

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Violetta Osińska
Sędziowie:	SO Marzenna Ernest (spr.) SO Małgorzata Grzesik
Protokolant:	st. sekr. sądowy Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 03 lutego 2015 roku w S.

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

przeciwko W. L.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 21 stycznia 2014 roku, sygn. akt I C 1279/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. w punkcie II. zasądza od pozwanego W. L. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. kwotę 1.256,32 zł (jeden tysiąc dwieście pięćdziesiąt sześć złotych trzydzieści dwa grosze) z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 1.135,61 zł (jeden tysiąc sto trzydzieści pięć złotych sześćdziesiąt jeden groszy) od dnia 19 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 120,71 zł (sto dwadzieścia złotych siedemdziesiąt jeden groszy) od dnia 25 lipca 2013 r. do dnia zapłaty

i oddala powództwo w pozostałym zakresie;

b. w punkcie III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 373,64 zł (trzysta siedemdziesiąt trzy złote sześćdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 212,57 zł (dwieście dwanaście złotych pięćdziesiąt siedem groszy) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 738/14

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 25 lipca 2013 r. powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego W. L. kwoty 5.250,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 4.610,24 zł od dnia 19 lipca 2013 r.; 640,52 zł od daty wniesienia pozwu. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie powódka wskazała, że pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...). Powódka wskazała, że właściciele lokali zobowiązani są do uiszczania w terminie do 10 każdego miesiąca zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, w tym funduszu remontowego wraz z kosztami zaliczek ze media rozliczane przez powódkę dla każdego właściciela indywidualnie, zaś pozwany nie wywiązuje się z całości swoich zobowiązań. W związku z tym, powódka dochodziła niniejszym pozwem należności głównej w kwocie 4.610,24 zł za okres październik 2011 r. - lipca 2013 r. włącznie wraz ze skapitalizowanymi odsetkami ustawowymi w kwocie 640,76 zł za okres od 19 lipca 2010 r. do 18 lipca 2013 r. (tj. kwotę w łącznej wysokości 5.250,76 zł). Powódka wniosła jednocześnie o zasądzenie od pozwanego W. L. kosztów postępowania wraz z kwotą 2.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanym przez Referendarza Sądowego w Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie w dniu 2 sierpnia 2013 r. żądanie powódki zostało w całości uwzględnione.

Pozwany zaskarżył powyższy nakaz zapłaty i wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu. Pozwany nie uznał roszczenia, podniósł zarzut braku przedłożenia przez powódkę dowodów uzasadniających roszczenie. Pozwany także wskazał na brak spójności treści powództwa z załączonymi wyliczeniami elektronicznymi i sformułował zarzut przedawnienia należności.

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanego, pismem z dnia 03 października 2013 r. powódka cofnęła pozew co do łącznej kwoty 215,09 zł i w tym zakresie zrzekła się roszczenia. Powódka argumentowała, że prawidłowo wykazała swoje żądania oraz wskazała, iż pozwany, dokonując wpłat po wytoczeniu powództwa, uznał jej roszczenie.

W dniu 21 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie wydał wyrok, w którym w punkcie I. umorzył postępowanie co do kwoty 215,09 zł, w punkcie II. oddalił powództwo w pozostałej części, w punkcie III. oddalił wniosek powódki o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów procesu, w punkcie IV. oddalił wniosek pozwanego o zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów procesu oraz w punkcie V. zwrócił powódce kwotę 5,50 zł.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...), z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...). Właściciele lokali zobowiązani są do uiszczania w terminie do 10 każdego miesiąca zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, w tym funduszu remontowego wraz z kosztami zaliczek za media rozliczane przez powódkę dla każdego właściciela indywidualnie. Przed wszczęciem postępowania sądowego pozwany był wzywany do zapłaty. Pozwany nie zapłacił kwoty żądanej pozwem.

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy zauważył, że wobec cofnięcia pozwu co do łącznej kwoty w wysokości 215,09 zł i zrzeczenia się w tej części roszczenia, umorzył co do tej kwoty postępowanie na mocy art. 203 k.p.c. (pkt I. wyroku). Konsekwencją tego był również zwrot połowy opłaty sądowej od kwoty co do której nastąpiło cofnięcie (art. 79 ustęp

1 punkt 3 lit. a) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Dz.U. nr 167, poz. 1398), co znalazło odzwierciedlenie w pkt V. wyroku.

Zdaniem Sądu I instancji w pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

Za bezsporne w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy przyjął to, iż pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) z własnością, którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...). Nie było również sporne, co zresztą wynika z przepisów prawa (i jako takie nie podlega wykazaniu), że właściciele lokali zobowiązani są do uiszczania zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, w tym funduszu remontowego wraz z kosztami zaliczek za media rozliczane przez wspólnotę mieszkaniową dla każdego właściciela indywidualnie. Bezsporne też było i to, że pozwany, który był wzywany do zapłaty, nie zaspokoił żądań powódki.

Sąd Rejonowy zauważył, iż w sprawie sporne było to, czy pozwany był zobowiązany do uiszczenia kwot żądanych przez powódkę. Pozwany w swym sprzeciwie wyraźnie temu zaprzeczył. Oznacza to, że na powódce – w myśl art. 6 k.c. - spoczywał obowiązek wykazania długu istniejącego po stronie pozwanego. Tym samym, powódka winna udowodnić wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego. Sąd podkreślił, że pozwany - do czego miał prawo - zakwestionował również wiarygodność dowodów, wskazując wyraźnie, iż nie są one wystarczające do udowodnienia roszczenia powódki.

