

Sygn. akt II Ca 356/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wiesława Buczek - Markowska (spr.)
Sędziowie:	SO Zbigniew Ciechanowicz SR del. Szymon Pilitowski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 listopada 2014 roku w S.

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

przeciwko J. J. i M. J.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 4 lutego 2014 r., sygn. akt I C 832/13

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a. w punkcie II. w ten sposób, że zasądza od pozwanych J. J. i M. J. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. kwoty po 111,81 zł (sto jedenaście złotych osiemdziesiąt jeden groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 18 marca 2013 roku do dnia zapłaty i oddala powództwo w pozostałym zakresie;

b. w punkcie III. w ten sposób, że zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwoty po 362 zł (trzysta sześćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwoty po 165 zł (sto sześćdziesiąt pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 356/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 04 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie zasądził od pozwanych J. J. i M. J. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej F. przy ul. (...) w S. kwoty po 916,27 zł z ustawowymi odsetkami od dnia

18 marca 2013 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt I); zasądził od pozwanych J. J. i M. J. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej F. przy ul. (...) w S. kwoty po 268,13 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł o następujące ustalenia faktyczne i wywody prawne:

Pozwani J. J. i M. J. są współwłaścicielami w częściach ułamkowych (po 1/2) lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Lokal ten znajduje się w budynku powodowej Wspólnoty mieszkaniowej i ma powierzchnię 35,60 m².

W dniu 29 stycznia 2011 r. ogół właścicieli powodowej Wspólnoty podjął uchwałę nr 6/1/2011 w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na rok 2011 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek. W ramach ww. uchwały właściciele ustalili wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2010 r. w kwocie 14.679,75 zł. Nadto ustalili, że na poczet tych kosztów właściciele wnoszą zaliczki w dotychczasowej wysokości 1,34 zł za m² powierzchni użytkowej, zaś na poczet funduszu remontowego w wysokości 0,60 zł miesięcznie za 1 m² powierzchni użytkowej. Zaliczka na wywóz odpadów komunalnych to 8,50 zł od osoby, za lokal użytkowy – ryczałt 33 zł/miesiąc.

Tego samego dnia ogół właścicieli Wspólnoty podjął uchwałę nr 8/1/2011 w sprawie zwiększenia stawki funduszu remontowego 0,20 zł za każdy m² powierzchni użytkowej, tj. do wysokości 0,80 zł.

Pozwany J. J. domagał się uchylenie uchwał powodowej Wspólnoty, w tym uchwały nr 6/1/2011 r. Ostatecznie jego żądanie zostało oddalone.

W dniu 20 lutego 2012 r. ogół właścicieli powodowej Wspólnoty podjął uchwałę nr 4/2/2011 w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na rok 2012 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek. Właściciele ustalili wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku 2012 r. w kwocie 15.884,81 zł. Na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele lokali wnoszą miesięcznie zaliczki w wysokości 1,45 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, zaś na poczet funduszu remontowego 0,80 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Zaliczki tytułem opłat za media: - wywóz odpadów komunalnych: 15,00 zł od 1 zamieszkałej osoby i 45,00 zł ryczałtu od lokalu użytkowego; zimna woda i ścieki 9,81 zł za 1 m².

Od marca 2011 r. zaliczki przypadające na lokal pozwanych wynosiły:

- zaliczka na utrzymanie części wspólnych 47,70 zł;
- zaliczka na fundusz remontowy 28,48 zł;
- zaliczka na zimną wodę i ścieki 8,96 zł;
- zaliczka za wywóz nieczystości stałych 8,50 zł.

Łącznie 93,64 zł.

Od stycznia 2012 r. zaliczki przypadające na lokal pozwanych wynosiły:

- zaliczka na utrzymanie części wspólnych 47,70 zł;
- zaliczka na fundusz remontowy 28,48 zł;
- zaliczka na zimną wodę i ścieki 9,81 zł;
- zaliczka za wywóz nieczystości stałych 8,50 zł.

Łącznie 94,49 zł.

Pismem z dnia 29 lutego 2012 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 909,16 zł tytułem zaległości z tytułu zaliczek i funduszu remontowego.

Od marca 2012 r. zaliczki przypadające na lokal pozwanych wynosiły:

- zaliczka na utrzymanie części wspólnych 51,62 zł;
- zaliczka na fundusz remontowy 28,48 zł;
- zaliczka na zimną wodę i ścieki 9,81 zł;
- zaliczka za wywóz nieczystości stałych 15,00 zł.

Łącznie 104,91 zł.

Pismem z dnia 23 kwietnia 2012 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 928,45 zł tytułem zaległych zaliczek na poczet kosztów zarządu i funduszu remontowego.

Pismem z dnia 6 grudnia 2012 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 1.666,35 zł tytułem zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i opłaty na fundusz remontowy.

Od stycznia 2013 r. zaliczki przypadające na lokal pozwanych wynosiły:

- zaliczka na utrzymanie części wspólnych 51,62 zł;
- zaliczka na fundusz remontowy 28,48 zł;
- zaliczka na zimną wodę i ścieki 10,78 zł;
- zaliczka za wywóz nieczystości stałych 15,00 zł.

Łącznie 105,88 zł.

Pozwani nie uiszczali opłat na koszty zarządu, zaliczek na fundusz remontowy, koszty wywozu odpadów oraz koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków. Ich zaległość za poszczególne miesiące w okresie od sierpnia 2011 r. do lutego 2013 r. opiewała na następujące kwoty:

- sierpień 2011 r. 8,13 zł;
- wrzesień 2011 r. 93,64 zł;
- październik 2011 r. 93,64 zł;
- listopada 2011 r. 93,64 zł;
- grudzień 2011 r. 93,64 zł;
- styczeń 2012 r. 94,49 zł;
- luty 2012 r. 94,49 zł;
- marzec 2012 r. 104,91 zł;
- kwiecień 2012 r. 104,91 zł
- maj 2012 r. 104,91 zł

- czerwiec 2012 r. 104,91 zł;
- lipiec 2012 r. 104,91 zł;
- sierpień 2012 r. 104,91 zł;
- wrzesień 2012 r. 104,91 zł;
- październik 2012 r. 104,91 zł;
- listopad 2012 r. 104,91 zł;
- grudzień 2012 r. 104,91 zł;
- styczeń 2013 r. 105,88 zł;
- luty 2013 r. 105,88 zł.

Łącznie zaległość pozwanych wyniosła 1.832,53 zł.

Oplaty za dostawę wody i odbiór ścieków wobec Zakładu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wynosiły:

- w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. 3,65 zł za wodę i 5,31 zł za ścieki, łącznie 8,96 zł;
- w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. 3,90 zł za wodę i 5,91 zł za ścieki, łącznie 9,81 zł;
- w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. 4,09 zł za wodę i 6,69 zł za ścieki, łącznie 10,78 zł.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwa za częściowo uzasadnione. Wskazał, iż podstawę prawną żądania stanowiły przepisy statutu obowiązkowe obowiązki właścicieli nieruchomości wspólnej, określone w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 t.j. ze zm.). Przywołał i omówił treść art. 6, art. 12 ust. 2 i art. 15 ust. 1 ustawy.

Odnosząc się do zarzutu niewłaściwego umocowania pełnomocnika powódki, to Sąd I instancji podkreślił, iż podziela pogląd zaprezentowany w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 roku w sprawie III CZP 42/13, zgodnie z którą wystąpienie przez wspólnotę mieszkaniową z pozwem przeciwko członkowi tej wspólnoty o zapłatę sumy pieniężnej z tytułu obciążających takiego członka kosztów na rzecz wspólnoty, stanowi czynność zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jednolity tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Dalej wskazywał, iż w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie mogło budzić żadnych wątpliwości, że ogół właścicieli powodowej wspólnoty podjął uchwały nr 6/1/2011, 8/1/2011 i 4/2/2012 w sprawie przyjęcia ustalenia wysokości miesięcznych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej w wysokości – początkowo w spornym okresie – 1,34 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu, a następnie 1,45 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu. Nadto, ustalono zaliczkę na fundusz remontowy w kwocie – początkowo 0,60 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu, a następnie 0,80 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu. Z powyższych uchwał wynikało również dalej wywodził Sąd Rejonowy, że zaliczka na wywóz odpadów komunalnych opiewała na kwotę 8,50 zł od osoby, a następnie na kwotę 15,00 zł od osoby. Sąd Rejonowy wskazał, iż żadna z powyższych uchwał nie została uchylona, zaś działania podjęte przez pozwanego celem ich wyeliminowania z obiegu okazały się całkowicie nieskuteczne. Sąd I instancji wskazał, iż powódka obciążała ich opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków. Czyniła tak dlatego, że pozwani nie dokonywali indywidualnych rozliczeń z dostawcą wody, w oparciu o osobną umowę. Nadto stosowane przez powódkę stawki za doprowadzenie wody i odbiór ścieków w całości pokrywały się ze stawkami stosowanym przez dostawcę tych usług, tj. Zakład (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Tym samym stawki te wynosiły: - w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. 3,65 zł za wodę i 5,31 zł

