

*Sygn. akt VI ACa 2046/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 28 marca 2017 r.*

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

*Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Klimowicz - Przygódzka*

*Sędziowie: SA Ksenia Sobolewska - Filcek (spr.)*

*SA Irena Piotrowska*

*Protokolant: Katarzyna Łopacińska*

*po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2017 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w R.*

*przeciwko (...) sp. z o.o. w R.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie*

*z dnia 9 kwietnia 2015 r.*

*sygn. akt III C 1458/14*

**1. zmienia zaskarżony wyrok:**

a) **częściowo w punkcie IV w ten sposób, że zasądza od (...) sp. z o.o. w R. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w R. dalszą kwotę 999,77 zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych i siedemdziesiąt siedem groszy) wraz z odsetkami umownymi w wysokości wskazanej w punkcie I za okres od dnia 11 marca 2014 roku do dnia zapłaty;**

b) **częściowo w punkcie V w ten sposób, że kwotę zasądzoną od (...) sp. z o.o. w R. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w R. tytułem zwrotu kosztów procesu podwyższa do kwoty 11 045,00 zł (jedenaście tysięcy czterdzieści pięć złotych);**

**2. oddala apelację w pozostałej części;**

**3. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w R. na rzecz (...) sp. z o.o. w R. kwotę 1 715 zł (jeden tysiąc siedemset piętnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

*VI ACa 2046/15*

## UZASADNIENIE

Powód - Wspólnota Mieszkaniowa (...) w R. wniósł o zasądzenie od pozwanej - (...) Sp. z o.o. w R. kwoty 84.697,85 zł. wraz z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP w skali roku od kwot:

- 999,77 zł. od dnia 11 grudnia 2013r. do dnia zapłaty,
- 999,77 zł. od dnia 11 stycznia 2014r. do dnia zapłaty,
- 12.613, 29 zł. od dnia 11 lutego 2014r. do dnia zapłaty,
- 12.613,29 zł. od dnia 11 marca 2014r. do dnia zapłaty,
- 10.877,10 od dnia 1 marca 2014r. do dnia zapłaty,
- 10.349,00 zł. od dnia 11 kwietnia 2014r. do dnia zapłaty,
- 12.175,17 zł. od dnia 11 maja 2014r. do dnia zapłaty,
- 12.035,23 zł. od dnia 11 czerwca 2014r. do dnia zapłaty,
- 12.035,23 zł. od dnia 11 lipca 2014r. do dnia zapłaty,

tytułem zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek na centralne ogrzewanie za lokale stanowiące własność pozwanej i z tytułu rozliczenia zużycia mediów.

Następnie, powód cofnął powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia co do należności głównej w wysokości 10.000,00 zł., na którą składały się:

- 999,77 zł. – tytułem zaliczki na co za grudzień 2013r.,
- 999,77 zł. – tytułem zaliczki na co za styczeń 2014r.,
- 8.000,46 zł. – tytułem należności za luty 2014r.,

jednak bez zrzeczenia się roszczenia w zakresie odsetek umownych i podtrzymując powództwo w pozostałej części rozszerzył je do kwoty 149.417,25 zł. wraz z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP w skali roku od kwot:

- 999,77 zł. od dnia 11 grudnia 2013r. do dnia zapłaty,
- 999,77 zł. od dnia 11 stycznia 2014r. do dnia zapłaty,
- 12.613, 29 zł. od dnia 11 lutego 2014r. do dnia zapłaty,
- 12.613,29 zł. od dnia 11 marca 2014r. do dnia zapłaty,
- 10.877,10 od dnia 1 marca 2014r. do dnia zapłaty,
- 10.349,00 zł. od dnia 11 kwietnia 2014r. do dnia zapłaty,
- 12.175,17 od dnia 11 maja 2014r. do dnia zapłaty,
- 12.035,23 od dnia 11 czerwca 2014r. do dnia zapłaty,
- 12.035,23 zł. od dnia 11 lipca 2014r.,
- 73.344,23 zł. od dnia 22 stycznia 2015r. do dnia zapłaty,
- 1.375,16 zł. od dnia wniesienia pisma do dnia zapłaty

oraz wniosł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 1.405,16 zł. stanowiących skapitalizowane odsetki z tytułu uregulowania kwoty 10.000,00 zł. po terminie wymagalności wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pisma rozszerzającego powództwo do dnia zapłaty. Rozszerzenie żądania wynikało z braku zapłaty przez pozwaną zaliczek na koszty zarządu nieruchomości wspólnej i zaliczek na co za okres od sierpnia 2014r. do stycznia 2015r. łącznie.

Pozwana - (...) Sp. z o.o. w R. wniosła o oddalenie powództwa w całości, kwestionując rzetelność naliczeń dokonanych przez powoda i sam fakt swojego zadłużenia.

Wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2015r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 137.540,41 zł wraz z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP w skali roku od kwot:

- 4.612,83 zł od dnia 11 lutego 2014r. do dnia zapłaty;
- 11.613,55 zł od dnia 11 marca 2014r. do dnia zapłaty;
- 10.349,00 zł od dnia 11 kwietnia 2014r. do dnia zapłaty;
- 12.175,17 zł od dnia 11 maja 2014r. do dnia zapłaty;
- 12.035,23 zł od dnia 11 czerwca 2014r. do dnia zapłaty;
- 12.035,23 zł od dnia 11 lipca 2014r. do dnia zapłaty;
- 73.344,24 zł od dnia 22 stycznia 2015r. do dnia zapłaty;

wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 1.375,16 zł od dnia 29 stycznia 2015r. do dnia zapłaty, a także kwotę 1.405,16 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 stycznia 2015r. do dnia zapłaty; umorzył postępowanie co kwoty 10.000,00 zł na podstawie art. 203 § 1 i 4 k.p.c. w zw. z art. 355 k.p.c. i oddalił powództwo w pozostałej części oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 10.389,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy poprzedził następującymi ustaleniami:

Pozwana, jako właściciel lokali nr (...) położonych przy ul. (...)w R., w okresie od lutego 2014r. do stycznia 2015r. nie płaciła na rzecz powoda zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Uchwałą Wspólnoty Nr (...) ustalono od dnia 1 września 2013r. miesięczną stawkę zaliczki na koszty zarządzania w wysokości 2,64 zł./m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń przynależnych. Uchwałą Nr (...) utrzymano dotychczasową stawkę, przeznaczając z niej od 1 kwietnia 2014r. 0,36 zł./m kw. na wyodrębniony fundusz remontowy, co nie zmieniło wysokości samej stawki.

W lutym 2014 i marcu 2014r. miesięczne zobowiązanie pozwanej z tego tytułu wynosiło 11.613,52 zł.;

- w kwietniu 2014r. pozwana nie uregulowała kwoty 9.349,23 zł.;
- w maju 2014r. - 11.175,40 zł.;
- w czerwcu - 11.035,46 zł.;
- w lipcu - 11.035,46 zł.;
- w sierpniu – 11.035,46 zł.;

- we wrześniu - 11035,45 zł.;
- w październiku - 11.300,69 zł.;
- w listopadzie - 11.324,67 zł.;
- w grudniu - 11.324,67 zł.;
- w styczniu 2015r. - 11.324,67 zł.

Należności te, z wyjątkiem części należności za luty 2014r., nie zostały przez pozwaną zapłacone. Różnice w miesięcznych kwotach należności wynikały z faktu, że pozwana sukcesywnie sprzedaje należące do niej lokale, a tym samym zmniejsza się jej udział w nieruchomości wspólnej, jak również z faktu zaliczenia na kwiecień 2014r. części wpłaty dokonanej przez pozwaną. Również w sierpniu i wrześniu 2014r. zaliczono wpłatę kwoty 289,21 zł, a w październiku - 23,98 zł.

Pozwana w dniu 9 grudnia 2013r. dokonała na konto powoda wpłat kwot 5.000,00 zł. i 6.613,52 zł., a w dniu 31 grudnia 2013r. - kwot 5.000,00 zł. i 6.613,52 zł. Wpłaty te zostały przez powoda rozliczone, o czym pozwana została poinformowana. Przy czym wpłaty z dnia 31 grudnia 2013r. zostały zaliczone na poczet zaliczek za styczeń 2014r., a pozostałe - na wcześniejsze zobowiązania, nieobjęte powództwem w przedmiotowej sprawie.

W dniu 29 kwietnia 2014r. pozwana dokonała wpłaty na konto powoda kwot 5000 zł. oraz 6.613,52 zł., z wpisanym tytułem - „zaliczka na koszty zarządzania cz. I”. Została ona zaliczona częściowo (9.483,98 zł.) na należności z tytułu rozliczenia zużycia mediów (energia ciepła- opłata stała i zmienna, zimna woda i ścieki) za okres od dnia 1 stycznia do 31 marca 2014r. Należność ta nie była objęta żądaniem powoda w tej sprawie. Natomiast kwota 2.129,54 zł. została zaliczona na zadłużenie z tytułu zaliczki na koszty zarządu i zaliczki na co za kwiecień 2014r. Powód poinformował pozwaną o sposobie zaliczenia tej wpłaty pismem z 13 maja 2014r..

W dniu 11 września 2014r. pozwana dokonała wpłaty w kwocie 10.000,00 zł. z wpisanym tytułem przelewu - „zaliczka na poczet kosztów eksploatacji części wspólnej”. Została ona zaliczona przez powoda pierwotnie na poczet zaliczki za sierpień 2014r., jednak w związku z pismem pozwanej zawierającym wniosek o zaliczenie tej wpłaty na poczet najstarszych zaległości, przeksięgowano ją na poczet najstarszych należności: za grudzień 2013r. w wysokości 999,77 zł. na zaległą zaliczkę na co; za styczeń 2014r. - 999,77 zł. na zaległą zaliczkę na co; oraz częściowo za luty 2014r. w wysokości 8000,46 zł.

W dniu 31 sierpnia 2013r. zarząd powodowej Wspólnoty ustalił wysokość zaliczek na koszty mediów - na pokrycie przewidywanych kosztów ciepła, zimnej wody i odprowadzania ścieków od 1 września 2013r.: energia ciepła - 1,90 zł./m kw. powierzchni użytkowej, woda - 3,52 zł./m kw. przy normie 5m kub. na osobę, odprowadzanie ścieków - 7,01 zł. m/kub przy normie 5 m kub. na osobę. Ustalono też, że właściciele lokali niezamieszkałych nie będą obciążani opłatą zaliczkową za wodę i odprowadzanie ścieków za 1 osobę.