Sąd Rejonowy powołał się na art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 ze zm.), zgodnie z którym ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową; wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Podstawowymi celami istnienia wspólnoty mieszkaniowej jest wspólne utrzymanie nieruchomości w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną. Aby realizacja tych celów była możliwa ustawodawca wyposażył wspólnotę mieszkaniową w cechy upodabniające ją do osoby prawnej - możliwość nabywania praw, zaciągania zobowiązań, pozywania i bycia pozwaną. Wspólnota mieszkaniowa ma więc zdolność sądową i zdolność prawną. Taka jednostka organizacyjna, będąc wyposażoną w zdolność prawną (podmiotowość prawną), może mieć własny majątek, odrębny od majątków podmiotów wchodzących w jej skład. Wynika to wprost z przysługiwania jej zdolności prawnej. Sąd Najwyższy dnia 21 grudnia 2007 roku podjął uchwałę, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa do własnego majątku i nadać jej moc zasady prawnej (III CZP 65/07). W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że w skład tego majątku mogą wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, gdyż z przepisów ustawy o własności lokali wynika ograniczenie zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Zdaniem Sądu Najwyższego, przepisy ustawy o własności lokali pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 14 ust. 1 pkt. 1 ww. ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Zdaniem Sądu I instancji do majątku wspólnoty będą więc analogicznie wchodzić środki zgromadzone na fakultatywnie wyodrębnionym funduszu remontowym. Wspólnota Mieszkaniowa ma więc jak najbardziej prawo dochodzenia tych środków.

Sąd Rejonowy zauważył jednak, że taka wykładnia przepisów nie jest równoznaczna z tym, że powódka zasadnie żądała należności dochodzonej pozwem. Niezwykle istotne jest bowiem – zgodnie ze stanowiskiem Sądu I instancji – to że na powódce – w świetle art. 6 k.c. – spoczywał obowiązek wykazania należności dochodzonych pozwem. Strona powodowa nie sprostowała temu obowiązkowi. Sąd Rejonowy wskazał, że z treści uzasadnienia pozwu, a nawet kolejnego pisma procesowego powódki, nie sposób jest ustalić z czego wynika dochodzona pozwem należność. Strona powodowa poprzestała na samym przytoczeniu kwoty bez bliższego uargumentowania co się na nią składa. Nie wskazano co stanowi zaliczkę, co rozliczenie mediów, czy inne koszty. W ogóle nie podano z czego łącznie dochodzona kwota wynika, jakie poszczególne zobowiązania się na nią składają, pomimo tego, że to na powódce spoczywa obowiązek wykazania zasadności i wysokości kwoty pozwu. Strona powodowa poprzestała na ogólnikowym stwierdzeniu, że pozwany ma obowiązek uiszczania zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztów utrzymania

lokalu oraz zaliczek na poczet funduszu remontowego - których wysokość jest uchwalana przez Wspólnotę. Wśród okoliczności faktycznych brak jest choćby odniesienia, iż wskazana kwota pozostaje w jakiejś relacji do stawek wynikających z uchwał. Sąd Rejonowy jednocześnie zauważył, że choć wśród dowodów przytoczono uchwały, to w okolicznościach faktycznych sprawy, czy rozważaniach nie uczyniono z nich żadnego użytku. W ogóle nie przytoczono, ile faktycznie wynoszą zaliczki. Nie przytoczono nawet jaka jest powierzchnia lokalu, którego właścicielem jest pozwany. O tym, że strona powodowa swoiście podchodzi do tych kwestii ma świadczyć to, że nawet w swej odpowiedzi na sprzeciw nie podała jaka jest powierzchnia lokalu pozwanego. Nie można poprzestać na odsyłaniu sądu i strony przeciwnej do dokumentów.

Sąd Rejonowy podkreślił, że nie podano czego wynikiem jest kwota przytoczona w treści uzasadnienia pozwu. To spoczywało na powódce. Tym samym, ocena żądania pozwu wymyka się spod oceny Sądu. Wskazane argumenty są wystarczające dla oddalenia powództwa w całości, wobec nie przytoczenia okoliczności faktycznych niezbędnych do uwzględnienia powództwa.

Niezależnie od powyższego, w ocenie Sądu, powództwo podlegałoby oddaleniu na niewykazanie żądania pozwu. Takie rozważania są zupełnie teoretyczne wobec nie przytoczenia okoliczności niezbędnych do uwzględnienia powództwa. Sąd zwrócił uwagę na art. 126 § 1 pkt 3 k.p.c., z którego wynika, że każde pismo procesowe – a zatem również pozew - powinno zawierać „osnowę wniosku lub oświadczenia oraz dowody na poparcie przytoczonych okoliczności”. Z tego sformułowania wynika bardzo ważna kwestia. Należy najpierw przytoczyć okoliczności a następnie powołać dowody na poparcie przytoczonych okoliczności. Same zawnioskowanie dowodów, bez wskazania okoliczności niezbędnych do uwzględnienia powództwa, jest bezwartościowe.

Sąd jednocześnie podkreślił, że nawet gdyby analizować zebrany w sprawie materiał dowodowy, to i tak byłyby on niewystarczający do uwzględnienia powództwa.

Strona powodowa, choć dołączyła uchwały, to jednak nie przytoczyła ich wśród dowodów na poparcie swoich tez. Ani w pozwie, ani też w piśmie procesowym powódki z 3 października 2013r. nie powołano żadnej uchwały. Zresztą nawet gdyby tak uczyniono, to sama uchwała nie wystarcza do wykazania, iż pozwany jest winien powódce około 5.000 zł., skoro ani w stanie faktycznym pozwu, ani w rozważaniach w ogóle nie poczyniono analizy przez pryzmat treści uchwał.

Również zawnioskowane dowody z zawiadomień o zmianie wysokości zaliczek – wobec ich zakwestionowania przez pozwanego – nie mają żadnej wartości dowodowej. Stanowią one jedynie dowód na to, że osoby, które podpisały te zawiadomienia złożyły oświadczenia o określonej treści. Sąd zwrócił uwagę, że dokument prywatny, bo o takim może być mowa, nie korzysta z domniemania prawdziwości. To samo należy odnieść do zawiadomień o rozliczeniu zużycia mediów. W tym wypadku dokumenty te zostały podpisane, a właściwie parafowane, przez bliżej nieokreślony podmiot. Nie sposób ustalić, czy w ogóle zostały doręczone pozwanemu. Nie sposób ustalić skąd zostały wzięte dane zawarte w tym dokumencie.