za ścieki, łącznie 8,96 zł; - w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. 3,90 zł za wodę i 5,91 zł za ścieki, łącznie 9,81 zł; - w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. 4,09 zł za wodę i 6,69 zł za ścieki, łącznie 10,78 zł. Przy czym sąd rejonowy podkreślił, iż bez znaczenia było, czy powodowa Wspólnota podjęła uchwały o obciążeniu właścicieli należnościami liczonymi według tychże stawek. Po pierwsze – wbrew stanowisku pozwanych – nie da się polemizować z faktem, że korzystanie z wody i kanalizacji jest odpłatne i musi się odbywać na warunkach dyktowanych przez dostawcę, którym na terenie S. jest wyłącznie ww. (...). Po drugie taryfy stosowane przez przedsiębiorstwo wodociągowe są faktem powszechnie znany.

Odnośnie zarzut nieprawidłowego naliczenia przez powódkę i zawyżenia opłat z tytułu kosztów zarządu i opłat na fundusz remontowy to zdaniem Sądu Rejonowego pozwani nie byli w stanie sprecyzować na czym deklарowana przez nich nieprawidłowość miałaby polegać.

W ocenie Sądu Rejonowego stwierdzić zatem należało, że w świetle przedstawionych dokumentów księgowych oraz treści uchwał brak było jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż zastosowane przez Wspólnotę stawki za objęty pozwem okres mogły wyrażać się kwotami inną niż wskazywane przez powódkę. Z tej perspektywy Sąd dokonał weryfikacji dokonanych przez powódkę wyliczeń i doszedł do wniosku, że powódka mogła domagać się od pozwanych łącznie kwoty 1.832,54 zł. Różnica między wyliczeniami Sądu a kwotą wskazaną w pozwie wynikała z nieuwzględnienia przez powódkę okoliczności, iż za miesiąc sierpień 2011 r. pozwani zalegali wyłącznie na kwotę 8,13 zł. Fakt ten powódka przytoczyła już w uzasadnieniu pozwu, jednak mimo tego nie uwzględniła w dokonanych przez siebie wyliczeniach. Sąd jest związany zakresem powództwa, w tym określonymi tam ramami czasowymi z których powódka dochodzi roszczenia, nie mogą zatem być uwzględnione roszczenia z okresu poprzedzającego sierpień 2011 roku, ani też w zakresie wyższym za sierpień 2011 roku niż 8,13 zł.

Sąd Rejonowy podkreślił, że to pozwani są współwłaścicielami nieruchomości w częściach ułamkowych. W tej sytuacji brak było jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że zobowiązanie pozwanych ma charakter solidarny. Sąd Rejonowy podkreślił przeto, że w prawie polskim o istnieniu solidarności bądź o jej braku przesądza ustawa lub wola stron wyrażona w umowie, a nie cechy zobowiązania (art. 369 k.c.). Solidarności nie domniemywa się, lecz musi ona być ustanowiona w ustawie lub w umowie (wyrok SA w Katowicach z dnia 28 lutego 1992 r., I Acr 42/92, OSA 1993, z. 4, poz. 23). Natomiast żadna inna okoliczność nie może stanowić źródła solidarności, w szczególności wyrok sądu. Wobec braku jakichkolwiek podstaw do przyjęcia istnienia solidarności czynnej po stronie wierzycieli, Sąd I instancji doszedł do przekonania, iż ponoszą oni odpowiedzialność wobec Wspólnoty w częściach równych (art. 197 k.c.).

Żądanie odnoszące się do odmiennego od przyjętego przez Sąd sposobu zasądzenia świadczenia oraz przewyższające wartość zaległości wyliczonej w niniejszej sprawie należało oddalić, o czym rozstrzygnięto w pkt II wyroku.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., wskazał, iż powódka wygrała niniejszą sprawę w około 86%, w pozostałym zakresie sprawę wygrali pozwani (14%). Na koszty powódki złożyły się opłata od pozwu w kwocie 107 zł, wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, ustalone w stawce minimalnej na podstawie § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490 t.j.) w kwocie 600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł. Należna z tego kwota wynosiła 622,64 zł $[(107 + 600 + 17) \times 86\%]$. Tymczasem na koszty pozwanych złożyło się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika w osobie adwokata, ustalone w stawce minimalnej na podstawie § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461 t.j.) w kwocie 600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa. Należna z tego kwota wynosiła 86,38 zł $[(600 + 17) \times 14\%]$. Łączna wysokość kosztów jakich powódka mogła się domagać od pozwanych zamykała się w kwotach po 268,13 zł $[(622,64 - 86,38) : 2]$ i takie też kwoty zasądzone od każdego z pozwanych - J. J. i M. J. na rzecz Wspólnej Mieszkania F. przy ul. (...) w S..

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła powódka zaskarżając go w części obejmującej pkt II sentencji wyroku, co do orzeczenia o oddaleniu powództwa w pozostałym zakresie oraz pkt III sentencji wyroku, co do orzeczenia o kosztach procesu.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a to:

art. 233 § 1 kpc przez wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego nie wynikających, tj., że powódka mogła się domagać zasądzenia od pozwanych tytułem zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz fundusz remontowy, a także rozliczenia kosztów wywozu odpadów oraz dostarczania zimnej wody i odprowadzania ścieków za okres od sierpnia 2011 r. do lutego 2013 r. włącznie kwoty 832,54 złote, skutkiem czego Sąd oddalił powództwo w części ponad tę kwotę gdy tymczasem z załączonych do pozwu dokumentów wynika, iż powódka mogła domagać się od pozwanych zasądzenia kwoty 2.056,16 złotych;

art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewłaściwe uzasadnienie zaskarżonego wyroku polegające na braku wyjaśnienia przez Sąd w jaki sposób dokonał weryfikacji dokonanych przez powódkę wyliczeń i doszedł do wniosku, że powódka mogła się domagać od pozwanych łącznie kwoty 1.832,54 złote wyłącznie tytułem zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną, a z wyłączeniem rozliczenia kosztów wywozu odpadów komunalnych oraz kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, utrudniającym poddanie zapadłego rozstrzygnięcia kontroli instancyjnej;

art. 100 zd. 1 k.p.c. poprzez jego zastosowanie i stosunkowe rozdzielenie kosztów procesu gdy tymczasem Sąd winien włożyć na pozwanych obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, bowiem powódka uległa tylko co do nieznaczej części swego żądania;

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

art. 370 k.c. — poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji oddalenie powództwa w części obejmującej solidarność dłużników w sytuacji gdy pozwani są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego w częściach ułamkowych i jako współwłaściciele lokalu, wyrazili zgodę na ustanowienie zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, tym samym zaciągnęli oni solidarne zobowiązanie, o którym mowa w art. 370 k.c.;

Wobec tak sformułowanych zarzutów apelujący wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku w pkt II poprzez zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki, solidarnie, dodatkowo kwoty 223,62 złote z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 18 marca 2013 r. do dnia zapłaty;
- zmianę zaskarżonego wyroku w pkt III poprzez zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki solidarnie kosztów postępowania za I instancję w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;
- zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu za II instancję w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Apelująca wskazała, iż w uzasadnieniu pozwu powódka pomyłkowo nie wskazała, iż dochodzi od pozwanych dodatkowo zaliczek na fundusz remontowy, a także rozliczenia kosztów wywozu odpadów oraz dostarczania zimnej wody i odprowadzania ścieków, jednakże zostało to sprostowane przez pełnomocnika powódki na rozprawie w dniu 14 listopada 2013 r. Podkreślili, że jako, że ostatnie wpłaty zostały dokonane przez pozwanych we wrześniu 2011 roku te wpłaty na zasadzie art. 451 § 3 k.c. powódka zarachowała na poczet długu najdawniej wymagalnego tj. nieuiszczonych w części zaliczek za koszty zarządu. W wyniku dokonanych rozliczeń powódka określiła ramy czasowe żądania pozwu jako okres od sierpnia 2011 r. co do części zaliczki za ten miesiąc w kwocie 8,13 zł do lutego 2013 r. włącznie. W trakcie dokonywania tych rozliczeń powódka faktycznie popełniła błąd rachunkowy, jednakże uwzględnienie tej omyłki w ponownych rozliczeniach nie daje różnicy między kwotą żadaną przez powódkę w pozwie, a kwotą zasądzoną przez Sąd w zaskarżonym wyroku. Dalej apelująca wskazała, iż z załączonych przez powódkę dokumentów w tym z

kartotek księgowych właściciela za 2011, 2012 i 2013 r. do miesiąca lutego wynika bowiem, iż powódka na podstawie wskazanych przez siebie ram czasowych żądania pozwu mogła żądać od pozwanych kwoty 2.056.16 zł, na którą składały się:

- 1) 8,13 zł tytułem zaliczki za miesiąc sierpień 2011 r., która wynosiła 93,64 zł)
- 2) 93,64 zł tytułem zaliczki za miesiąc wrzesień 2011 r.
- 3) 93,64 zł tytułem zaliczki za miesiąc październik 2011 r.
- 4) 93,64 zł tytułem zaliczki za miesiąc listopad 2011 r.
- 5) 93,64 zł tytułem zaliczki za miesiąc grudzień 2011 r.
- 6) 118,35 zł tytułem rozliczenia mediów w miesiącu grudniu 2011 r. (niedopłata)
- 7) 37,66 zł tytułem rozliczenia mediów w miesiącu grudniu 2011 r. (niedopłata)
- 8) 22,70 zł tytułem rozliczenia mediów w miesiącu grudniu 2011 r. (niedopłata)
- 9) 94,49 zł tytułem zaliczki za miesiąc styczeń 2012 r.
- 10) 94,49 zł tytułem zaliczki za miesiąc luty 2012 r.
- 11) 104,91 zł tytułem zaliczki za miesiąc marzec 2012 r.
- 12) 104,91 zł tytułem zaliczki za miesiąc kwiecień 2012 r.
- 13) 104,91 zł tytułem zaliczki za miesiąc maj 2012 r.
- 14) 104,91 zł tytułem zaliczki za miesiąc czerwiec 2012 r.
- 15) 104,91 zł tytułem zaliczki za miesiąc Upiec 2012 r.
- 16) 3,53 zł tytułem rozliczenia mediów w miesiącu lipcu 2012 r. (niedopłata)104,91 zł tytułem zaliczki za miesiąc sierpień 2012 r.
- 17) 104,91 zł tytułem zaliczki za miesiąc wrzesień 2012 r.
- 18) 104,91 zł tytułem zaliczki za miesiąc październik 2012 r.
- 19) 104,91 zł tytułem zaliczki za miesiąc listopad 2012 r.
- 20) 104,91 zł tytułem zaliczki za miesiąc grudzień 2012 r.
- 21) 19,48 zł tytułem rozliczenia mediów w miesiącu grudniu 2012 r. (niedopłata)
- 22) 21,91 zł tytułem rozliczenia mediów w miesiącu grudniu 2012 r. (niedopłata)
- 23) 105,88 zł tytułem zaliczki za miesiąc styczeń 2013 r
- 24) 105,88 zł tytułem zaliczki za miesiąc luty 2013 r.

Apelująca podkreśliła, iż Sąd, w ogóle pominął rozliczenie kosztów wywozu odpadów oraz dostarczania zimnej wody i odprowadzania ścieków w miesiącach grudniu 2011 r., lipcu 2012 r., grudniu 2012 r., **nie wskazując przyczyny takiego rozstrzygnięcia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.**

Dodatkowo apelująca podkreśliła, iż nie zgadza się z zapatrywaniem Sądu, co do braku podstaw do przyjęcia, iż zobowiązanie pozwanych ma charakter solidarny. Wskazała, iż zważywszy na okoliczność, że pozwani, jako współwłaściciele lokalu, wyrazili zgodę na ustanowienie zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, tym samym zaciągnęli oni solidarne zobowiązanie, o którym mowa w art. 370 k.c. Z uwagi na fakt, iż pozwani są właścicielami przedmiotowego lokalu mieszkalnego, z momentem uchwalenia przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu powstał po ich stronie obowiązek uiszczenia należności z tego tytułu. Stosownie, bowiem do treści art. 370 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali gdy kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej.

W odpowiedzi na apelację pozwani wskazali iż odrzucają twierdzenia powódki, kwestionując pobierane od nich opłaty.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się częściowo uzasadniona.

Rację należy przyznać powodowej Wspólnocie, iż kartoteki księgowe za okres 2011- 2013 r., które wciągnięte zostały w poczet materiału dowodowego wyraźnie wskazują, iż powódka za okres od sierpnia 2011 r. do lutego 2013 r. mogła skutecznie żądać od pozwanych zapłaty kwoty wskazanej w pozwie, tytułem zaległości w uiszczaniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Otóż, zarówno na kartotece dotyczącej rozliczenia za rok 2011 i 2012 r. (k. 34 i 84 akt sprawy) oprócz kwot uwzględnionych przez Sąd I instancji, widnieją niedopłaty w wysokości: 118,35 zł (31.12.2011 r.); 37,66 zł (31.12.2011 r.) ; 22,70 zł (31.12.2011 r.); 3,53 zł (31.07.2012); 19,48 zł (31.12.2012) i 21,91 (31.12.2012) (k. 34,84) łącznie 223,64 zł - których Sąd I instancji nie uwzględnił pomimo, iż mieszczą się w okresie, za który powódka słusznie dochodziła zapłaty. W uzasadnieniu wyroku Sąd I instancji nie wskazał szczegółowo jakie pozycje z dokumentów powódki uwzględnił zasądzając żadaną kwotę. Jednakże z samego działania arytmetycznego wynika, iż nie uwzględnił kwot i ich źródła (rozliczenie mediów) wskazywanych w apelacji powódki, nie zaś należności za sierpień w kwocie 8,02 zł, zamiast 93,64 zł. Uwzględnienie tego zarzutu apelacji wskazuje, iż powódka słusznie dochodziła od pozwanych należności wskazanych w pozwie, a to łącznie kwoty 2 056,16 zł. Ponieważ Sąd Rejonowy zasądził na rzecz powódki od pozwanych łącznie kwotę 1832,54 zł, zasądzeniu przez Sąd II instancji podlegała dodatkowo kwota 223,64 zł.

W tych okolicznościach wyrok Sądu Rejonowego podlegał zmianie poprzez zasądzenie od pozwanych dalszej kwoty tj. po 111,82 zł (223,64 : 2), o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 1 a). Ponieważ w następstwie tej zmiany powódka wygrała proces niemalże w całości, pozwanych należało obciążyć po 1/2 kosztami procesu należnymi powódce w postępowaniu przed Sądem Rejonowym, o czym orzeczono w punkcie 1b).

Odnosząc się z kolei do zarzutu naruszenia prawa materialnego, a to art. 370 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji oddalenie powództwa w części obejmującej solidarność, to przede wszystkim podkreślić należy, iż w myśl art. 370 k.c. jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. W myśl zaś art. 17 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Jak wynika z komentarza do art. 17 ustawy o własności lokali (E. K., LEX 2012) przepis art. 17 u.w.l. wprowadza nową na tle wcześniejszej praktyki zasadę, pozwalającą wyłączyć właścicieli lokali z zakresu odpowiedzialności solidarnej, nie uszczuplając jednocześnie praw innych osób. Zgodnie z tą zasadą zbiór właścicieli lokali (jako całość wspólnoty mieszkaniowej) w całości odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej (zatem przepis ma na celu to, żeby żaden wierzyciel nie został niezaspokojony), ale każdy z właścicieli odpowiada za te zobowiązania jedynie w takiej części, jaki posiada udział we współwłasności (nie można więc od niego dochodzić zapłaty większej części długu obciążającego wspólnotę). Przepis ten uchyla normę ogólną, jaką jest art. 370 k.c. (por. M. Pyzak-Szafnicka (w:) System ..., s. 330 i n.)

W świetle powyższego, wbrew wywodom apelacji, w niniejszej sprawie brak jest solidarności po stronie pozwanych. Solidarność bowiem nie wynika z ustawy czy też umowy. W tych też okolicznościach skoro pozwani ponoszą odpowiedzialność w części odpowiadającej ich udziałowi w tej nieruchomości, a niepodzielność udziału nie oznacza niepodzielności świadczenia, tym samym - skoro dochodzone świadczenie jest podzielne - prawidłowo co do zasady Sąd I instancji zasądził od każdego z pozwanych należność w części odpowiadającej wysokości jego udziału.

Mając na uwadze powyższe na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 386 § 1 k.p.c. należało orzec jak w pkt I i II sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania wydano w oparciu zasadę art. 98 k.p.c. W myśl § 1 tegoż przepisu strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Z kolei § 3 stanowi, iż do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Wysokość należnego wynagrodzenia reprezentującego powódkę pełnomocnika ustalono w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. nr 163 poz. 1349).