

Sygn. akt II Ca 161/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 kwietnia 2014 roku

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

Przewodniczący	SSO Arkadiusz Lisiecki
Sędziowie	SSO Grzegorz Ślęzak SSO Dorota Krawczyk (spr.)
Protokolant	Paulina Neyman

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w O.

przeciwko A. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Opocznie

z dnia 13 grudnia 2013 roku, sygn. akt I C 553/13

1. **uchyla zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym sentencji powyżej zasądzonej od pozwanej A. S. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w O. kwoty 1.424,96 (jeden tysiąc czterysta dwadzieścia cztery 96/100) złotych i postępowanie w tej części w obu instancjach umarza;**
2. **oddala apelację w pozostałej części;**
3. **zasądza od pozwanej A. S. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w O. kwotę 300,00 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

Sygn. akt II Ca 161/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Opocznie I Wydział Cywilny po rozpoznaniu sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w O. przeciwko A. S. o zapłatę kwoty 4.207,52 złotych

1. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.977,52 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2013 roku do dnia zapłaty;
2. umorzył postępowanie w pozostałej części;

3. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 828,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

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

A. S. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości położonej w O., przy ul. (...).

Uchwałą nr (...) z dnia 28 marca 2012 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. ustaliła wysokość zaliczek na pokrycie kosztów Zarządu nieruchomością wspólną, mediów oraz na poczet remontów przyszłych okresów, które obowiązywały od dnia 12 kwietnia 2012 roku. Zaliczki te wynosiły odpowiednio;

- zaliczka na poczet remontów przyszłych okresów 1,00 zł/m<sup>2</sup>
- koszty zarządu nieruchomością 1,38 zł/m<sup>2</sup>
- zaliczka na centralne ogrzewanie 3,20 zł/m
- zaliczka na zimną wodę 1,5 m /osobę
- zaliczka na ciepłą wodę 1m /osobę
- energia elektryczna piwnic 0,40 zł/osobę
- opłata za wodomierz główny 1,22 zł/lokal
- opłata za wywóz nieczystości 4,00 zł/osobę

Uchwałą nr (...) z dnia 27 kwietnia 2013 roku Wspólnota Mieszkaniowa „D.” przy ul. (...) w O. ustaliła wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, mediów oraz na poczet remontów przyszłych okresów, które obowiązują od dnia podjęcia uchwały. Zaliczki te wynoszą odpowiednio;

- zaliczka na poczet remontów przyszłych okresów 1,00 zł/m<sup>2</sup>
- koszty zarządu nieruchomością 1,38 zł/m<sup>2</sup>
- zaliczka na centralne ogrzewanie 3,20 zł/m<sup>2</sup>
- zaliczka na zimną wodę 1,5 m<sup>3</sup>/osobę
- zaliczka na ciepłą wodę 1m /osobę
- energia elektryczna piwnic 3,00 zł/osobę
- energia elektryczna klatki 0,40 zł/osobę
- opłata za wodomierz główny 1,22 zł/lokal
- opłata za wywóz nieczystości 4,50 zł/osobę

W związku z niewnoszeniem przez pozwaną zaliczek w terminach do 10 dnia każdego miesiąca powstała zaległość w kwocie 3.944,01 złotych plus odsetki w kwocie 263, 51 złotych. Pozwana zalegała ze spłatą za miesiące sierpień - grudzień 2012 roku, styczeń czerwiec 2013 roku lipiec i sierpień 2013 roku. Nadto pozwana posiadała zaległość z tytułu rozliczenia wody i tak za IV kwartał 2012 roku wystąpiła niedopłata w kwocie 57,46 zł plus odsetki 4,89; za I półrocze 2013 roku wystąpiła niedopłata w kwocie 13,72 zł plus odsetki w kwocie 0,28 zł.

Pozwana pracuje zawodowo z wynagrodzeniem miesięcznym 1.800 złotych brutto. spłaca pożyczkę gdzie rata miesięczna wynosi 300 złotych. Pozwana wskazała, że jest źli-traktowana przez zarząd wspólnoty i że zarząd wspólnoty źle dokonuje rozliczeń.