W ocenie Sądu Rejonowego, także nic nie wnosi do sprawy wezwanie do zapłaty, z którego nie wynika w jaki sposób wyliczona została znajdująca się tam kwota, która nadto jest inna od tej dochodzonej pozwem.

Dodatkowo Sąd Rejonowy zauważył, że dowody z dokumentów przedłożone przez powódkę takie jak zawiadomienia o zmianie wysokości zaliczek (k. 15, 17-18, 20, 22-23, 25), czy stany kont (k. 24, 26-28), czy wyliczenie odsetek (k. 29-32) pochodzą wyłącznie od strony powodowej. Ich moc dowodowa jest znikoma. Wynika to stąd, że strona powodowa powołuje się na dokument, który sama wygenerowała i zamierza nim wykazać okoliczności, które – w świetle art. 6 k.c. – musi udowodnić. Zdaniem Sądu I instancji taki stan rzeczy nie jest przekonujący.

Nie mają również większego znaczenia stany kont, nawet te podpisane przez M. S., a tym bardziej wygenerowane zestawienia naliczenia odsetek.

Wszystkie wymienione dokumenty, które zostały podpisane przez określone osoby, odnoszą się do okoliczności faktycznych, na które winni być przesłuchani świadkowie, ewentualnie strony. Wynika to stąd, iż mamy do czynienia

z dokumentami prywatnymi o charakterze informacyjnym. Sąd Rejonowy zauważył, iż takie dowody prowadzą do obejścia przepisów o dowodzie z zeznań świadków i przesłuchania stron. Zasada bezpośredniości wymaga, aby sąd poznawał wiedzę osób trzecich na temat podstawy faktycznej żądań stron w drodze dowodu z ich zeznań jako świadków, a nie na podstawie pisemnych oświadczeń (por. K. Knoppek: „Dokument w procesie cywilnym” Poznań 1993, str. 111). Wskazane dokumenty zawierają oświadczenia złożone przez księgową, czy nawet członka zarządu. Ma miejsce zatem obejście przepisów o dowodzie z zeznań świadka, czy nawet przesłuchania stron. Sąd Najwyższy zauważył, iż dowód z dokumentu zawierającego spostrzeżenia osoby trzeciej może wystarczyć tylko wtedy, gdy przesłuchanie osoby, która spisała te spostrzeżenia jest niemożliwe (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 sierpnia 1950 r. C 167/50). Strona powodowa nie zawnioskowała żadnego dowodu osobowego.

Poza tym, sama treść kwestionowanych dokumentów, w ocenie Sądu Rejonowego, nie pozwala na wykazanie wysokości należności. Nie sposób ustalić z czego wynikają zobowiązania wskazane w dokumentach, w jakich relacjach do podjętych uchwał pozostają. Skoro jest mowa o zaliczkach na media, to nie wiadomo jakie było faktyczne zużycie np. wody. Zupełnie nie wiadomo, z czego wynikają kwoty oznaczone jako otwarcia sald.

Sąd pierwszej instancji zauważył, że nie sposób ustalić co kryje się pod pojęciem „zadłużenia”. W przypadku pozwanego, na co wskazuje już treść uzasadnienia pozwu, może chodzi o więcej niż jeden dług w ramach ogólnej, łącznej kwoty „zadłużenia”. Dlatego też tak ważnym jest, aby wskazać co konkretnie kryje się pod ogólną kwotą „zadłużenia”, zwłaszcza ze względu na treść art. 451 k.c., z którego wynika, że dłużnik może wówczas wskazać, który dług chce zaspokoić. Co więcej, dopiero wtedy pozwany mógłby się wypowiedzieć, czy jest np. winny z tytułu mediów.

Według Sądu Rejonowego, słusznie twierdzi strona powodowa, że kodeks postępowania cywilnego zawiera otwarty katalog dowodów. Nie oznacza to, jednak że można omijać dowody z zeznań świadków czy stron. Wreszcie, powoływanie się na wydruki komputerowe jest niewiarygodne. Wynika to stąd, że Sądowi nawet nie podano czy wydruk komputerowy jest wiarygodny. Nie wskazano, jakim programem komputerowym dysponuje zarządca, w jaki sposób można dokonać wydruków, w jaki sposób i w oparciu o co wprowadza się dane do programu komputerowego, czy istnieje możliwość wprowadzania danych, korekt z mocą wsteczną. Bez tych informacji, sam wydruk komputerowy ma taki sam walor, jak twierdzenie strony powodowej. Sąd też dodał, że w literaturze przedmiotu podkreśla się małą wartość dowodową dokumentów tworzonych na potrzeby procesu. W niniejszej sprawie takimi dokumentami są stany kont, które są generowane właśnie na potrzeby procesu, skoro wydruki noszą daty 18 lipca 2013 r. czy 27 września 2013 r.

Sąd Rejonowy nie zgodził się też ze stroną powodową, że pozwany uznał dług poprzez zapłatę należności w toku procesu. Po pierwsze, nie wiadomo z czego wynika, że jakiegóż wpłaty dokonał pozwany, skoro dowodem ma być stan kont. Po drugie, nie można mówić o uznaniu niewłaściwym i budować na tym zasadność całego żądania pozwu, skoro pozwany wyraźnie stwierdził, że nie uznaje roszczenia i wniósł o oddalenie powództwa w całości, kwestionując cały zebrany przez powódkę materiał dowodowy.

Sąd miał także na uwadze, że pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczeń. Zdaniem Sądu nie było jednak możliwości ustosunkowania się do tego zarzutu, skoro strona powodowa nie określiła z czego (jakich zobowiązań, długów) wynika kwota żądana pozwem.

Mając powyższe na uwadze powództwo musiało być oddalone w zakresie, w jakim nie doszło do cofnięcia pozwu.

Konsekwencją uznania, że powódka przegrywa proces było oddalenie również żądania o zwrot kosztów procesu (art. 98 k.p.c.). Sąd nie przyznał również pozwanemu kosztów postępowania, jako że brak dowodów oraz wskazania, iż takie koszty zostały faktycznie poniesione.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła powódka – Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S., zarzucając wyrokowi Sądu I instancji:

1. naruszenie prawa materialnego art. 13 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że powódka domaga się zaliczek nie wynikających z kosztów zarządu nieruchomością wspólną i zaliczek na media nie określonych wprost w podjętych uchwałach i zawiadomieniach,
2. naruszenie przepisów postępowania cywilnego przez zaniechanie i świadome pominięcie treści załączonych do akt i przyjętych jako dowody z dokumentów w szczególności odpisu z księgi wieczystej i uchwał powodowej wspólnoty, z których wynika wysokość dochodzonego pozwem roszczenia i nieuzasadnione kwestionowanie sposobu wykazania wysokości roszczenia,
3. naruszenie przepisu postępowania cywilnego art. 232 k.p.c. przez przyjęcie, że samo nie uznanie roszczenia, przy braku zakwestionowania przez pozwanego wysokości zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy wynikających z uchwał wspólnoty i zawiadomień o ich wysokości przy istnieniu i innych dokumentów świadczących o zasadności roszczenia pozwu, przesądza o nie udowodnieniu roszczenia,
4. pominięcie w istotnych ustaleniach Sądu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w postaci odpisu z księgi wieczystej lokalu pozwanego, uchwał wspólnoty określających wysokość zaliczki na koszty zarządu i fundusz remontowy, zawiadomień o wysokości zaliczki stanu konta i wyliczenia odsetek i brak ich merytorycznej oceny, jako dowodów określających wysokość zobowiązania pozwanego z okresu objętego powództwem,
5. błędną i sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym odmowa wiarygodności dokumentom prywatnym i odwoływanie się do bliżej nieokreślonego zamiaru obejścia dowodu ze świadka dowodem z dokumentu i kwestionowaniem jednoznacznych treści wynikających z załączonych do pozwu dokumentów w świetle całości okoliczności sprawy, co w sposób istotny wpłynęło na wynik sprawy,
6. ewidentne odstępianie do wnikliwego wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy odnoszących się do ustalenia i określenia zobowiązania pozwanego względem powódki.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 5.035,67 zł z odsetkami ustawowymi, z tym, że: od kwoty 4.396,31 zł od dnia 19.07.2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 639,36 zł od dnia 25.07.2013 r. do dnia zapłaty, wraz z kwotą 257,50 zł tytułem kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 2.417 zł za I instancję. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu apelacji powódka wywodziła, że nie zgadza się ze stanowiskiem Sądu I instancji, jakoby nie udźwignęła ciężaru dowodu na wysokość roszczenia objętego postępowaniem. Zdaniem powódki, Sąd Rejonowy zlekceważył dowody i treści z nich płynące, zaniechał jakiegokolwiek merytorycznej oceny dowodów i roszczenia. W ocenie strony powodowej Sąd I instancji oczekiwał by ta z jednej strony rozpiła kwoty dochodzone pozwem, z drugiej zaś prowadziła dowód z zeznań świadków na tenże matematyczny sposób wykazania i rozpisania roszczenia. W rezultacie stwierdziła, że nie w braku dowodów Sąd I instancji upatrywał niewykazania roszczenia, a w braku takiej prezentacji roszczenia, które uwolniłoby Sąd od analitycznego badania dowodów i sprawdzenia wysokości należności objętych pozwem.

W uznaniu apelującej, począwszy od treści uzasadnienia pozwu, poprzez pismo procesowe, załączane i nie pominięte przez Sąd I Instancji dowody, strona powodowa wskazała, że wysokość roszczenia będącego przecież zaliczkami na koszty zarządu i media co do wysokości została wykazana i udowodniona.

Powódka dokonała stosownych wyliczeń poczynając od końca tj. od roku 2013, przez rok 2012 aż do roku 2011.

W ocenie apelującej brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia do czynienia powódce zarzutu z faktu nie przytoczenia w piśmie odrębnie powierzchni lokalu skoro ta powierzchnia wprost wynika zarówno z dołączonego odpisu księgi wieczystej jak i z zawiadomień o wysokości aktualnej zaliczki. Także z tego fragmentu uzasadnienia wyraźnie wynika brak nawet pobieżnego zapoznania się z dopuszczonymi dowodami w sprawie. Roszczenie wynika nie z samej treści pozwu, lecz z dowodów wykazujących istnienie obowiązku co do wysokości i braku jego realizacji poprzez brak zapłaty.

W dalszej części apelująca wskazała również, że dokonała konkretnego wskazania wysokości roszczenia, przytaczając na tę okoliczność twierdzenia poparte dowodami w postaci uchwał i zawiadomień o wysokości zaliczki. W uznaniu powódki mocą tych dowodów jest wykazanie żądania co do wysokości w poszczególnych objętych żądaniem miesiącach. Dopiero dokonane wpłaty przez pozwanego mogą weryfikować wysokość konkretnego miesięcznego obciążenia. W tym ujęciu to pozwany zaniechał wykazania się jakimkolwiek dowodem na istnienie zadłużenia w innej wysokości niż wynikająca z miesięcznego obciążenia. W świetle dowodów zgromadzonych w sprawie zarzuty tak co do wykazania roszczenia, jego wysokości i przedawnienia są bezskuteczne w odniesieniu do pozostałego w sprawie żądania.

W ocenie apelującej nie sposób zgodzić się z argumentacją Sądu I instancji, że powódka nie przytoczyła okoliczności faktycznych niezbędnych do uwzględnienia powództwa. Zdumiewa wręcz zanegowanie doniosłości uchwały Wspólnoty określającej wysokość zaliczki. Jest to w uznaniu powódki po zawiadomieniu o wysokości zaliczek i opłat dowód na wysokość zobowiązania pozwanego, które to zobowiązanie pozwany ma regulować bez jakiegokolwiek wezwania do 10 każdego miesiąca, o czym także pisze w ustaleniach faktycznych Sąd, a w tym miejscu prowadząc negację tego dowodu sam sobie zaprzecza.

