

*Sygn. akt VI ACa 555/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 11 grudnia 2013 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Agata Zając*

*Sędzia SA – Wanda Lasocka*

*Sędzia SA – Aldona Wapińska (spr.)*

*Protokolant: – sekr. sądowy Beata Pelikańska*

*po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2013 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.*

*przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 17 grudnia 2012 r.*

*sygn. akt IV C 94/12*

*I prostuje oczywistą niedokładność w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że dotychczasowe oznaczenie strony pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.” zastępuje prawidłowym oznaczeniem (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.”;*

*II oddala apelację.*

**VI ACa 555/13 U Z A S A D N I E N I E**

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wystąpiła w dniu 17 listopada 2011 r. z pozwem przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. wnosząc o ustalenie wzajemnych należności z pozwanym oraz o zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego kwoty ustalonej w wyniku postępowania. Precyzując powództwo strona powodowa wskazała, iż przybliżona kwota, której zapłaty żąda wynosi 107.437,69 zł.

**Na skutek nie uzupełnienia braków pozwu w zakresie żądania ustalenia wzajemnych należności został zwrócony zarządzeniem z dnia 3 lutego 2012 r. (k.178).**

Pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Warszawie powództwo oddalił i nakazał zwrócić powodowi z Kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 2000 zł z zaliczki wpłaconej 21.06.2012 r. i zaksięgowanej pod pozycją (...)/ (...). Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia:

(...) Spółka z o.o. był właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 4611 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...). Pozwany na podstawie umów zawieranych z osobami zainteresowanymi kupnem lokali zobowiązał się do wybudowania na tej działce budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z lokalami użytkowymi usytuowanymi na parterze i stanowiskami garażowymi. Pozwany wybudował przedmiotowy budynek i na skutek przeniesienia własności lokali z dniem 16 marca 2007 r. powstała powodowa Wspólnota. Pozwany przedstawił powodowej Wspólnocie faktury za dostawę prądu elektrycznego i gazu sprzed 16 marca 2007 r. i w okresie od marca do maja 2007 r. zostały one refakturowane na powoda. Faktury te zostały przez ówczesnego zarządcę wciągnięte do księgowości powoda. Powód dotychczas nie zapłacił tych faktur. Ani pozwany, ani dostawcy mediów nie występowali przeciwko powodowi na drogę sądową o zapłatę tych faktur. Pozwany nie złożył oświadczenia o potrąceniu, ale faktycznie dokonuje potrącenia tych kwot w ten sposób, iż odlicza je od należności, które powinien uiszczać Wspólnocie za eksploatację lokali, które nie zostały jeszcze sprzedane i których jest właścicielem. Powód nie wystąpił przeciwko pozwanemu o zapłatę tych należności.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, ponieważ nie zostało udowodnione. Pomimo tego, iż pozew w zakresie żądania ustalenia wzajemnych należności został zwrócony, powód dalej popierając powództwo o zapłatę sprecyzowanej tylko w przybliżeniu kwoty zmierzał do ustalenia wzajemnych należności stron. Zdaniem Sądu Okręgowego ustalenie tego jest niedopuszczalne w tym postępowaniu. Zgodnie z art. 6 k.c. powód powinien udowodnić istnienie i wysokość roszczenia dochodzonego pozwem, tymczasem powód nie wskazuje z jakiego tytułu dochodzi od pozwanego określonej w pozwie w przybliżeniu kwoty. W pozwie zostało wskazanych kilka podstaw prawnych zgłoszonego roszczenia, ale w ocenie Sądu pierwszej instancji żadna z nich nie jest odpowiednia do rodzaju zgłoszonego roszczenia. Z pism procesowych wynika, iż powód uważa, iż faktury za dostawę gazu i prądu wystawione przed powstaniem Wspólnoty nie powinny być przez nią zapłacone, ale jednocześnie twierdzi, iż pozwany nie uiszcza należnych powodowi opłat za lokale, które nie zostały jeszcze sprzedane, nie wskazując kwoty tych należności. Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rewidenta na okoliczność ustalenia wysokości szkody spowodowanej przez pozwaną na skutek nierozliczenia kosztów inwestycji w momencie sprzedaży lokali, ponieważ powód nie wykazał, aby poniósł jakąkolwiek szkodę i na czym miałyby ona polegać, a także jej wysokości. Sąd Okręgowy uznał, iż dopuszczenie tego dowodu doprowadziłoby do ustalania należności obu stron, a pozew w tym zakresie został zwrócony. Powód nie wykazał, iż poniósł jakąkolwiek szkodę z tytułu, jego zdaniem, nieprawidłowo zaksięgowanych faktur, które nie zostały przez powoda zapłacone. Natomiast w odniesieniu do szkody powstałej na skutek niezapłacenia opłat przez pozwanego i dokonaniu przez niego swoistego potrącenia, powód powinien wskazać z jakiego tytułu i w jakiej wysokości pozwany zalega z płatnościami wobec powoda za eksploatację lokali w budynku przy ul. (...), których jest właścicielem i wówczas wytoczyć pozew o zapłatę tych należności i w takim postępowaniu pozwany mógłby zgłosić zarzut potrącenia. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy powództwo oddalił.