Zasady rozliczania kosztów zimnej wody i ścieków oraz energii cieplnej we Wspólnocie zostały określone w uchwale współwłaścicieli Nr (...) oraz Regulaminie rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków, stanowiącym załącznik nr 1 do w/wym. Uchwały, a także w Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej, stanowiącym załącznik nr 2. Uchwała została przegłosowana w okresie od 9 do 22 października 2013r. i weszła w życie z dniem 1 września 2013r. Zgodnie z Regulaminem właściciele lokali zostali zobowiązani do uiszczania comiesięcznych zaliczek na koszty energii cieplnej ich lokali, płatnych do dnia 10 każdego miesiąca z góry, a Zarząd Wspólnoty został upoważniony do ustalenia wysokości comiesięcznej stawki tych zaliczek. Uchwałą Nr (...) z dnia 19 marca 2014r. Zarząd ustalił zaliczki na koszty energii cieplnej w wysokości 3,80 zł. /m2 powierzchni użytkowej lokali, z datą obowiązywania od 1 kwietnia 2014r.

Pomiędzy pozwaną, a powodem, miał miejsce spór odnośnie wysokości należności pozwanej z tytułu zaliczek na koszty mediów. Pozwana –jako właściciel segmentów będących pustostanami, nie chciała dokonywać wpłat zaliczek na poczet dostaw wody i dostarczanie ciepła i odprowadzania ścieków. Powód pismem z 8 października 2013r. zgodził się na niewpłacanie przez pozwaną zaliczek na wodę. Natomiast w odniesieniu do zaliczek na koszty dostaw ciepła przedstawiciel powoda ustalił na spotkaniu z M. M. (2) – pełnomocnikiem pozwanej do spraw rozliczeń ze Wspólnotą, w dniu 24 października 2013r., że pozwana będzie uiszczała jedną łączną kwotę zaliczek miesięcznie za wszystkie lokale do niej należące, w wysokości ok. 1.000 zł. miesięcznie. Powód dokonał też korekty dotychczasowych wyliczeń i poinformował pozwaną o wysokości opłaty - 999,77 zł. miesięcznie.

Pozwana nie uregulowała jednak należności z tytułu zaliczek na koszty energii cieplnej w wysokości po 999,77 zł. za okres od grudnia 2013r. do stycznia 2015r. włącznie. W toku postępowania na poczet tych należności za grudzień, styczeń i luty została jednak zaliczona wpłata pozwanej z dnia 11 września 2014r.

Pozwana nie uregulowała też należności z tytułu rozliczenia zużycia mediów (energia cieplna- opłata stała, zmienna, zimna woda i ścieki) za okres od 1 września do 31 grudnia 2013r. w wysokości 10.877,10 zł. Uchwałą Wspólnoty Nr (...) ustalono wysokość odsetek za zwłokę we wnoszeniu tych opłat w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP w skali roku. Przy czym pozwana przekazała powodowi adres elektroniczny i udzieliła zgody na uczestnictwo przez internet w głosowaniu nad uchwałami właścicieli oraz na informowanie o sprawach Wspólnoty, a w szczególności o zebraniach właścicieli, treści podjętych uchwał, wysokości opłat, rozliczeniu mediów, wezwaniach do zapłaty i stanie rozliczeń ze Wspólnotą. Pozwana była też wielokrotnie informowana o wysokości miesięcznych opłat.

W dniu 8 grudnia 2014r. powód wystawił pozwanej notę odsetkową na kwotę 1.160,41 zł., z wyliczeniem odsetek umownych za nieterminowe wpłaty w sierpniu, wrześniu i październiku 2014r., na dzień 30 listopada 2014r.; w dniu 21 lutego 2015r. - na kwotę 214,75 zł. za zwłokę w płatności należności za grudzień 2014r. i styczeń 2015r., wyliczone na dzień 21 stycznia 2015r. - łącznie 1.375,16 zł., a w dniu 28 stycznia 2015r. na kwotę 1.405,16 zł. z wyliczeniem odsetek za nieterminowe wpłaty na poczet należności za grudzień 2013r., styczeń 2014r i część należności za luty 2014r., dochodzonych w przedmiotowej sprawie, co do których powódka cofnęła powództwo co do należności głównych, ale nie odsetkowych.

Powyższych ustaleń Sąd Okręgowy dokonał na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów prywatnych uznając, że nie ma żadnych podstaw do ich zakwestionowania. Dowody te nie budziły wątpliwości Sądu, a pozwana również nie przedstawiła szczegółowych zarzutów, które wskazywałyby, że są one nierzetelne. Sąd Okręgowy dał także wiarę zeznaniom przesłuchanych w sprawie świadków i członków zarządu powoda i pozwanej.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

Pozwana nie kwestionowała, że jest właścicielem lokali położonych na nieruchomości wspólnej i z tego tytułu winna uiszczać na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej zaliczki na poczet kosztów utrzymania tej nieruchomości, do dnia 10- go każdego miesiąca, zgodnie z art. 13 i 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (dalej u.w.l.). Nie wniosła też zastrzeżeń co do wskazanych w złożonej do akt sprawy kartotece listy lokali i ich metrażu. Wysokość należnych zaliczek na koszty zarządu została określona obowiązującą Uchwałą Współwłaścicieli lokali Nr (...) Powodowa Wspólnota, w kartotece lokali, rozliczała pozwaną za poszczególne miesiące zgodnie z aktualnym stanem jej własności, wynikającym stąd, że sukcesywnie sprzedaje ona swoje lokale.

Powód dochodzi od pozwanej należności z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, za okres od lutego 2014r. do stycznia 2015r. włącznie. W okresie tym pozwana dokonała z tego tytułu w dniu 29 kwietnia 2014r. wpłat kwot 5.000 zł. oraz 6.613,52 zł., które zostały zaliczone częściowo na należności z tytułu rozliczenia zużycia mediów ( energia cieplna- opłata stała i zmienna, zimna woda i ścieki) za okres od 1 stycznia 2014r. do 31 marca 2014r. (kwota 9.483,98 zł. nie objęta pozwem), natomiast w pozostałej części - 2.129,54 zł. - została zaliczona na zadłużenie z tytułu zaliczki na kwiecień 2014r., o czym powód powiadomił pozwaną pismem z 13 maja 2014r. Pozwana

nie zakwestionowała tego rozliczenia. Kolejna wpłata pozwanej z dnia 11 września 2014r. w kwocie 10.000,00 zł. została ostatecznie zaliczona na poczet najstarszych należności: za grudzień 2013r. w wysokości 999,77 zł, styczeń 2014r. - 999,77 zł., oraz częściowo luty 2014 - 8000,46 zł. i powódka cofnęła żądanie w zakresie tej należności. Sąd Okręgowy uznał, że nie ma podstaw do przyjęcia, jakoby pismem z dnia 23 października 2014r. powód pokwitował zaliczenie dokonanej wpłaty na zaliczkę na poczet opłat za sierpień 2014r. a pozwana przyjęła pokwitowanie, a przez to doszło do zaliczenia tej należności na poczet zaliczki na sierpień 2014r. i późniejsze oświadczenie powoda co do zmiany sposobu zaliczenia wpłaty pozostaje prawnie bezskuteczne. Skoro bowiem w odpowiedzi na pismo powoda z 23 października 2014r. pozwana złożyła w dniu 3 listopada 2014r. pismo z prośbą o zaliczenie tej wpłaty na poczet najstarszej zaległości, to tym samym nie przyjęła pokwitowania powoda co do zaliczenia tej wpłaty. Powód natomiast, kierując się wolą dłużnika, zaliczył wpłatę na poczet najstarszych zaległości, co jest prawnie skuteczne.

Sąd Okręgowy stwierdził ponadto, że przy każdej wpłacie dokonywanej przez pozwaną powód wystawiał i doręczał jej pokwitowania, które pozwana przyjęła. Wyjątkiem było rozliczenie z dnia 23 października 2014r. W tej sytuacji podnoszenie przez pozwaną, już po fakcie, skutecznego zarachowania wpłaconych należności na poszczególne zaległości, w toku prowadzonego postępowania, jest w świetle art. 451 § 2 k.c. spóźnione.

W ocenie Sądu Okręgowego, powództwo w zakresie roszczenia dotyczącego zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, w wysokości zgłoszonej przez powoda, było zasadne i zostało udowodnione w całej wysokości. Obowiązek dokonywania comiesięcznych wpłat wynika z art. 13 u.w.l., powód wykazał podstawę naliczeń – stawkę za metr wynikającą z obowiązującej uchwały, złożył też dokumenty na potwierdzenie stanu własności lokali należących do pozwanej, ich powierzchni i dokonanych na tej podstawie szczegółowych wyliczeń dotyczących poszczególnych lokali za poszczególne miesiące, uwzględniające sprzedaż poszczególnych lokali w okresie dochodzonym pozwem, jak również przy uwzględnieniu szczytkowych wpłat pozwanej i korekt dokonanych na zaliczki z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną dochodzonym w przedmiotowej sprawie.

W odniesieniu do roszczenia dotyczącego zaliczek na koszty mediów i usług – tj. zaliczek na koszty energii cieplnej za lokale będące własnością pozwanej, Sąd Okręgowy stwierdził, że zgodnie z Uchwałą Współwłaścicieli Nr (...) i przyjętym jako załącznik Nr 2 Regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej, w pkt. V ustalono w powodowej Wspólnocie zasadę, że współwłaściciele wnoszą comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów energii cieplnej w ustalonej przez Zarząd wysokości, w terminie do dnia 10-tego dnia za dany miesiąc z góry na rachunek Wspólnoty. Uchwała to została podjęta i obowiązuje od 1 września 2013r. Tak więc powód był co do zasady uprawniony do pobierania od pozwanej zaliczek na media w postaci co. Pozwana jednak nie regulowała ich twierdząc, że należące do niej segmenty są pustostanami, zatem nie generują kosztów doprowadzania wody, odprowadzania ścieków i kosztów energii cieplnej. W wyniku przeprowadzonych negocjacji uzgodniono, że pozwana będzie płacić z tego tytułu miesięcznie łączną kwotę około 1000 zł. Powód skorygował więc wcześniejsze obciążenia pozwanej i naliczył pozwanej zaliczki w wysokości 999,77 zł. Miesięcznie, za wszystkie jej lokale. Pozwana nie regulowała jednak przedmiotowych zaliczek w okresie od grudnia 2013r. do stycznia 2015r. włącznie. Na ich poczet za grudzień 2013r., styczeń 2014r. i luty 2014r. powód zaliczył część wpłaty dokonanej przez pozwaną w dniu 11 września 2014r. i w tym zakresie cofnął powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia. W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy uznał roszczenie powoda za udowodnione co do zasady i wysokości - od kwietnia 2014r. do stycznia 2015r. włącznie. Żądnie dotyczące zaliczki za marzec 2014r. podlegało natomiast oddaleniu jako, że dopiero w kwietniu 2014r. Zarząd powoda ustalił stawkę zaliczki na co, obowiązującą od 1 kwietnia 2013r. na podstawie uchwały współwłaścicieli - zgodnie z załącznikiem w postaci Regulaminu, która zaczęła obowiązywać dopiero od 1 września 2013r.

Mając na uwadze, że odsetki umowne zostały określone Uchwałą Współwłaścicieli Nr (...), pozostającej w zgodzie z art. 359 § 1 i 2 k.c., Sąd Okręgowy uznał, że powód był uprawniony do dochodzenia takich odsetek od niezapłaconych w terminie należności z tytułu kosztów zarządu i zaliczek na co. Sąd ten stwierdził też, że zgodnie z art. 15 u.w.l. właściciele są zobowiązani do zapłaty zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną do dnia 10-tego każdego miesiąca z góry. Natomiast terminy płatności zaliczek na co jednoznacznie wskazują: uchwała Współwłaścicieli oraz przyjęty przez nich Regulamin (do dnia 10-tego dnia za dany miesiąc z góry). Nie ulega też wątpliwości, iż pozwana pozostawała w zwłóce ze spełnianiem miesięcznych świadczeń i nie wskazała żadnych

okoliczności pozwalających na przyjęcie, że zgodnie z treścią art. 476 k.c. brak wpłat w terminie wynikał z opóźnienia ze względu na okoliczności, za które pozwana nie ponosi odpowiedzialności. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy zasądził od poszczególnych miesięcznych kwot odsetki w wysokości wskazanej w uchwale Wspólnoty Mieszkaniowej od dnia 11 – tego każdego miesiąca, na podstawie art. 481 § 1 k.c. od dnia następnego po terminie płatności do dnia zapłaty, a od kwoty 73.344,24 zł (stanowiącą należność z tytułu zaliczek na koszty zarządu i zaliczki na co za okres sierpień 2014r. – styczeń 2015 włącznie) od dnia 22 stycznia 2015r. do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy uwzględnił również powództwo co do kwoty 1.375,16 zł., stanowiącej kwotę odsetek w wysokości wskazanej w uchwale Współwłaścicieli, liczonych od kwot miesięcznych niezapłaconych należności zaliczki na koszty zarządu i co, za sierpień, wrzesień, październik, listopad i grudzień 2014r. oraz styczeń 2015r., naliczone co do kwoty 1.160,41 zł. na dzień 30 listopada 2014r. i co do kwoty 214,75 zł. na dzień 21 stycznia 2015r., zasądając te kwotę zgodnie z żądaniem powódki od dnia wniesienia pisma zawierającego żądanie tj. od dnia 29 stycznia 2015r. do dnia zapłaty wraz z odsetkami w wysokości ustawowej, na podstawie art. 482 § 1 k.c. i oddalając powództwo w zakresie odsetek przekraczających wysokość odsetek ustawowych. Nie ma bowiem podstaw, aby od kwoty skapitalizowanych odsetek zasądzać odsetki w wysokości wskazanej w uchwale Współwłaścicieli.

Sąd Okręgowy uwzględnił również roszczenie w zakresie kwoty 1.405,16 zł. - skapitalizowanych odsetek z tytułu uregulowania kwoty 10.000,00 zł. (zaliczki na co za grudzień 2013 i styczeń 2014 oraz część należności za luty 2014r. w wysokości 8.000,46 zł.) po terminie wymagalności (w dniu 11 września 2014r.), wraz z ustawowymi odsetkami od dnia zgłoszenia żądania, tj. 29 stycznia 2015r. do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo dotyczące zapłaty kwoty 10.877,10 zł. z tytułu rozliczenia zużycia mediów (energia cieplna- opłata stała i zmienna, zimna woda i ścieki) za okres od 1 września 2013r. do 31 grudnia 2013r., jako nieudowodnione. Poza zestawieniami wyliczeń z kartoteki lokali powód nie złożył bowiem żadnych dowodów, na podstawie których można byłoby zweryfikować przedstawione rozliczenie. A skoro pozwana kwestionowała powództwo co do zasady i co do wysokości, to o ile w odniesieniu do miesięcznych zaliczek, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na jednoznaczne ustalenie ich kwoty należnej od pozwanej oraz brak ich wpłat, to w odniesieniu do rozliczenia zużycia mediów, powód nie udowodnił swojego roszczenia, zgodnie art. 6 k.c. Nawet bowiem w przypadku ogólnikowego kwestionowania roszczenia, strona powodowa nie jest zwolniona od przedstawienia sądowi dowodów pozwalających na weryfikację jej twierdzeń. Z zestawienia „rozliczenie zużycia mediów” z dnia 19 lutego 2014r. złożonego do akt sprawy nie wynika, na jakiej podstawie wpisano koszt zimnej wody i ścieków - 65,55 zł, koszt energii cieplnej – 3.052,13 zł. i koszt CO i CW – opłata stała 11.758,50 zł. Na ostatniej karcie rozliczenia wskazano koszt opłaty stałej CO i CW - ok. 2,49 z./m<sup>2</sup>/mc, koszt zimnej wody i ścieków - 10,53 zł/m<sup>3</sup>, koszt energii cieplnej - 40,84 zł./GJ, ale nie wiadomo na jakiej podstawie je wyliczono. Z powyższych względów powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. uznając, że powód jest stroną wygrywającą w sprawie, ponieważ powództwo zostało oddalone w bardzo niewielkiej części, a częściowe cofnięcie powództwa nastąpiło w związku z zapłatą tej należności przez pozwaną w toku postępowania.

W apelacji od powyższego wyroku, powód - Wspólnota Mieszkaniowa (...) w R., zaskarżając go w części oddalającej powództwo:

- co do kwoty 10.877,10 zł z tytułu rozliczenia przez powoda kosztów zużycia mediów (energia cieplna – opłata stała i zmienna, zimna woda i ścieki) za okres od 1 września do 31 grudnia 2013r.;
  - co do kwoty 999,77 zł tytułem zaliczki na media za marzec 2014r.;
  - co do odsetek umownych od kwoty 1.375,16 zł (skapitalizowanych odsetek), ponad kwotę odsetek ustawowych;
- a także w części orzekającej o kosztach procesu ponad kwotę 10.389,00 zł, zarzucił Sądowi Okręgowemu:

1/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z 230 i art. 229 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, to jest rozliczenia zużycia mediów z dnia 19 lutego 2014r., jako niedostatecznego do ustalenia wartości poniesionych kosztów dostarczenia mediów do lokalu pozwanej w okresie od 1 września do 31 grudnia 2013r., w sytuacji gdy z uwagi na niewypowiedzenie się przez pozwaną co do twierdzeń powoda w tym zakresie należało uznać te fakty za przyznane, mając na uwadze wynik całej sprawy, przy jednoczesnym braku podstaw do zakwestionowania przez sąd dowodu z tego dokumentu, który pozwala na zweryfikowanie prawidłowości rozliczeń zużycia mediów za wspomniany okres, dokonanych przez powoda,

2/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z 230 i art. 229 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego i przyjęcie przez sąd, że roszczenie powoda co do żądania zaliczki na media za marzec 2014r., w wysokości 999,77 zł, jest nieudowodnione „albowiem dopiero w kwietniu 2014r. Zarząd powod ustalił stawkę zaliczki na CO obowiązującą od 1 kwietnia 2013r. na podstawie uchwały współwłaścicieli – zgodnie z załącznikiem w postaci Regulaminu, która to uchwała wspólnoty zaczęła obowiązywać dopiero od dnia 1 września 2013r.”, w sytuacji gdy uchwały Właścicieli Lokali Nr (...) dotyczące wysokości zaliczek na koszty mediów i zatwierdzenia regulaminów rozliczenia kosztów zimnej wody i ścieków oraz rozliczenia kosztów energii cieplnej, będące podstawą naliczania zaliczek na media, obowiązywały już od września 2013r., a więc także w marcu 2014r., objętym żądaniem pozwu,

3/ naruszenie prawa materialnego, tj. art. 482 § 1 k.c. w zw. z art. 481 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie do ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego i przyjęcie, że nie ma podstaw, aby od kwoty skapitalizowanych odsetek zasądzać odsetki umowne, gdy art. 482 k.c. znajduje zastosowanie do każdego rodzaju odsetek, niezależnie od ich rodzaju i źródła powstania, a wysokość odsetek od zaległych odsetek może być określona umownie,

4/ naruszenie art. 98 k.p.c. poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu w wysokości 10.389,00 zł, w sytuacji, gdy powodowi jako wygrywającemu sprawę należą się koszty procesu w pełnej wysokości, tj. 11.589,00 zł.

Wskazując na powyższe powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

1/ zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 149.417,25 zł wraz z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP w skali roku od kwot:

- 4.612,83 od dnia 11 lutego 2014 roku do dnia zapłaty,
- 12.613,29 zł od dnia 11 marca 2014 roku do dnia zapłaty,
- 10.877,10 zł od dnia 1 marca 2014 roku do dnia zapłaty,
- 10.349,00 zł od dnia 11 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty,
- 12.175,17 zł od dnia 11 maja 2014 roku do dnia zapłaty,
- 12.035,23 zł od dnia 11 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty,
- 12.035,23 zł od dnia 11 lipca 2014 roku do dnia zapłaty,
- 73.344,24 od dnia 22 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty,
- 1.375,16 od dnia 29 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty,

2/ zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 1.405,16 zł skapitalizowanych odsetek z tytułu uregulowania kwoty 10.000,00 zł po terminie wymagalności wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty,



3/ zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Na podstawie art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. powód wniosł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z:

- Bilansu zużycia mediów dla właścicieli od dnia 1 września 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku – energia cieplna, koszty stałe CO i CW, Bilans zużycia mediów dla właścicieli od dnia 1 września 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku – zimna woda, Faktury (...) Nr (...) z dnia 6 grudnia 2013 roku, Faktury VAT Nr (...) z dnia 6 grudnia 2013 roku, Faktury VAT nr (...) z dnia 6 grudnia 2013 roku, Faktury VAT Nr (...) z dnia 6 grudnia 2013 roku, Faktury VAT NR (...) z dnia 6 stycznia 2014 roku, Faktury VAT nr (...) z dnia 6 stycznia 2014 roku, Faktury VAT nr (...) z dnia 6 stycznia 2014 roku, Faktura VAT NR (...) z dnia 6 stycznia 2014 roku, Faktura VAT NR (...) z dnia 6 stycznia 2014 roku, Faktura VAT NR (...) z dnia 6 stycznia 2014 roku, Faktura VAT Nr (...), Zestawienie wybranych operacji od dnia 1 stycznia 2013 do dnia 31 maja 2014 roku, Potwierdzenie przelewu z dnia 20 stycznia 2014 roku, na okoliczność wysokości poniesionych przez powoda kosztów z tytułu zużycia mediów za nieruchomość wspólną za okres od 1 września do 31 grudnia 2013r. i zasadności żądania zasądzenia kwoty 10.877,10 zł z tytułu rozliczenia zużycia mediów (energia cieplna - opłata stała i zmienna, zimna woda i ścieki) za ten okres;
- Powierzchni wszystkich lokali właścicieli według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku, Powierzchni lokalu w budynku według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku, na okoliczność wielkości powierzchni użytkowej lokali pozwanej, udziału w nieruchomości wspólnej, a w konsekwencji prawidłowości dokonanych przez powoda kosztów z tytułu zużycia mediów za nieruchomość wspólną za okres od 1 września do 31 grudnia 2013r.

Pozwana - (...) Sp. z o.o. w R. wniosła o oddalenie apelacji powoda oraz oddalenie zawartych w tej apelacji wniosków dowodowych, jako spóźnionych i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu pozwana stwierdziła, że zarówno w sprzeciwie od nakazu zapłaty, jak i w piśmie z dnia 12 lutego 2015r. zakwestionowała rzetelność naliczeń dokonanych przez powoda, odnosząc się wprost do kosztów zużycia energii cieplnej, wody i ścieków za okres od 1 września do 31 grudnia 2013r., zaś powód dopiero w apelacji przedstawił w tym względzie wywód poparty dokumentami, które umożliwiałyby weryfikację rozliczeniu, gdyby nie były spóźnione. Pozwana zarzuciła też, że co do zaliczki za marzec 2014r. brak było uchwały właścicieli. Obowiązywała jedynie uchwała Zarządu, co jest niewystarczające do obciążenia pozwanej kwotą 999,77 zł. Sąd Okręgowy słusznie też zauważył, że nie ma podstaw prawnych do obciążenia pozwanej odsetkami umownymi od sumy skapitalizowanych odsetek, ponad kwotę odsetek ustawowych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W sprawie niniejszej, w sytuacji prawomocnego odrzucenia apelacji strony pozwanej, ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy, co do wzajemnych stosunków między stronami, obowiązujących we Wspólnocie zasad rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz zakresu sporu co do rozliczeń pozwanej z tego tytułu, należy uznać za niesporne. Sąd Apelacyjny przyjmuje je więc za własne uznając, że apelacja powoda dotyczy obecnie jedynie prawidłowości oceny przez Sąd Okręgowy materiału dowodowego przedstawionego przez powoda na poparcie żądania zapłaty kwot:

- 10.877,10 zł z tytułu rozliczenia przez powoda kosztów zużycia mediów (energia cieplna – opłata stała i zmienna, zimna woda i ścieki) za okres od 1 września do 31 grudnia 2013r.;
- 999,77 zł tytułem zaliczki na media za marzec 2014r.;
- odsetek umownych od kwoty 1.375,16 zł (skapitalizowanych odsetek), ponad kwotę odsetek ustawowych oraz prawidłowości rozliczenia kosztów procesu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego apelacja powoda jest uzasadniona jedynie w części, to jest w zakresie, w jakim dotyczy nie uwzględnionego przez Sąd Okręgowy roszczenia o zapłatę kwoty 999,77 zł z tytułu zaliczki na media za marzec 2014r. Uzasadnienie Sądu Okręgowego, wyjaśniające przyczyny oddalenia powództwa w tej części jest niezrozumiałe i sprzeczne z ustaleniami tego Sądu co do przebiegu zdarzeń, co czyni zarzut apelacji naruszenia przez sąd w tym względzie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z 230 i art. 229 k.p.c., uzasadnionym. Sąd Apelacyjny zważył bowiem, że jak słusznie powód wywodzi w apelacji, obowiązek wpłacania zaliczek z tego tytułu do 10 dnia każdego miesiąca z góry obciąża pozwaną, jak każdego z członków wspólnoty, z mocy prawa – art. 15 ust 1 w zw. z art. 13 u.w.l. Natomiast wysokość spornej zaliczki została ustalona przez strony polubownie. W dniu 24 października 2013r. strony ustaliły, że pozwana będzie uiszczala jedną łączną kwotę zaliczek miesięcznie za wszystkie lokale do niej należące, w wysokości ok. 1.000 zł. miesięcznie. Następnie powód dokonał korekty dotychczasowych wyliczeń i poinformował pozwaną o wysokości opłaty - 999,77 zł. miesięcznie. W sytuacji więc, gdy pozwana nie wykazała, by także zaliczkę za marzec 2014r. uiściła, powództwo w tej części jest uzasadnione. Ponieważ pozwana pozostaje w zwłoce z zapłatą tej sumy, jej żądanie jest też uzasadnione co do odsetek za opóźnienie od daty wynikającej wprost z art. 15 ust 1 u.w.l. Sąd Apelacyjny miał też na uwadze, że stopa odsetek za opóźnienie została ustalona przez członków wspólnoty w drodze Uchwały Współwłaścicieli Nr (...), pozostającej w zgodzie z art. 359 § 1 i 2 k.c., zaś powód nie wykazał, by uchwała ta została uchylona lub zmieniona.

W pozostałym zakresie apelacja powoda okazała się niezasadna.

Sąd Okręgowy trafnie bowiem uznał, że powód nie podolał obowiązkowi udowodnienia swojego roszczenia w zakresie kwoty 10.877,10 zł z tytułu rozliczenia przez powoda kosztów zużycia mediów (energia cieplna – opłata stała i zmienna, zimna woda i ścieki) za okres od 1 września do 31 grudnia 2013r. Samo bowiem złożenie dokumentu prywatnego zawierającego tabelę zestawiającą kilka wartości sumujących się do tej właśnie kwoty, nie jest tu wystarczające w sytuacji, gdy pozwana zaprzeczała swojemu obowiązkowi w tym zakresie i zarówno w sprzeciwie od nakazu zapłaty, jak i w piśmie z dnia 12 lutego 2015r. zakwestionowała rzetelność naliczeń dokonanych przez powoda, odnosząc się wprost do kosztów zużycia energii cieplnej, wody i ścieków za ten okres. Oceniając powyższy dowód Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z 230 i art. 229 k.p.c. Przeciwnie, dokonana przez ten Sąd analiza materiału dowodowego była również w tej części, jak i co do pozostałych roszczeń, przeprowadzona wyjątkowo skrupulatnie. Powód nie wykazał bowiem, ani tego, że w spornym okresie pozwana zużyła ww. media, ani w jakim rozmiarze (np. w drodze odczytów z liczników, protokołów zużycia itp.), ani też, by strony np. uzgodniły rozliczenie ryczałtowe. Próbę uzupełnienia materiału dowodowego skarżący podjął dopiero na etapie postępowania apelacyjnego. Przedstawione dowody były jednak spóźnione i podlegały pominięciu na podstawie art. 381 k.p.c., o co słusznie wносиła pozwana w odpowiedzi na apelację.

Również w zakresie żądania zasądzenia odsetek umownych od kwoty skapitalizowanych odsetek - 1.375,16 zł, zaskarżony wyrok jest, w ocenie Sądu Apelacyjnego, prawidłowy. Niezależnie od teoretycznej możliwości ustalenia tej kwestii umową stron, Sąd Okręgowy trafnie uznał, że ani przepisy prawa materialnego, ani wewnętrzne akty Wspólnoty, nie usprawiedliwiają przeświadczenia powoda, że za opóźnienie w zapłacie tej należności może domagać się od pozwanej odsetek umownych. Dokonana przez ten Sąd wykładnia prawa materialnego, a także analiza Uchwały Współwłaścicieli Nr (...) jest w całości uzasadniona.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty apelacji dotyczące zawartego w wyroku orzeczenie o kosztach procesu są trafne o tyle, że uzasadniają ponowną jego weryfikację. Przy czym, nie ma podstaw do przyjęcia, że pozwana winna ponieść te koszty w całości, zgodnie z zasadą określoną w art. 98 § 1 i 3, skoro w zakresie kwoty 10.877,10 zł oraz co do żądania odsetek umownych od kwoty 1.375,16 zł powództwo i apelacja podlegały oddaleniu. Koszty procesu poniesione przez obie strony w I instancji podlegały więc stosunkowemu rozliczeniu na zasadzie art. 100 k.p.c.

Z tych wszystkich względów, uznając apelację powoda za uzasadnioną jedynie w części Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji, na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł

na podstawie art. 100 k.p.c. przy uwzględnieniu, że pozwana uległa powodowi w około 8,5% i była reprezentowana na tym etapie procesu przez profesjonalnego pełnomocnika (który złożył odpowiedź na apelację).