W uznaniu powódki w procesie o zapłatę zaliczek na koszty zarządu pozwany nie ma skutecznych środków do negacji roszczenia opartego o uchwały a opisanego w zawiadomieniach o ich wysokości. Niewątpliwie dowód z zawiadomienia jest dokumentem prywatnym, jednakże treści z tego dokumentu wynikające oparte są na uchwale Wspólnoty także będącej dowodem w sprawie, więc argumentacja Sądu I instancji o znikomej mocy dowodowej tych dokumentów jest także znikoma i nie może prowadzić do oddalenia powództwa.

Stwierdzenie Sądu Rejonowego, odnoszące się do zawiadomienia o zmianie wysokości opłat, iż nie sposób ustalić skąd zostały wzięte dane zawarte w tym dokumencie świadczy o niezapoznaniu się z pozostałymi dowodami w sprawie lub nieumiejętności ich oceny i przeniesienia, w tym braku doświadczenia życiowego i wiedzy będącej wiedzą notoryjną odnoszącą się do zasad ustalania odpłatności za takie media jak woda i ścieki przez właściwe organy samorządu terytorialnego, a niezależnie od tego zasad zapłaty zaliczki wynikających wprost z ustawy o własności lokali. Między innymi w tym przejawia się, w uznaniu apelującego, naruszenie prawa materialnego art. 13 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Zdaniem apelującego, Sąd I instancji dysponował pełnym materiałem dowodowym pozwalającym na dokonanie sprawdzenia poprawności wyliczenia roszczenia i potwierdzenia słuszności roszczenia o zapłatę kosztów zarządu nieruchomością wspólną i zaliczek za media. Podniesione przez Sąd I instancji argumenty mające uzasadniać bezzasadność powództwa wynikają z błędnej oceny materiału dowodowego, a także błędów w prawnej ocenie sprawy. Sąd I instancji, w zupełnej swobodzie oderwanej od materiału dowodowego przystąpił sam i zaczął kwestionować wysokość dochodzonego roszczenia, prowadząc własne dywagacje, co do sposobów jego określania i możliwych wysokości, w oderwaniu od prawnych podstaw powództwa określonych zwłaszcza ustawą o własności lokali.

Na kanwie materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, zupełnie pozbawione racji są twierdzenia Sądu I instancji o obchodzeniu przepisów o dowodzie z przesłuchania świadków dowodami z ich oświadczeń. Teza ta jest zupełnie oderwana od okoliczności niniejszej sprawy i nie powinna mieć żadnego związku z oceną dowodów zgromadzonych w tej sprawie. W żadnym miejscu powódka nie usiłowała zastąpić dowodu bezpośredniego dowodem z oświadczenia ewentualnie wnioskowanego świadka. W niniejszej sprawie wobec istoty żądania opartego o uchwały Wspólnoty, nie zachodziła, w uznaniu powódki, konieczność naprowadzania dowodu z zeznań świadka, gdyż okoliczności żądania co do wysokości jawi się spójnie i wynika z dokumentu, a brak zapłaty za roszczenia

objęte sporem został wykazany, bez konieczności ustnego przybliżania danych zawartych w dowodach czy omawiania matematycznych rachunków prowadzących do zsumowania kwot składających się na żądanie pozwu co do wysokości.

Podniesione przez Sąd argumenty, w odniesieniu do zaliczek za media, iż nie wiadomo jakie było faktyczne zużycie, oznacza, iż Sąd nie potrafił rozpoznać merytorycznie roszczenia w oparciu o zasady jakimi rządzą się Wspólnoty mieszkaniowe w zakresie zaliczek i ich rozliczenia i czy do dochodzenia zaliczek konieczne jest uprzednie rozliczenie przez Wspólnotę. W ocenie apelującej, Sąd nawet nie spróbował zapoznać się z ugruntowanym orzecznictwem w tych kwestiach. A zdanie, iż zupełnie nie wiadomo z czego wynikają kwoty jako otwarcia sald, sugeruje znikome doświadczenie życiowe i brak umiejętności matematycznej analizy dowodów.

W odniesieniu do wyводу na temat uznania długu, stwierdzenie, że nie wiadomo z czego wynika, że jakieś wpłaty dokonał pozwany, świadczy o nieznanym materiału dowodowego sprawy. Dołączony do pisma procesowego dowód w postaci potwierdzenia transakcji z dnia 13 sierpnia 2013 r. jest niczym innym niż dowodem zapłaty dokonanej przez pozwanego z opisem sposobu zaliczenia płatności. Stąd prosta teza, że po wytoczeniu powództwa za miesiąc lipiec 2013 roku nastąpiła zapłata zadłużenia, w tym co do wysokości miesięcznych obciążeń, uznanie roszczenia za ten miesiąc i następane, jak i z pewnością co do całego okresu tą wysokością objętego.

Mając powyższe na uwadze apelująca wniosła jak na wstępie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się częściowo zasadna.

Zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Użyte w art. 378 § 1 k.p.c. sformułowanie, iż sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę "w granicach apelacji" oznacza w szczególności, że sąd odwoławczy dokonuje własnych ustaleń faktycznych, prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestając na materiale zebranym w pierwszej instancji (art. 381 i 382 k.p.c.) i kontroluje prawidłowość postępowania przed sądem pierwszej instancji, pozostając związany zarzutami przedstawionymi w apelacji, jeżeli są dopuszczalne (tak, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2011 r., I UK 407/10, Lex nr 1084701). Postępowanie apelacyjne choć jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednak zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Sąd drugiej instancji nie może ograniczać się jedynie do oceny zarzutów skarżącego, lecz musi dokonać ponownych, własnych ustaleń, a następnie poddać je ocenie pod kątem prawa materialnego (tak, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2012 r., IV CSK 290/11, Lex 1136006).

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy Sąd odwoławczy - po ponownym przeprowadzeniu kompleksowej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie - doszedł do przekonania o słuszności zarzutu apelacyjnego naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Według instancji odwoławczej na skutek nieprawidłowej oceny materiału dowodowego Sąd Rejonowy poczynił także niepełne ustalenia faktyczne, które zaś legły u podstaw oddalenia powództwa wystosowanego w sprawie.

Na wstępie wskazania wymaga, iż zgodnie z art. 3 k.p.c., strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Przepis ten nie nakłada zatem na sąd obowiązku dążenia do wykrycia prawdy obiektywnej (materialnej) bez względu na procesową aktywność stron. Wręcz przeciwnie, przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, zmienionych ustawą z dnia 1 marca 1996 r. o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego... (Dz. U. Nr 43 z 1996 r., poz. 189), a następnie ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 233 z 2011 r., poz. 1381), rzeczą sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających

dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Przy tym za chybiony należy uznać zarzut apelującej naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 232 zd. 1 k.p.c., gdyż zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą sąd nie może dopuścić się obrazy tego przepisu, ponieważ odnosi się on do obowiązków stron, a nie do czynności sądu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 maja 2003 r., II CK 367/02).

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty pozwany podniósł, iż nie uznaje roszczenia powódki, która nie przedłożyła należytych dowodów uzasadniających jej roszczenie. Niezależnie od wniosku o wyłączenie z materiału dowodowego niepodpisanych wydruków komputerowych stanu kont oraz analizy dokumentów księgowych za okres 2010.07.19 – 2013.07.18, pozwany zwrócił uwagę na niespójności treści powództwa z załączonymi wyliczeniami, nadto podniósł zarzut przedawnienia należności wymagalnych przed dniem 25 lipca 2010 r.

W odpowiedzi na sprzeciw powódka wskazała, że zarzut przedawnienia nie może dotyczyć należności głównej, a jedynie odsetek przed dniem 25 lipca 2010 r. W związku z tym zarzutem dokonała przeliczenia należności odsetkowych od dnia 25 lipca 2010 r. do dnia 18 lipca 2013 r., domagając się zapłaty z tego tytułu kwoty 639,36 zł. Nadto powódka przedstawiła podpisane przez pracownika zarządcy powódki stany konta na 27 września 2013r. i uchwały powodowej Wspólnoty co do wysokości zaliczek.

Celem wykazania wysokości dochodzonego roszczenia strona powodowa przedstawiła zatem uchwały wspólnoty mieszkaniowej w przedmiocie wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składało się wynagrodzenie zarządcy oraz eksploatacja, konserwacja bieżąca, a nadto fundusz remontowy. Wspólnota mieszkaniowa przedłożyła także stany kont dla lokalu pozwanego, z których to zestawień wynikają określone kwoty w pozycji WN, MA, zawiadomienia o zmianie wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, wysokości opłat, zaliczek za media, a nadto zawiadomienia o rozliczeniu zużycia mediów. Mając na uwadze stanowisko pozwanego, który w sprzeciwie od nakazu zapłaty zarzucał brak przedłożenia przez powódkę należytych dowodów, stwierdzić należy, iż samo powołanie się na wyciągi księgowe oraz zawiadomienia o wysokości zaliczek na koszty zarządu, opłat za media oraz fundusz remontowy było niewystarczające do przyjęcia, iż powódka wykazała wysokość dochodzonego roszczenia w zakresie należności z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, w tym funduszu remontowego wraz z kosztami zaliczek za media rozliczane według twierdzeń powódki dla każdego właściciela indywidualnie. Nie ulega wątpliwości, iż w kodeksie postępowania cywilnego nie zawarto zamkniętego katalogu środków dowodowych i dopuszczalne jest skorzystanie z każdego źródła informacji o faktach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, jeśli tylko nie jest to sprzeczne z przepisami prawa. W wyroku z dnia 5 listopada 2008 r., I CSK 138/08 (LEX nr 548795) Sąd Najwyższy stwierdził, iż art. 309 k.p.c. może mieć zastosowanie także do niepodpisanych wydruków komputerowych. Jednakże i tego rodzaju środki dowodowe podlegają ocenie w kontekście całego „zebranego materiału”. Choć strona powodowa przedłożyła podpisane wydruki stanu kont dla lokalu pozwanego, to wobec zakwestionowania przez pozwanego dochodzonego roszczenia tak co do zasady, jak i wysokości, za wykazaną Sąd Okręgowy uznał należność z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością, obejmujących wynagrodzenie zarządcy oraz eksploatację i konserwację bieżącą, a także zaliczek na fundusz remontowy. Powódka przedstawiła bowiem w tym zakresie stosowne uchwały Wspólnoty. Brak natomiast uchwał czy też stosownych regulaminów, z których miałyby wynikać sposób naliczenia i wysokość zaliczek za media i wywóz śmieci. Nadto brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia na dochodzone kwoty w wysokości 7,50 zł (w apelacji 7,70 zł) tytułem windykacji.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.) właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, przy czym wydatki te pokrywają stosownie do wielkości swoich udziałów. W świetle art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel ponosi także wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu.

Zauważyć trzeba, że w art. 14 u.w.l. wskazano przykładowo, co składa się na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Jak wynika z przywołanego artykułu na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 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, podatki i inne

opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali; wydatki na utrzymanie porządku i czystości; wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Wskazać należy jednak, iż cytowany przepis nie ma istotnego waloru normatywnego. Nawet bowiem w jego braku wymienione w nim przykładowo wydatki podlegałyby zaliczeniu do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, gdyż wynika to z ich istoty. Obowiązki związane z obciążeniem kosztami oraz ich kształt wynikają bowiem z art. 12, 13 oraz 15 ustawy.

Co do zasady koszt dostarczania mediów do lokalu stanowi wydatek związany z jego utrzymaniem i obciąża jego właściciela. Taka sytuacja ma jednak miejsce wówczas, gdy jest możliwe wyodrębnienie opłat związanych z dostarczaniem mediów do poszczególnych lokali stanowiących odrębny przedmiot własności od kosztów dostarczania mediów do części wspólnej nieruchomości. Wniosek ten znajduje swoje oparcie pośrednio w art. 14 punkt 2 ustawy, w którym wskazano wyraźnie, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej. Tym samym należy przyjmować, iż w przypadku braku możliwości wyodrębnienia kosztów dostarczania mediów do poszczególnych lokali z wydatków dotyczących nieruchomości wspólnej opłaty te należy zaliczać do kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Analiza dokumentów przedstawionych przez powódkę prowadzi do wniosku, że lokal pozwanego wchodzący w skład nieruchomości nie jest wyposażony w licznik indywidualny wody. W konsekwencji powyższego nie da się rozdzielić kosztów dostarczania mediów zużytych na potrzeby nieruchomości wspólnej i w części odnoszącej się do przedmiotu odrębnej własności poszczególnych właścicieli. Należy zatem uznać, że należności za media uiszczane przez właścicieli za pośrednictwem wspólnoty stanowią w okolicznościach przedmiotowej sprawy część kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Podobnie należy ocenić koszty związane z wywozem nieczystości (śmieci). Pozwany nie wykazał, aby miał zawartą odrębną umowę w tym zakresie. Niemniej jak wskazano już wyżej strona powodowa nie przedstawiła stosownych uchwał czy też regulaminów Wspólnoty co do zasady obciążania poszczególnych właścicieli lokali odpłatnością za śmieci, wysokości zaliczek za wywóz nieczystości stałych, jak również zasad rozliczania wody i ścieków.

Jednocześnie zaznaczyć trzeba, iż brak było podstaw do przyjęcia, że pozwany uiszczając w sierpniu 2013 roku kwotę 415,08 zł oraz w miesiącu wrześniu 2013 roku kwotę 207,54 zł uznał roszczenie. Analiza tych wpłat wskazuje na miesięczną wysokość zaliczki na koszty zarządu oraz fundusz remontowy w łącznej kwocie 207,54 zł (176,99 zł + 30,55 zł) i odpowiada ona podanemu w dokumencie „stan kont dla tytułu prawnego: 906565 na dzień 2013.09.27” wymiarowi:8. Tymczasem powódka nie przedłożyła dokumentu – zawiadomienia o zmianie wysokości zaliczek dotyczącego tego wymiaru, co nie pozwala na zweryfikowanie w jakim zakresie poszczególne składniki zaliczki z tytułu wywozu nieczystości stałych, dostarczenia zimnej wody i odprowadzenia ścieków dochodzone w sprawie pokrywają się z tymi uiszczonymi, a w konsekwencji przyjęcie przyznania przez pozwanego ich wysokości.

Mając zatem na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy ustalił wysokość należności głównej na kwotę 1.135,61 zł w oparciu o następujące wyliczenia i przy uwzględnieniu, iż jak wynika z treści pozwu, powódka dochodziła należności z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz fundusz remontowy za okres od października 2011 roku do lipca 2013 roku (niewątpliwie należności za ten okres nie były przedawnione). Przy tym przychylić się trzeba do stanowiska apelującej, iż w świetle załączonego do pozwu odpisu z księgi wieczystej lokalu niemieszkalnego pozwanego (...) powierzchnia tego lokalu nie powinna budzić żadnych wątpliwości i wynosi 30,55 m². Przypomnieć jednak wypada, iż zgodnie z treścią art. 383 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami. Jednakże w razie zmiany okoliczności można żądać zamiast pierwotnego przedmiotu sporu jego wartości lub innego przedmiotu, a w sprawach o świadczenie powtarzające się można nadto rozszerzyć żądanie pozwu o świadczenia za dalsze okresy. Tymczasem powódka w apelacji dochodzi ww. należności także za miesiąc wrzesień 2011 roku, co w świetle zacytowanego wyżej przepisu należy uznać za niedopuszczalne. Zauważenia wymaga, iż pozwany już w sprzeciwie od nakazu zapłaty słusznie zwracał uwagę na niespójności treści powództwa z załączonymi wyliczeniami elektronicznymi.

Zaliczka na fundusz remontowy, w oparciu o treść uchwały wspólnoty nr 5 /2001 (k. 66), wynosiła 1 zł/m², a zatem w przypadku pozwanego 30,55 zł. Mając na uwadze dokumenty w postaci stanu kont, można ustalić, że pozwany na

początku 2012 roku zalegał z płatnością zaliczek na fundusz remontowy za miesiące listopad oraz grudzień 2011 roku ($2 \times 30,55 \text{ zł} = 61,10 \text{ zł}$). W 2012 roku pozwany na fundusz remontowy dokonał dwóch wpłat: w dniu 03 kwietnia 2012 r. w kwocie 183,30 zł oraz w dniu 01 czerwca 2012 r. w kwocie 61,10 zł. Natomiast w 2013 roku pozwany nie dokonał żadnej wpłaty z tego tytułu, co pozwala przyjąć, że pozwany za okres od października 2011 r. do lipca 2013 r. na dzień wniesienia pozwu zalegał z zapłatą na fundusz remontowy na kwotę 397,15 zł ($641,55 \text{ zł} - (183,30 \text{ zł} + 61,10 \text{ zł})$). Odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia w zapłacie ww. kwoty na dzień 18 lipca 2013 r. wynoszą 31,65 zł.

Odnosząc się do zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, obejmujących wynagrodzenie zarządcy oraz koszty eksploatacji i bieżącej konserwacji, ich wysokość w ww. okresie nie była stała. Zaliczka ta za okres od października 2011 roku do końca marca 2012 r. wynosiła 42,46 zł (kwota ta została wyliczona w oparciu o treść uchwały wspólnoty nr 2/2011 – k. 65 – tj. $30,55 \times 1,39 \text{ zł} = 42,46 \text{ zł}$), za okres od kwietnia 2012 roku do lipca 2013 roku wynosiła z kolei 43,99 zł (kwota ta została wyliczona w oparciu o treść uchwał wspólnoty nr (...) oraz nr (...) – k. 64 i 63 – tj. $30,55 \times 1,44 = 43,99 \text{ zł}$). Mając na uwadze ww. dokumenty w postaci stanu kont, można ustalić, że pozwany w dniu 03 kwietnia 2012 r. dokonał wpłaty w wysokości 16,70 zł oraz w dniu 01 czerwca 2012 r. w wysokości 128,90 zł. Wpłaty te Sąd Okręgowy zaliczył na poczet wymagalnych zaliczek zgodnie z żądaniem pozwu od października 2011 roku, jako że pozwany nie przedstawił żadnych innych dowodów uiszczenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Ostatecznie do zapłaty z ww. tytułu na dzień wniesienia pozwu pozostała kwota 813 zł ($24,24 \text{ zł}$ za styczeń 2012 roku + $84,92 \text{ zł}$ za luty i marzec 2012 roku + $703,84 \text{ zł}$ od kwietnia 2012 roku do lipca 2013 roku). Ustawowe odsetki z tytułu opóźnienia w płatności zaliczek za okres od października 2011 roku do 18 lipca 2013 r. wynoszą 89,06 zł.

Sąd Okręgowy wyliczając wysokość należności głównej uwzględnił również częściowo wpłatę dokonaną przez pozwanego w dniu 13 sierpnia 2013 r. (k. 59), tj. przyjął, że pozwany uregulował zaliczkę na fundusz remontowy oraz zaliczkę na koszty zarządu nieruchomością wspólną za miesiąc lipiec 2013 r. w łącznej wysokości 74,54 zł ($30,55 + 43,99 \text{ zł} = 74,54 \text{ zł}$). W tym zakresie Sąd Rejonowy prawomocnie umorzył postępowanie w sprawie wobec skutecznego cofnięcia pozwu.

Nie budzi wątpliwości, iż wskazane wyżej koszty zarządu mają charakter wydatków okresowych, w zdecydowanej większości pokrywanych w stosunku miesięcznym, co uwzględnia regulacja art. 15 ust. 1 u.w.l. zobowiązująca właścicieli lokali do uiszczania na pokrycie kosztów zarządu zaliczek w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza między innymi, że zaliczki muszą być płacone w stosunku miesięcznym, a nie w innych okresach np. kwartalnych, półrocznych czy rocznych. Ustawodawca zatem z mocy bezwzględnie obowiązującego przepisu nadał zaliczkom charakter świadczeń okresowych miesięcznych, płatnych z góry do 10 każdego miesiąca. Zauważyć też trzeba, iż wierzytelność z tytułu zaliczek przysługuje wspólnocie, która, jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07, ma, w ramach przyznanej jej ustawowej zdolności prawnej, własny majątek składający się z praw związanych z zarządem nieruchomością wspólną, w skład którego wchodzi między innymi uiszczone zaliczki na koszty zarządu lub wierzytelności z tego tytułu. Nie ma żadnych podstaw prawnych do przyjęcia, że po upływie roku kalendarzowego, na który zaliczki zostały uchwalone i po ustaleniu na podstawie rocznego sprawozdania finansowego rzeczywistych kosztów zarządu poniesionych w tym roku, wierzytelność okresowa wspólnoty, obejmująca niezapłacone zaliczki wygasa lub przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w tym roku kosztom zarządu. Takie przekształcenie lub wygaśnięcie wierzytelności musiałoby mieć wyraźną podstawę prawną, której brak, nie można go domniemywać lub wyprowadzać w drodze wykładni rozszerzającej, której z oczywistych względów sprzeciwia się bezwzględnie obowiązujący charakter art. 15 ust. 1 u.w.l.

Odnosząc się zatem do żądania powoda w zakresie skapitalizowanych odsetek z tytułu opóźnienia w płatności zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, w tym media i śmieci oraz fundusz remontowy, Sąd Okręgowy uznał je za zasadne jedynie co do wskazanych już wyżej kwot 31,65 zł oraz 89,06 zł. Z uwagi na zakwestionowanie przez pozwanego dokumentu w postaci analizy dokumentów księgowych za okres 2010.07.19 – 2013.07.18 oraz brak dowodów na okoliczność wysokości bilansu otwarcia na dzień 2010.01.01, zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną obowiązujących do 31 marca 2011 r., należności za media i wywóz nieczystości za okres objęty skorygowaną

analizą, stanowiącą załącznik do pisma procesowego powódki z dnia 3 października 2013 r., brak było możliwości weryfikacji prawidłowości dokonanych wyliczeń należności odsetkowych.

Mając na względzie powyższe, Sąd II instancji ustalił wysokość należności głównej oraz skapitalizowanych odsetek na kwotę 1.256,32 zł [(397,15 zł + 813,00 zł - 74,54 zł) + 31,65 zł + 89,06 zł] i taką też kwotę zasądził od pozwanego na rzecz powódki. Nadto, Sąd Okręgowy mając na uwadze treść art. 481 § 1 i 2 k.c. oraz art. 482 § 1 k.c. zasądził dalsze odsetki ustawowe zgodnie z żądaniem: od kwoty 1.135,61 zł od dnia 19 lipca 2013 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 120,71 zł od dnia 25 lipca 2013 r. (wniesienia pozwu) do dnia zapłaty, o czym Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł w punkcie 1 lit. a sentencji wyroku.

Konsekwencją opisaną wyżej zmiany była konieczność zmiany rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Sąd Okręgowy zastosował zasadę stosunkowego rozdziału kosztów postępowania, o jakiej mowa w art. 100 k.p.c. Powódka wygrała to postępowanie w 25,34%, a zatem z poniesionych przez nią kosztów opłaty od pozwu (257,50 zł), wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 1.200 zł, ustalonej na podstawie § 6 pkt 4 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 (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 490) oraz opłaty od pełnomocnictwa (17 zł), należało uwzględnić kwotę 373,64 zł (1.474,50 zł x 25,34%).

W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna, o czym orzeczono w punkcie 2. sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 3. także w oparciu o art. 100 k.p.c. Powódka poniosła koszty z tytułu opłaty od apelacji (252 zł) i wynagrodzenia pełnomocnika (600 zł ustalone dodatkowo w oparciu o § 12 ust. 1 pkt 1 przywołanego już wyżej rozporządzenia). Z uwagi na to, iż wygrała sprawę przed Sądem II instancji w 24,95% (w.p.z. wynosiła 5.036,00 zł), zasądzono na jej rzecz kwotę 212,57 zł (852 zł x 24,95%).