 71,03 zł), a zapłaciła łącznie kwotę 141,30 zł, w związku z czym jej zadłużenie za 2010 roku wynosiło 711,06 zł, za 2011 roku pozwana miała obowiązek uiścić również łącznie kwotę 852,36 (12 x 71,03 zł), a nie dokonała żadnej wpłaty, podobnie jak w styczniu i lutym 2012 roku, kiedy to miała obowiązek uiścić kwotę 142,06 zł.

W konsekwencji zadłużenie pozwanej z powyższych tytułów wynosiło: za 2010 roku – kwotę 993,18 zł, za 2011 roku – kwotę 1490 zł, za styczeń i luty 2012 roku – kwotę 271,44 zł, łącznie 2754,62 zł. Takie też kwoty Sąd Rejonowy zasądził na rzecz powódki.

Przedstawiony powyżej tok rozumowania, analizy materiału dowodowego i matematyczne wyliczenia Sądu Rejonowego, są prawidłowe i brak podstaw do ich kwestionowania, zatem zarzut pozwanej co do zawyżenia zaliczek z powyższych tytułów okazał się nieuzasadniony.

Za nieuzasadniony uznać należało zarzut pozwanej odnośnie zawyżonego naliczania zaliczek z uwagi na pomieszczenie piwniczne o powierzchni 47,70 m², które przynależy do jej lokalu mieszkalnego. W tym zakresie wskazać należy, że zgodnie z art. 2 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnego lokalu wykorzystywanego zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi". W kontekście wskazanej definicji lokalu mieszkalnego uzasadnionym było naliczanie odpowiednich zaliczek przy uwzględnieniu całości powierzchni lokalu mieszkalnego pozwanej, w tym pomieszczenia piwnicznego, powierzchnia ta wynika

ponadto z odpisu z KW lokalu pozwanej – łącznie 94,71 m². W uchwałach, które stanowiły podstawę roszczenia powódki, a których pozwana nie zaskarżyła do Sądu i ją w związku z tym obowiązują przewidziano odpowiednie zaliczki w odniesieniu albo do całości powierzchni lokalu, albo odpowiednio tylko do powierzchni mieszkalnej. Sąd Rejonowy w konsekwencji w tym zakresie dokonał prawidłowej oceny wskazanych uchwał w kontekście przepisu art. 2 ust. 2 i 3 w/w ustawy i następnie prawidłowych wyliczeń matematycznych zadłużenia pozwanej, co znalazło odzwierciedlenie w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku. Powoływanie się pozwanej na definicję lokalu z ustawy o ochronie praw lokatorów (...) nie ma uzasadnienia na gruncie niniejszej sprawy i ustawy o własności lokali, która dla własnych potrzeb definiuje lokal mieszkalny.

Całkowicie nieuzasadnionym okazał się zarzut pozwanej jakoby nie była zobowiązana do zapłaty zaliczek za pomieszczenie piwniczne z uwagi na brak dostępu do tego pomieszczenia na skutek jego zamurowania. Jak podniosła sama pozwana, zagrodzenia odpowiedniego wejścia dokonały osoby trzecie, a nie powodowa wspólnota mieszkaniowa.

Nie znalazły uzasadnienia zarzuty pozwanej co do błędów w rozliczeniach z powołaniem się na określone wpłaty w toku postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela – tu powódki, nadpłaty z tytułu rozliczenia mediów, czy też nieuzasadnionego rozliczania funduszu remontowego. Te zarzuty pozwana podnosiła również w toku postępowania przed Sądem I instancji, ale w żaden sposób nie wykazała (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.) zasadności swych twierdzeń w tym przedmiocie, to znaczy nie wykazała, aby na poczet zaległości, których strona powodowa dochodziła w niniejszym postępowaniu uiściła jakieś kwoty, bądź spełniła w tym zakresie świadczenie w inny sposób i aby w ten sposób doszło do skutecznego zwolnienia pozwanej z zobowiązania. Przedstawione przez pozwaną stosowne rozliczenia stanowią tylko i wyłącznie jej twierdzenia faktyczne, nie poparte żadnymi dowodami. Zatem nie wpłynęły one skutecznie na podważenie prawidłowości wyroku Sądu Rejonowego.

Za bezzasadny uznać należało zarzut pozwanej E. Ż. odnośnie bezzasadnego dochodzenia przez powódkę odsetek ustawowych od zasądzonych kwot. Podstawę zasądzenia odsetek ustawowych od kwot należności głównej stanowił art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca oraz treść przepisu art. 481 k.c. Sąd Rejonowy w tym zakresie prawidłowo ustalił datę wymagalności roszczenia i datę początkową naliczania odsetek ustawowych od kwot należności głównej, zatem nie sposób w tym zakresie skutecznie zakwestionować wyrok Sądu I instancji.

Prawidłowym było również, wbrew zarzutom pozwanej, rozstrzygnięcie Sądu I instancji w zakresie kosztów procesu, a zawarte w punkcie III wyroku. O kosztach procesu Sąd I instancji prawidłowo orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 k.p.c., w myśl której strona przegrywająca sprawę obowiązana jest na żądanie strony przeciwnej zwrócić jej poniesione przez nią koszty, a nadto na podstawie art. 100 k.p.c., przewidującego zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów. Powódka wygrała postępowanie w 79%, a po jej stronie powstały koszty w postaci wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 600 zł, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł (k. 21) i opłaty sądowej od pozwu w wysokości 176 zł (k. 22), łącznie w wysokości 793 zł. Po stronie pozwanej nie powstały żadne udokumentowane koszty postępowania. Wobec czego zasądzono prawidłowo od pozwanej na rzecz powódki kwotę 626,47 zł, stanowiącą 79% z kwoty 793 zł. Sam fakt zarejestrowania powódki w PUP w S. jako osoby bezrobotnej i brak dochodów sam przez się nie stanowi podstawy do niezasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, stosownie do wyników postępowania.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania apelacja strony pozwanej jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu w punkcie II wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

Również zażalenie pozwanej E. Ż. na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 28 grudnia 2012 r. w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia roszczenia powódki Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w S. wobec pozwanej E. Ż. poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości pozwanej E. Ż. położonej w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), okazało się nieuzasadnione.

Zgodnie z art. 730 Art. 730.

§ 1.

§ 1 k.p.c. w każdej sprawie cywilnej podlegającej rozpoznaniu przez sąd lub sąd polubowny można żądać udzielenia zabezpieczenia. Stosownie do art. 730¹ § 1 i 2 k.p.c. udzielenia zabezpieczenia może żądać każda strona lub uczestnik postępowania, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie.

Art. 730¹ wymaga uprawdopodobnienia roszczenia. Nie ulega wątpliwości, że uprawniony musi uprawdopodobnić istnienie roszczenia oraz to, że roszczenie to jemu przysługuje (w zasadzie osobie wskazanej jako wnioskodawca). Innymi słowy musi wykazać wiarygodność roszczenia. Nie wystarczy twierdzenie zainteresowanego, iż roszczenie istnieje, ale twierdzenie to powinno zostać wykazane przez przytoczenie okoliczności uzasadniających żądanie. Wykazanie istnienia roszczenia nie oznacza jednak udowodnienia faktu, ale jedynie wykazanie jego prawdopodobieństwa. Rezygnacja z przeprowadzenia dowodu co do istnienia roszczenia wynika z faktu, że postępowanie zabezpieczające jest postępowaniem uproszczonym (tak zwanym sumarycznym), w którym nie rozstrzyga się sprawy merytorycznie. Wnioskodawca zatem musi przytoczyć takie okoliczności, z których będzie wynikać, że roszczenie mu przysługuje, a okoliczności te będą przez niego uprawdopodobnione. Przy ocenie prawdopodobieństwa roszczenia nie można abstrahować od tego, czy fakty przytoczone przez uprawnionego tworzą to roszczenie w świetle przepisów prawa. Wiarygodność dotyczy więc nie tylko podstawy faktycznej, ale i prawnej roszczenia.

Uprawdopodobnienie, jako instytucja kodeksu postępowania cywilnego, odnosi się do sytuacji, w których ustawa procesowa nie wymaga ustalenia twierdzeń o faktach przy pomocy dowodów, lecz zadawała się mniejszym stopniem pewności - uprawdopodobnieniem tych twierdzeń. Uprawdopodobnienie może być przeprowadzone przez sąd przy użyciu środków, które uzna za właściwe, nie wyłączając środków dowodowych. Przy uprawdopodobnieniu nie jest jednak konieczne zachowanie szczególnych przepisów o postępowaniu dowodowym. Uprawdopodobnienie w odróżnieniu od dowodu nie daje zatem pewności co do prawdziwości twierdzenia o istnieniu konkretnego roszczenia, ale sprawia, że twierdzenie to staje się prawdopodobne.

Do uprawdopodobnienia twierdzeń w postępowaniu zabezpieczającym odnoszą się ogólne reguły dotyczące uprawdopodobnienia stosowane w postępowaniu cywilnym. Wykazanie prawdopodobieństwa roszczenia może być przeprowadzone za pomocą takich niesformalizowanych środków, jak pisemne oświadczenia osób trzecich, nieformalne przesłuchanie stron lub strony bądź świadków, dokumenty.

W przedmiotowej sprawie powódka wykazała zaistnienie pozytywnych przesłanek udzielenia zabezpieczenia roszczenia, a więc uprawdopodobniła roszczenie, jak i interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, co znalazło odzwierciedlenie w motywach pisemnych zaskarżonego postanowienia, które Sąd Okręgowy w całości podziela.

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest jakichkolwiek podstaw, aby skutecznie podważyć zasadność postanowienia w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia powództwa, albowiem kwestionowane postanowienie odpowiada prawu, stosownie do treści art. 730 § 1 k.p.c. w zw. z art. 730¹ § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 747 pkt 2 k.p.c. Z uwagi na powyższe zażalenie pozwanej na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 28 grudnia 2012 r. w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia roszczenia powódki Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w S. podlegało oddaleniu w punkcie I wyroku na podstawie art. 397 § 2 k.p.c. w zw. art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie III wyroku na podstawie art. 100 k.p.c., uznając za uzasadnione ich wzajemne zniesienie pomiędzy stronami procesu, mając na względzie wyniki postępowania

apelacyjnego i uznanie obu apelacji za bezzasadnych oraz stosunek w jakim strony procesu wygrały lub przegrały postępowanie apelacyjne.