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego w całości zaskarżył apelacją powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W., zarzucając :

#### I. Naruszenie przepisów postępowania :

1. art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. – poprzez błędne przyjęcie, iż nie została wskazana przez powódkę wysokość szkody, bowiem powód w piśmie procesowym z dnia 11.01.2012 r. wskazał przedmiotu sporu 107. 437,69 zł oraz określił, że przedmiotem postępowania jest ustalenie nieistnienia tej wierzytelności pozwanej jako bezprawnego i nieuzasadnionego. Pozwana z uwagi na istnienie powyższej kwoty w ewidencji powodowej Wspólnoty cały czas nie płaci opłat eksploatacyjnych na rzecz powódki, co powoduje szkodę powódki.

2. art. 217 k.p.c. i art. 227 k.p.c. – polegające na oddaleniu wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego – biegłego rewidenta – na okoliczność potwierdzenia wysokości szkody spowodowanej przez pozwaną, na skutek nierozliczenia kosztów inwestycji w momencie sprzedaży lokali. Zdaniem powoda dowód z opinii biegłego rewidenta miał istotne znaczenie w potwierdzeniu powstałej szkody oraz jej wysokości.

3. art. 217 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. – Sąd pierwszej instancji nie dokonał żadnych ustaleń i nie odniósł się do treści Interpretacji Indywidualnej Ministra Finansów z dnia 24.03.2011 r. stwierdzającej, że faktura, w której został wskazany inny podmiot niż Wspólnota Mieszkaniowa, nie może zostać ujęta w ewidencji księgowej Wspólnoty Mieszkaniowej, służącej obliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych.

4. art. 217 k.p.c., art. 227 k.p.c. i 328 § 2 k.p.c. – poprzez nieuwzględnienie podczas orzekania wniosku powódki zawartego w pozwie, dotyczącego zobowiązania pozwanej do przedłożenia:

a) protokołów przekazania wszystkich lokali i garaży przy ul. (...),

b) wszystkich umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych przy ul. (...),

c) wszystkich aktów notarialnych przewłaszczenia lokali i sprzedaży garaży w budynku przy ul. (...);

5. art. 217 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. polegające na oddaleniu przez Sąd pierwszej instancji wniosku powódki o połączenie niniejszej sprawy o sygn. akt IV C 94/12 ze sprawą o sygn. akt IVC 1525/12, toczącą się przed tut. Sądem pomiędzy tymi samymi stronami postępowania. Powyższe postępowania powinny zostać połączone, z uwagi na fakt, iż pozwana nie chce zapłacić powódce opłat z tytułu opłat eksploatacyjnych, ponieważ pozwana uważa, że należą się jej opłaty, które kwestionuje powodowa Wspólnota

6. art. 217 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. - poprzez błędne przyjęcie podczas orzekania, iż powódka nie wskazała na czym szkoda miałaby polegać. Zdaniem powoda w piśmie z dnia 18.07.2012 r. wskazał on, że dowodem na powstanie szkody są m. in. potwierdzenia wpłat kwot, które członkowie Wspólnoty ponieśli, a których nie powinni ponosić, ponieważ były to koszty związane z inwestycją i pozwana powinna rozliczyć te koszty przy sprzedaży lokali. Sąd pierwszej instancji całkowicie pominął powyższe wskazanie dowodu i nie odniósł się w uzasadnieniu wyroku do powyższej kwestii.

7. art. 328 § 2 k.p.c. - Sąd I instancji pominął, a także nie uzasadnił dlaczego pominął dowód z dokumentów k. 173-176 (akt notarialny), k. 515-518 (kw (...)) k. 519-524 ( akt notarialny z dnia 21.03.2007 r.). Zdaniem powoda powyższe dokumenty mają istotne znaczenie w przedmiocie wykazania zasadności powództwa.

8. art. 232 k.p.c. – poprzez zaniechanie wezwania z urzędu strony pozwanej do przedłożenia pokwitowań wpłat za lokale, dokonanych przez właścicieli przed przeniesieniem własności lokali na konto dewelopera-pozwanej.

II. Naruszenie przepisów prawa materialnego – art. 17 ustawy o własności lokali poprzez nieuwzględnienie tego przepisu podczas orzekania. W ocenie powoda zgodnie z tym przepisem za zobowiązania powstałe przed powstaniem Wspólnoty Mieszkaniowej odpowiada pozwany deweloper, który powinien rozliczyć koszty inwestycji w momencie sprzedaży lokalu z każdym z właścicieli, a nie wprowadzać tych kosztów do ewidencji Wspólnoty i obciążać wspólnotę powyższymi kosztami.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez ustalenie nieistnienia wierzytelności (należności) pozwanej wobec powódki w wysokości 107. 437,69 zł i kosztów procesu za obydwie instancje, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania. Ponadto apelujący wniósł o połączenie niniejszej sprawy do łącznego rozpoznania ze sprawą, która toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie o sygn. akt IV C 1525/12, uzasadniając to tożsamością stron i przedmiotu sporu. Roszczenie, które jest przedmiotem postępowania w sprawie o sygn. akt IV C 1525/12 dotyczy zaległości pozwanej

z tytułu opłat eksploatacyjnych wobec powodowej Wspólnoty. Apelujący wnosił także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki od pozwanej kosztów procesu za obydwie instancje, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powód podtrzymał wniosek o dopuszczenie dowodu:

a) z opinii biegłego sądowego - biegłego rewidenta na okoliczność potwierdzenia wysokości szkody spowodowanej przez pozwaną, na skutek nierozliczenia kosztów inwestycji w momencie sprzedaży lokali,

b) ze wszystkich dokumentów zarówno wskazanych (powołanych), jak i przedłożonych przez powoda.

Pozwany (...) Spółka z o.o. w W., który zmienił nazwę w toku postępowania, nie zajął stanowiska w przedmiocie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

### ***Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.***

Przede wszystkim należy wskazać, iż wobec zmiany firmy pozwanego w toku postępowania wyrok Sądu pierwszej instancji podlegał sprostowaniu na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c.

Przechodząc do rozważań merytorycznych przypomnieć należy, iż powód wystąpił z dwoma roszczeniami - o ustalenie wzajemnych należności z pozwanym oraz o zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego kwoty ustalonej w wyniku postępowania. Precyzując powództwo strona powodowa wskazała, iż przybliżona kwota, której zapłaty żąda wynosi 107.437,69 zł i jest to wartość wskazana w fakturach pozwanego, ujętych w ewidencji powodowej Wspólnoty (pismo powoda z dnia 11.01.2012 r., k. 171-172).

Apelujący zarzucił, iż Sąd pierwszej instancji nie ustalił, że istota powództwa sprowadzała się do ustalenia nieistnienia powyższej wierzytelności (należności) pozwanej wobec powódki, jako nieuzasadnionej. Pozwany nie płaci obecnie powodowi opłat eksploatacyjnych za części wspólne oraz za lokale, których nadal jest właścicielem, ponieważ uważa, że kwota 107 437,69 zł mu się należy i w związku z tym dokonuje bezprawnego potrącenia należności z tytułu opłat eksploatacyjnych z kwotami, które bezprawnie i bezpodstawnie wprowadził do ewidencji powodowej Wspólnoty. Aktualne zadłużenie pozwanego wobec powoda z tytułu opłat eksploatacyjnych na miesiąc luty 2013 r. wynosi 98277,87 zł plus odsetki ustawowe od poszczególnych kwot zaliczek od dnia wymagalności (10 dzień każdego kolejnego miesiąca) do dnia zapłaty. W ocenie powoda w wyniku ustalenia przez Sąd nieistnienia wierzytelności powódki w wysokości 107 437,69 zł, szkodą powodowej Wspólnoty byłyby niezapłacone przez pozwaną opłaty eksploatacyjne na rzecz powodowej Wspólnoty.

Podnosząc taką argumentację i wnosząc o ustalenie nieistnienia wierzytelności w wysokości 107.437,69 zł strona powodowa zgłosiła de facto w apelacji nowe roszczenie, bowiem pierwotnie nie sprecyzowała swojego żądania w takiej postaci. Tymczasem na etapie postępowania apelacyjnego takie przekształcenie przedmiotowe procesu nie jest dopuszczalne z uwagi na treść art. 383 k.p.c. Gdyby zaś potraktować zgłoszone w apelacji żądanie, jako zawierające się w pierwotnym roszczeniu ustalenia wzajemnych należności, to nieodzownym jest przypomnienie, iż pozew w tym zakresie został zwrócony zarządzeniem z dnia 3 lutego 2012 r. (k.178), co oznacza, iż Sąd pierwszej instancji nie mógł w tym przedmiocie ani prowadzić postępowania dowodowego, ani dokonywać rozstrzygnięcia. Wszystkie więc zarzuty naruszenia prawa procesowego dotyczące braku wyjaśnienia powyższych okoliczności są chybione. Sąd Okręgowy mógł bowiem prowadzić postępowanie na fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.c. ) i rozstrzygać jedynie o tym, co było przedmiotem sporu.

W sprawie niniejszej przedmiotem sporu było żądanie zasądzenia kwoty 107437,69 zł jako naprawie szkody powstałej na skutek ujęcia w ewidencji powodowej Wspólnoty wartości wskazanych w fakturach pozwanego. I choć z wniosku apelacji można wnosić, iż powód nie kwestionuje oddalenia powództwa o zapłatę tej kwoty, to jednak dla porządku należy wyjaśnić, iż konstruowanie powództwa odszkodowawczego w taki sposób, jak uczynił to powód zasada się na błędnym założeniu, iż już przez samo zafakturowanie należności w tej wysokości za energię elektryczną, wodę i

gaz za okres przed powstaniem Wspólnoty, stanowi zdarzenie wyrządzające szkodę. Tymczasem szkodę majątkową stanowi uszczerbek w dobrach majątkowych podmiotu, a nie sam tylko zapis księgowy. Dopóki więc strona powodowa nie uiściła tej kwoty (nie wyszło to z majątku powodowej Wspólnoty), nie ma podstaw do twierdzenia o wyrządzeniu szkody. Nie jest taką szkodą również fakt „potrącania” przez pozwaną Spółkę opłat eksploatacyjnych należnych Wspólnocie z tytułu lokali, które pozostały własnością pozwanego, z wyżej wskazaną należnością za dostawę mediów zużytych w okresie przed powstaniem Wspólnoty. Powodowi przysługuje bowiem powództwo o zasądzenie należnych na rzecz Wspólnoty opłat eksploatacyjnych (powództwo o świadczenie), co jest realizowane w sprawie o sygn. akt IV C 1525/12 Sądu Okręgowego w Warszawie. W tamtym postępowaniu – jako przesłanka prejudycjalna – będzie musiało zostać rozstrzygnięte, czy należności w kwocie 107437,69 zł zostały prawidłowo refakturowane na Wspólnotę i czy wobec tego pozwana Spółka mogła skutecznie dokonać z tą kwotą potrącenia jakichkolwiek swoich należności. Tym samym – nawet gdyby pozew w części żądania ustalenia wzajemnych należności nie został zwrócony – w sprawie niniejszej powództwo o ustalenie nie mogłoby zostać uwzględnione z uwagi na brak interesu prawnego w takim rozstrzygnięciu, skoro powodowi przysługuje roszczenie dalej idące (art. 189 k.p.c.).

Z powyższych przyczyn – na podstawie art. 381 w zw. z art. 227 k.p.c. – Sąd drugiej instancji uprawniony był pominąć zgłoszone w apelacji wnioski dowodowe.

***Na podstawie art. 385 k.p.c. – wobec bezzasadności apelacji – Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku.***