Sąd zważył, iż powództwo jest zasadne.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.) właściciel ponosi wydatki związane / utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych / utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystaniu przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. 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 (art. 14 powołanej ustawy). Zgodnie z art. 15 ust. 1 w/w ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W niniejszej sprawie pozwana kwestionowała dochodzenie od niej należności za miesiąc marzec 2012 roku, jednakże jak wskazał powód dochodzone roszczenie nie obejmuje opłat za miesiąc marzec 2012 roku, co szczegółowo wskazał powód w zestawieniu k. 63. Odnosząc się zaś do zarzutu błędnego zaksięgowania kwoty 217,33 zł. to wskazać należy, że kwota ta wraz z kwotą 92,44 zł stanowi 309,77 zł stanowiącą opłatę należną od pozwanej za miesiąc czerwiec 2013 r. Rozbicie tej kwoty na dwie pozycje miało na celu pozostawienie śladu realizacji uchwały wspólnoty mieszkaniowej nr 1/2013 roku (k. 49, 57), co zostało szczegółowo wyjaśnione przez powoda w odpowiedzi na sprzeciw (k.48-52). Na rozprawie w dniu 13 grudnia 2013 roku pozwana ostatecznie przyznała, że nie kwestionuje kwoty 309,77 złotych należnej za miesiąc czerwiec 2013 roku. Również zarzuty pozwanej dotyczące rozliczenia zużycia wody za I i II kwartał 2012 roku nie znajdują uzasadnienia. Jak bowiem wynika z treści odpowiedzi na sprzeciw (k. 51) oraz załączonego rozliczenia wody (k. 65), nadpłata za I kwartał 2012 roku w kwocie 170,54 złotych została zaliczona na należności za miesiąc luty 2012 roku w kwocie 164,95 złotych i za miesiąc marzec 2012 roku w kwocie 5,59 złotych. Natomiast nadpłata za II kwartał 2012 roku w kwocie 183,52 złote została zaliczona na należności za miesiąc marzec 2012 roku. Strona powodowa nadpłatę z tytułu rozliczenia wody zaliczyła na należności najdalej wymagalne, stosowanie do treści art. 451 k.c. W istocie w ocenie Sądu zarzuty pozwanej nie dotyczą wysokości dochodzonego roszczenia lecz sposobu księgowania należności i sprawowania zarządu. Kwestie dotyczące nieprawidłowego w ocenie pozwanej zarządu nieruchomością A. S.może podnosić podczas zabrania wspólnoty mieszkaniowej.

Wskazać również trzeba, że Sąd nie dostrzegł nieprawidłowości w zakresie udzielonego radcy prawnemu pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo zostało udzielone radcy prawnemu w dniu 21 listopada 2012 roku. W tym czasie Z. S. był uprawniony do reprezentowania ZGM (odpis KRS k.53-55). Natomiast okoliczność, że z dniem 13 września 2013 roku Z. S. złożył rezygnację, nie jest równoznaczne z wygaśnięciem pełnomocnictwa. Złożenie rezygnacji przez członka zarządu nie prowadzi do utraty zdolności sądowej przez ZGM. Udzielone pełnomocnictwo nie zostało wypowiedziane. Dlatego też Sąd orzekł jak w pkt. 1 wyroku. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c.

W części, w jakiej powództwo zostało cofnięte za zgodą pozwanej, Sąd umorzył postępowanie na podstawie art. 355 § 1 k.p.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu i obciążył pozwaną - jako przegrywającą proces - obowiązkiem zwrotu na rzecz strony powodowej poniesionych przez nią kosztów sądowych, na które złożyły się opłata sądowa w kwocie 211 zł., wynagrodzenie radcy prawnego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową w kwocie 617 zł. Dlatego też, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 828 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w całości i zarzucając mu błąd w ustaleniach faktycznych „sprzeczność tych ustaleń z zebrany materiał dowodowy”.

W uzasadnieniu apelująca podnosi również brak prawidłowego umocowania dla radcy prawnego powoda. Z uzasadnienia wynika, że pozwana nie kwestionuje żądania co do wysokości tylko sposób zaliczania wpłat pozwanej tj. niezgodnie ze wskazaniem pozwanej, ogólnie kwestionuje wysokość odsetek nie wskazując konkretnie od jakich kwot i w jakiej wysokości powinny być naliczone odsetki.

W apelacji pozwana wskazuje na kwestie zupełnie nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia analizowanej sprawy np. kwestie wykonania uchwały w sprawie przekazania wyniku finansowego, kwestie decyzji powoda przeciwko którym dłużnikom kierować pozew do Sądu.

Biorąc pod uwagę powyższe apelująca wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik powoda ograniczył żądanie pozwu o kwotę 1.552,56 złotych wraz z odsetkami, cofnął pozew oraz wnosił o umorzenie postępowania w zakresie ograniczającym żądanie pozwu z powodu zapłaty tej kwoty przez pozwaną. Ponadto wnosił o oddalenie apelacji w pozostałym zakresie oraz zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, w tym również kosztów cofniętego powództwa.

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

Apelacja pozwanej jest nieuzasadniona.

Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne ustalenia dokonane przez sąd meriti, ponieważ wbrew twierdzeniom pozwanej, dokonane zostały zgodnie z art. 233 kpc na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. Jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego - zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Rejonowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 kpc. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. przykładowo postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139, ). Wbrew zarzutom apelującego Sąd Rejonowy zasadnie i szczegółowo uzasadnił dlaczego ustalił, że

pozwana ma zaległości w opłatach, że żądanie objęte pozwem nie obejmuje należności za marzec 2012 roku, sposób rozliczenia należności za wodę. Podkreślić należy, iż pozwana w toku postępowania dokonywała wpłat objętych pozwem. Pozwana musi poddać się obowiązkom narzuconym przez większość Wspólnoty, musi wywiązywać się z obowiązków narzuconych na członków Wspólnoty uchwałami tej Wspólnoty, w tym również co do wysokości zaliczek i opłat.

Odnosząc się do zarzutu zaliczania wpłat pozwanej niezgodnie ze wskazaniami pozwanej należy podnieść, że zgodnie z art. 451 kc - § 1 dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne, - § 3 w braku oświadczenia dłużnika lub wierzyciela spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych - na poczet najdawniej wymagalnego.

Wierzyciel uprawniony jest do zaliczenia świadczenia, **wbrew woli dłużnika**, na pokrycie w pierwszej kolejności całości lub części wymagalnych należności ubocznych (np. odsetek) oraz świadczeń zaległych (np. rat). To uprawnienie wierzyciela znajduje zastosowanie także wówczas, gdy dłużnik ma wobec niego tylko jeden dług, złożony z należności głównej i odsetek. Z całą pewnością powód nie mógł dokonywać zaliczeń wpłat zgodnie z dyspozycjami pozwanej ponieważ pozwana miała zaległości w zapłacie zaliczek i innych należności, poza tym wskazania pozwanej na dowodach wpłat są nielogiczne, mają na celu utrudnianie księgowania powodowi np. pozwana na dowodzie wpłaty kwoty 270 zł z dnia 28.03.2013 wnosi o zaliczenie kwoty 72,06 na marzec 2012, na dowodzie wpłaty kwoty 310 zł z dnia 28.04.2013 wnosi o zaliczenie kwoty 75,05zł na marzec 2012, na dowodzie wpłaty kwoty 320 zł z dnia 28.05.2013 wnosi o zaliczenie kwoty 222,37 zł na marzec 2012 i wszystkie pozostałe dowody wpłat tak wyglądają, nie ma logicznego wytłumaczenia dla takiego postępowania pozwanej. Pozwana cały czas zalega z zapłatą należności na rzecz Wspólnoty, a więc powód ma prawo zaliczać wpłaty przede wszystkim na zaległe należności uboczne (odsetki, koszty) oraz na zalegające świadczenia główne.

Odnosząc się do zarzutu braku prawidłowego umocowania radcy prawnego powoda należy stwierdzić, że jest on niezasadny. W apelacji pozwana nie wskazuje z czego ten brak umocowania wynika, ale Sąd Rejonowy rozważał ten zarzut podnoszony w trakcie postępowania przed Sądem I instancji i w uzasadnieniu odniósł się do niego. Prawidłowo ustalił, że pełnomocnictwo zostało udzielone radcy prawnemu w dniu 21 listopada 2012 roku. W tym czasie Z. S. był uprawniony do reprezentowania ZGM (odpis KRS k.53-55). Natomiast okoliczność, że z dniem 13 września 2013 roku Z. S. złożył rezygnację, nie jest równoznaczne z wygaśnięciem pełnomocnictwa. Udzielone pełnomocnictwo nie zostało wypowiedziane przez zarząd ZGM w nowym składzie.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik powoda ograniczył żądanie pozwu o kwotę 1.552,56 złotych. Ograniczenie żądania pozwu jest niczym innym jak cofnięciem pozwu wraz ze zrzeczeniem się części roszczenia, co w świetle art. 203 § 1 kpc nie wymaga zgody pozwanego, a co winno skutkować umorzeniem w tej części postępowania (art. 355 § 1 kpc) (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie - III Wydział Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z 2012-09-26, III APa 7/12).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 3 kpc, zgodnie z którym jeżeli pozew ulega odrzuceniu albo zachodzi podstawa do umorzenia postępowania, sąd drugiej instancji uchyla wyrok oraz odrzuca pozew lub umarza postępowanie, uchylił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym powyżej zasądzonej od pozwanej na rzecz powoda kwoty 1424,96zł i postępowanie w tej części w obu instancjach umorzył.

W pozostałej części apelację jako niezasadną Sąd drugiej instancji oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego, orzeczono na podstawie art. 108 § 1, 98 i 99 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 3 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 1 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. Nr 163, poz. 1349 z ze zm.).

Na koszty te składało się wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 300 zł. Pozwana przegrała postępowanie apelacyjne, wobec tego, zobowiązana była zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty.