

Sygn. akt I ACa 1582/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Bożena Wiklak

Sędziowie: SSA Tomasz Szabelski

del. SSO Jolanta Żaloba (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2015 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł.**

przeciwko **Z. J. i J. W.**

o nakazanie sprzedaży lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 23 stycznia 2014 r. sygn. akt II C 1672/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1 i 2 w ten sposób, że oddala powództwo;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł. na rzecz Z. J. kwotę 4.428 (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem) złotych brutto tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1582/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 5 grudnia 2013r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej w Ł. przy ul. (...) wniosła przeciwko pozwany Z. J. i J. W. o orzeczenie sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), stanowiącego własność pozwanych na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej w drodze licytacji oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwani w odpowiedzi na pozew oraz na rozprawie w dniu 23 stycznia 2014r. wnieśli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 23 stycznia 2014 roku wydanym w sprawie sygn. akt II C 1672/13 Sąd Okręgowy w Łodzi:

1. **nakazał sprzedaż w drodze licytacji lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, która na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej jest własnością Z. J. i J. W., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...),**

2. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 9.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to oparte zostało na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Pozwani są właścicielami - na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej - samodzielne lokalu mieszkalnego nr (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Na podstawie art. 15 ust. 1 i art. 14 ustawy z dn. 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85/94 p. 388 z późn. zm.) właściciele lokali mieszkalnych w domach stanowiących własność wspólnoty mieszkaniowej uiszczają zaliczki na pokrycie kosztów zarządu z góry do 10-ego dnia każdego miesiąca, a także w tym samym terminie zaliczki na dostawę mediów.

Pozwani zalegają na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ulicy (...) z opłatami od miesiąca kwietnia 2007 roku. Zaległości pozwanych według stanu na dzień 31.03.2011r wyniosły łącznie 13.640,08 zł. Powód wezwaniami z dnia 21 listopada 2007r., z dnia 16 września 2008r., z dnia 28 października 2009r., z dnia 27 lipca 2010r, zobowiązywał pozwanych do spłaty należności. Wezwania pozostawały bez odpowiedzi. W zaistniałej sytuacji W. skierowała pozew o zapłatę i Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi wydał nakaz zapłaty w dniu 13 maja 2011 roku w sprawie sygn. akt II Nc 376/11 na kwotę 13.640,08zł oraz tytułem kosztów procesu zasądził od pozwanych kwotę 2.570,75zł. Pozwani nie składali sprzeciwu od nakazu zapłaty. Egzekucja komornicza prowadzona na podstawie tego nakazu zapłaty okazała się dotychczas bezskuteczna. W. nie uzyskała od pozwanych żadnych należności. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Żaganiu informował W., że wobec pozwanego Z. J. prowadzi 6 spraw egzekucyjnych, w tym sprawy z pierwszeństwem zaspokajania należności.

Zaległości pozwanych za następny okres, to jest od dnia 01.04.2011r. do dnia 19.11.2013r., wyniosły 19.221,73 zł. Łączne zadłużenie pozwanych - bez kosztów sądowych, odsetek ustawowych i opłat egzekucyjnych - przekroczyło na datę wniesienia pozwu kwotę 40.000 zł.

Do daty wyrokowania pozwani nie wytoczyli przeciwko W. powództwa o ustalenie, że należność z tytułu opłat eksploatacyjnych i zaliczek na koszty zarządu od dnia 01.04.2011r. do dnia 19.11.2013r. obciąża ich w innej - niższej wysokości. Wpłaty wniesione przez pozwanych w 2013 roku nie wystarczają nawet na pokrycie bieżących opłat eksploatacyjnych i zadłużenie narasta.

Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 14 lutego 2013 roku podjęła uchwałę nr 3 w sprawie wystąpienia do sądu z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu stanowiącego własność pozwanych w drodze licytacji. Na wniosek pozwanego Z. W. podjęła w dniu 15 kwietnia 2013 roku uchwałę nr 11 w sprawie odroczenia skierowania sprawy do sądu o nakazanie sprzedaży lokalu na okres 6 miesięcy, w którym to okresie pozwany miał przystąpić do spłaty zadłużenia. Pozwani jednak w okresie od stycznia 2013r do listopada 2013r wpłacili jedynie 4.200zł, podczas gdy bieżące należności za ten okres wyniosły 5.981.69 zł.

Wartość lokalu pozwanych powódka wyceniła na kwotę 120.000 zł.

W lokalu o powierzchni zamieszkują tylko pozwani. Nabyli go w 2007r. Aktualnie koszty utrzymania lokalu to czynsz 400 zł i opłaty za media 120 zł.

Pozwana jest na utrzymaniu męża. Nie ma żadnych świadczeń z ZUS. Choruje na nerwicę i kręgosłup. Leczy się w publicznej służbie zdrowia. Na leki wydaje 200 zł miesięcznie.

Pozwany uzyskuje emeryturę w kwocie 2.700 zł netto miesięcznie. Od 5 lat toczy się w sądzie sprawa z jego powództwa o ustalenie emerytury w wymiarze wyższym o 1.200 zł miesięcznie. Od 2004r. pozwany zaczął prowadzić działalność gospodarczą - przejazdy taksówką. Z tej działalności osiągał dochód około 1.200zł miesięcznie. W 2013r. pozwany miał problemy z tarczą i nie jeździł na taksówce. W 2014r. ponownie zaczął jeździć zarobkowo i uzyskał dochody w wysokości 500 zł.

Komornik co miesiąc pobiera z emerytury pozwanego kwotę 680 zł. Pozwany ma zaległości w składkach ZUS na poziomie 4.000zł oraz długi tytułu z kart kredytowych.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż ustalony stan faktyczny nie był przedmiotem sporu między stronami.

Mając za podstawę te ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał żądanie pozwu zasadne i znajdujące swoje oparcie w przepisie art. 16. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

Stwierdzono, iż podstawową kwestią dla zastosowania tego przepisu jest przede wszystkim ustalenie faktu długotrwałego zalegania z opłatami na chwilę orzekania, przy czym dowód tego faktu, a także rodzaju i wysokości zaległości, spoczywa na stronie dochodzącej roszczeń w oparciu o omawianą normę (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 października 2006 r., VI ACA 353/06, LEX nr 693977 (...)). Sankcję w postaci przymusowej sprzedaży lokalu powinno się stosować w ostateczności, gdy perswazje i łagodniejsze środki prawne nie odnoszą skutku (v. A. Gola, „Nieruchomości”, Warszawa 1999-2004 Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, II/A/53, ZN 12, uwaga nr 13). Podkreślono również stanowisko piśmiennictwa, w którym zwraca się przede wszystkim uwagę na fakt, iż omawiana instytucja znacząco godzi w prawo własności, uznane za jeden z fundamentów ustroju RP (art. 21 i 64 Konstytucji). Rozwijając założenia ustrojowe Kodeks cywilny w art. 140 ukształtował to prawo jako skuteczne erga omnes, pozwalające właścicielowi na korzystanie i rozporządzanie rzeczą z wyłączeniem innych osób, zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego. Właściciel został wyposażony w skuteczne narzędzia ochrony swojego prawa o charakterze windykacyjnym i negatoryjnym, przy czym, co ważne w warunkach niniejszej sprawy, roszczenia ochronne właściciela nieruchomości są szczególnie uprzywilejowane, bowiem nie ulegają przedawnieniu (art. 222 i 223 k.c.).

Dokonując wykładni art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali Sąd Okręgowy wskazał na konieczność zapewnienia należytej ochrony prawa własności lokalu mieszkalnego, przy zachowaniu proporcji ochrony praw względnych i bezwzględnych. Podkreślił, że w sytuacji, gdy ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. nie nakłada na wspólnotę mieszkaniową obowiązku podjęcia jakichkolwiek czynności uprzedzających członka wspólnoty o zamiarze wytoczenia powództwa o zezwolenie na sprzedaż licytacyjną lokalu i skoro, zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy, właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego, ochrona prawa własności w tym wypadku byłaby zdecydowanie słabsza od ochrony, z której korzysta najemca (v. K. H. „Licytacyjna sprzedaż lokalu w trybie przepisu art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - uwagi krytyczne” R. 2000 nr 1 str. 140-149). Ponadto zauważył, iż roszczenie wspólnoty mieszkaniowej powinno mieścić się w granicach wyznaczonych jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem (art. 5 k.c.). Funkcją sankcji przewidzianej w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali jest eliminowanie ze wspólnoty mieszkaniowej osób, których zachowanie zagraża interesom wspólnoty lub jest uciążliwe dla pozostałych mieszkańców (wyraźnie widać to w przypadku drugiej przesłanki przymusowej sprzedaży lokalu). Nielojalność członka wspólnoty w zakresie obowiązku partycypowania w kosztach zarządu nieruchomością wspólną musi zatem w sposób istotny zagrażać stabilności finansowej wspólnoty, zmuszając ją do rezygnacji z koniecznych wydatków (remonty, zabiegi sanitarne itp.) oraz pozyskiwania środków pieniężnych z zewnętrznych źródeł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo może zostać uwzględnione co do sprzedaży licytacyjnej lokalu, a to z następujących względów:

- zaległości pozwanych sięgają roku 2007r. i mimo upływu kilku lat (ponad 6) pozwani nie spłacili nawet części zadłużenia i cały czas ulega ono powiększeniu,

- na datę wyrokowania z uprzednio wydanego nakazu zapłaty pozostają nadal do uiszczenia cała kwota główna, odsetki ustawowe liczone od mniejszych kwot oraz koszty procesu, a także koszty egzekucji (ponad 20.000zł), a doliczając do tego zadłużenie za kolejny okres (nawet na poziomie określonym przez pozwanego 7.000zł) uzyskuje się zadłużenie na kwotę ponad 27.000zł,

- po podjęciu uchwały o wystąpieniu do sądu o nakazanie sprzedaży licytacyjnej lokalu W. na wniosek pozwanego udzieliła mu kolejnego okresu kilku miesięcy na spłatę zadłużenia, mimo tego pozwani wpłacili jedynie kwotę 4200zł,

- pozwani na datę wyrokowania dysponują dochodem łącznie na poziomie 3.800 zł miesięcznie, z czego komornik pobiera 680 zł, koszty utrzymania mieszkania to 520 zł, koszty leczenia pozwanej - 200 zł, łącznie daje to kwotę 1.400 zł miesięcznie. Zatem na inne wydatki pozwani mają do dyspozycji kwotę 2.400 zł miesięcznie. Mimo tego przez ostatnie miesiące nie wpłacali żadnych kwot na poczet zaległości,

- inni właściciele lokali muszą za pozwanych pokrywać koszty utrzymania części wspólnych, płacić za media zgodnie z fakturami wystawianymi na W., a W. - zgodnie z oświadczeniem pełnomocnika - nie ma pieniędzy na remonty.

W ocenie Sądu Okręgowego żądanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji nie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Trzeba mieć bowiem na uwadze wysokość dochodów pozwanych, brak chęci uregulowania długu już od kilku lat, przejmowanie długu przez innych członków Wspólnoty. Nawet choroba pozwanej i okresowe problemy pozwanego z tarczycą nie usprawiedliwiają braku zapłaty opłat za lokal przy dochodach rodziny nawet na poziomie emerytury pozwanego 2.700 zł netto miesięcznie - bez uwzględnienia dodatkowych dochodów. Z uwagi na proporcje zaległości w opłatach w stosunku do wartości rynkowej lokalu (40.000zł - 30% wartości lokalu) oraz dość lekceważące podejście pozwanych do obowiązków obciążających właścicieli lokali Sąd Okręgowy uznał żądanie pozwu za zasadne.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając nimi solidarnie pozwanych jako stronę przegrywającą spór.

Apelację od tego wyroku wywiedli pozwani Z. J. i J. W. wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu pozwani wskazali, iż nie lekceważyli swoich zobowiązań wobec W., a wpadli w spiralę zadłużenia, co było spowodowane ich trudną sytuacją materialną i zdrowotną. Wskazali również, iż w lutym 2014r spłacili zadłużenie czynszu za rok 2013 oraz zadłużenie za wodę za lata 2011-2012.

W uzupełnieniu apelacji pozwanego Z. J. jego pełnomocnik ustanowiony z urzędu wskazał, iż pozwani zaskarżają wyrok w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił naruszenie prawa materialnego i procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, przez:

a. naruszenie przepisów art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na nakazaniu sprzedaży w drodze licytacji lokalu mieszkalnego pozwanych mimo braku udowodnienia i ustalenia wysokości zaległości pozwanych względem powodowej W. oraz na pominięciu przez Sąd Okręgowy podnoszonych przez pozwanych okoliczności, że zaległości w opłatach powstały na skutek nieprawidłowego i nadmiernego obciążania pozwanych opłatami za zużycie zimnej wody,

b. naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na wynik sprawy, to jest przepisów art. 232 i 233 k.p.c., poprzez przyjęcie za udowodnione wysokości zadłużenia pozwanych, pomimo że strona powodowa nie przedstawiała na tą okoliczność żadnych dowodów, a pozwani wyraźnie przeczyli danej okoliczności; wywiedzenie z przedstawionych przez stronę powodową dowodów okoliczności, które z nich nie wynikają.

W ramach postępowania dowodowego apelujący wniósł o: przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do niniejszego, zobowiązanie strony powodowej do przedstawienia precyzyjnego wyliczenia wszystkich opłat obciążających pozwanych za okres od kwietnia 2011 r. do chwili obecnej wraz z zestawieniem wpłat dokonanych przez pozwanych oraz udokumentowania wysokości opłat za media obciążające powodową W. i pozwanych oraz przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego specjalisty do spraw należności czynszowych za lokale mieszkalne na

okoliczność, czy opłaty, którymi obciążani byli pozwani w okresie 2011-2014 r. są prawidłowe, a zwłaszcza, czy prawidłowo byli pozwani obciążani należnościami za zimną wodę i odprowadzanie ścieków, jaka jest wysokość opłat, które powinny z tego tytułu obciążać pozwanych oraz jaka jest na dzień wyroku Sądu Okręgowego i na dzień wydania opinii wysokość zaległości pozwanych względem powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej, mając na uwadze wysokość prawidłowych opłat, jakie powinny obciążać pozwanych.

Powołując się na zgłoszone zarzuty Z. J. wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku na podstawie art. 73 § 2 k.p.c. względem obojga pozwanych poprzez oddalenie powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł. i obciążenie strony powodowej kosztami postępowania w pierwszej instancji,
- ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do sądu I instancji do ponownego rozpoznania;
- zasądzenie na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesowych w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

W uzasadnieniu uzupełnienia apelacji pozwany podniósł, iż już w odpowiedzi na pozew pozwani wskazywali na znaczne rozbieżności w wysokości zaległości za okres od 1 kwietnia 2011 r. do 19 listopada 2013 r. przedstawiane przez W. i pozwanych, co powinno zostać wyjaśnione. Pozwany wskazał, że sąd zupełnie bezkrytycznie odniósł się do karty właściciela, nie analizował jej, niezależnie od tego, że strona powodowa w ogóle nie wykazała wysokości zadłużenia pozwanych. Zdaniem apelującego to powód miał obowiązek ścisłego wykazania i udokumentowania wszelkich kwot, którymi obciążał pozwanych. Strona powodowa jednak nie przedstawiła absolutnie żadnego dowodu czy chociażby wyczerpującego wyliczenia na poparcie swoich twierdzeń co do wysokości długu pozwanych. Skarżący podkreślił, że podstawę faktyczną ustaleń Sądu Okręgowego stanowiły okoliczności podnoszone przez stronę powodową w toku postępowania, które Sąd Okręgowy uznał za prawdziwe w całości mimo, że nie zostały w zasadzie w ogóle wykazane, choć strona pozwana wyraźnie im przeczyła. W szczególności całkowicie gołosłowne jest ustalenie sądu co do wysokości zaległości pozwanych w opłatach na datę wniesienia pozwu na kwotę przekraczającą 40.000 zł (i to bez zasądzonych kosztów sądowych, odsetek i opłat egzekucyjnych). Sąd Okręgowy ocenił zatem materiał dowodowy w sposób dowolny, naruszając przepisy art. 233 k.p.c., gdyż uznał za udowodnione fakty mające znacznie dla rozstrzygnięcia. Pozwani podnosili również, że nie zgadzają się z wysokością opłat za zimną wodę, jakimi obciążani byli przez W.. Pozwani od lat obciążani byli bowiem opłatami z tego tytułu w wysokości znacznie przekraczającej możliwości dwuosobowego gospodarstwa domowego, nawet za około 300 m w okresie niespełna 3 miesięcy dla dwuosobowego gospodarstwa domowego ponad zaliczkę 7 m3 na osobę.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa materialnego apelujący podniósł, iż w konsekwencji błędnych ustaleń, dotyczących rozliczeń między stronami oraz pominięcia przez Sąd Okręgowy podnoszonych przez pozwanych okoliczności, że zaległości opłatach powstały między innymi na skutek nieprawidłowości w obciążaniu pozwanych opłatami za zużycie zimnej wody, Sąd Okręgowy dopuścił się naruszenia przepisów art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Rozstrzygnięcie niesie bowiem za sobą drastyczne konsekwencje dla pozwanych, winno być zatem wydane dopiero po wyjaśnieniu podnoszonych przez pozwanych wątpliwości w zakresie wzajemnych rozliczeń stron postępowania.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych Z. J. i J. W. jest zasadna.

Podzielić należy sprecyzowany w uzupełnieniu apelacji wniesionym przez profesjonalnego pełnomocnika pozwanego zarzut naruszenia zarówno przepisu art. 232 k.p.c. jak i przepisu art. 233 § 1 k.p.c., które to naruszenia miały istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia.

Przede wszystkim wskazać należy na dowolność ustaleń Sądu I instancji co do wysokości łącznego zadłużenia pozwanych, które – jak ustala sąd – przekroczyło na dzień wniesienia pozwu kwotę 40.000 zł (bez zasądzonych kosztów sądowych, odsetek ustawowych i opłat egzekucyjnych). Ustalenie takie w żadnym razie nie wynika z dowodów przytoczonych przez sąd jako podstawa tego ustalenia. Zgodzić należy się z apelującym, iż w istocie jest to oparcie się na twierdzeniach pozwu, a nie dowodach zaoferowanych przez stronę powodową, które czyniłyby takie ustalenie zasadnym. Podobnie powtórzeniem twierdzeń pozwu jest ustalenie sądu, że wniesione przez pozwanych opłaty w 2013r nie wystarczają nawet na pokrycie bieżących opłat eksploatacyjnych i zadłużenie narasta.

Nie może budzić wątpliwości, iż ciężar dowodu w ocenianej sprawie spoczywał na stronie powodowej, jako podmiocie, który z określonych faktów wywodził skutki prawne (art. 6 k.c.). Ponieważ strona powodowa opierała swoje roszczenie na przepisie art. 16 ustawy z dnia 19 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) obciążał ją obowiązek udowodnienia statutowanych tym przepisem przesłanek uzasadniających jego zastosowanie, czyli wykazanie długotrwałego zalegania przez właściciela lokalu z zapłatą należnych od niego opłat lub wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo wreszcie poprzez niewłaściwe zachowanie czynienia uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej.

Poza kwestią pozostaje, iż w przedmiotowej sprawie powódka odwoływała się do pierwszej ze wskazanych wyżej przesłanek umożliwiających wspólnocie mieszkaniowej żądanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. W treści pozwu wskazywano bowiem na zaległości pozwanych z opłatami na rzecz wspólnoty od miesiąca kwietnia 2007r, z których część została potwierdzona nakazem zapłaty wydanym przez sąd. Przepisy nie przewidują w zakresie tej przesłanki żadnych innych wymagań poza długotrwałym zaleganiem z opłatami. Ustawa nie precyzuje też, jaki okres jest „długotrwały” i uzasadnia wniesienie pozwu przez spółdzielnię.

W przedmiotowej sprawie powódka wskazała, że pozwani zalegają z opłatami od 2007r, a ich łączne zadłużenie (bez opłat sądowych i egzekucyjnych) na datę wystąpienia z żądaniem pozwu przekroczyło kwotę 40.000 zł. Dla uzyskania satysfakcjonującego rezultatu procesowego twierdzenia pozwu winny być poparte stosownymi dowodami, które wskazywałyby na ową długotrwałość w zaleganiu przez pozwanych z opłatami na rzecz wspólnoty oraz wysokość tych zadłużeń, do której wspólnota odwoływała się. Oczywiście za udowodnioną uznać należy zaległość w opłatach za okres do dnia 31 marca 2011r, jako że stwierdzona ona została prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 13 maja 2011r wydanym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi. Co do pozostałej kwoty zaległości twierdzenia pozwu pozostały jednak nieudowodnione. Podobnie jak niewykazana została - istotna z punktu widzenia stosowanej instytucji prawa materialnego - długotrwałość w zaleganiu przez pozwanych z opłatami na rzecz wspólnoty po dniu 31 marca 2011r. Jedynym zaoferowanym w tym zakresie przez powódkę dowodem jest „karta właściciela”, a właściwie dwa dokumenty prywatne o tym samym tytule wygenerowane tego samego dnia 19.11.2013r i wskazujące saldo na ten dzień, z których jeden wskazuje kwotę niedopłaty 13.640,08 zł (k. 26), drugi zaś kwotę 19.221,73 zł (k. 27). Oba dokumenty dotyczą roku rozliczeniowego 2013 i związane są z lokalem stanowiącym własność pozwanych. Jak można się domyślać, dokument z k. 26 dotyczy zaległości stwierdzonej powołanym wyżej nakazem zapłaty, gdyż kwota uwidoczniona w nim zaległości odpowiada kwocie zasądzonej powołanym nakazem. Z dokumentu znajdującego się na k. 27 nie wynika natomiast, jakiego okresu dotyczy. Co więcej nie sposób z niego wywieść, czy obejmuje również zaległość stwierdzoną nakazem zapłaty, czy też nie. Analiza treści tego dokumentu nie daje również podstaw do przyjęcia za udowodnioną okoliczności długotrwałego zalegania przez pozwanych z opłatami za rok 2013. Jak słusznie zauważa apelujący, w dokumencie tym w rubryce należność ogółem (jak należy przypuszczać są to opłaty obciążające pozwanych na rzecz wspólnoty) pojawia się w opłatach należnych za miesiąc marzec kwota znacznie przynosząca wysokość kwot uwidoczniionych w pozostałych miesiącach tego roku, które to opłaty do czerwca włącznie generalnie nie przekraczają kwoty 400 zł, natomiast za miesiące od lipca do grudnia – kwoty 500 zł. Z treści tego dokumentu

wynika, iż zwiększenie to spowodowane jest dość dużą kwotą 1.327,61 zł z tytułu rozliczenia mediów. Gdyby nie uwzględniać tej opłaty, to wysokość opłat obciążających pozwanych za rok 2013 (do 19 listopada) wyniosłaby łącznie kwotę 4.654,08 zł. W okresie tym zaś pozwani dokonali wpłat na rzecz wspólnoty w łącznej wysokości 4.200 zł. Wpłata ta jest wprawdzie niższa niż wysokość łącznych opłat obciążających pozwanych wyliczonych w sposób określony wyżej, jednak nie na tyle, aby można było uznać, że odpowiada to przesłance długotrwałego zalegania z opłatami na rzecz wspólnoty. Z dokumentu tego wręcz wynika, że pozwani praktycznie wypełnili swój obowiązek uiszczania opłat za 10 miesięcy 2013r, a zaległość dotyczy wyłącznie jednego miesiąca. Stąd nie sposób mówić o długotrwałości w zaleganiu z opłatami. Nie sposób natomiast przeprowadzić podobnej analizy całego salda wskazanego w dokumencie na k. 27 jako zadłużenie pozwanych na dzień 19 listopada 2013r, jako że powódka nie przedstawiła żadnych dokumentów obrazujących to zadłużenie.

Generalnie brak dowodów powinien prowadzić sąd orzekający do oddalenia żądania strony, jako właśnie nieudowodnionego. W przedmiotowej sprawie jednak doprowadził sąd do ustaleń, które w konsekwencji zadecydowały o uznaniu powództwa za uzasadnione. Sąd Okręgowy posłużył się przy tym konkluzją, jakoby ustalony przez niego stan faktyczny nie był przedmiotem sporu między stronami. Stwierdzenie to nie wytrzymuje krytyki w świetle analizy stanowiska pozwanych podczas procedowania przed sądem meriti. Pozwani w odpowiedzi na pozew w istocie zakwestionowali wysokość obciążającego ich zadłużenia, tak bowiem należy rozumieć przedstawione przez nich wyliczenie swojej zaległości, które wykazało znaczne różnice w stosunku do wyliczenia powoływanego przez powódkę. Co więcej pozwani wskazywali, że różnica ta wymaga „rozliczenia czy uzasadnienia”. W takiej sytuacji pozostaje się zgodzić z apelującym, że powodowa W. miała obowiązek wykazania i udokumentowania wszelkich kwot, którymi obciążała pozwanych, czy chociażby przedstawienia szczegółowego wyliczenia na poparcie swoich twierdzeń co do wysokości długu pozwanych. Tymczasem powódka takich dowodów nie przedstawiła, a Sąd Okręgowy wydając swoje rozstrzygnięcie oparł się nie na dowodach, a na twierdzeniach strony o istnieniu powoływanych przez nią faktów. Podkreślić przy tym należy, iż Sąd Okręgowy przyjął za prawdziwe twierdzenia strony powodowej nie tylko bez dowodów, lecz nawet bez wnikliwej analizy chociażby tych dokumentów, które powódka zaoferowała w postępowaniu w pierwszej instancji, a mianowicie owej karty właściciela (k. 27). Oceny tej nie zmienia okoliczność, że pozwani jedynie wskazywali na nieprawidłowości w wysokości nakładanych na nich obciążeń, które to nieprawidłowości wiązali w zasadzie jedynie z nieuzasadnionym obciążaniem ich opłatami za zużycie zimnej wody poza ustaloną normą 7m³ na osobę, bez udowodnienia ich za pomocą dokumentów czy opinii biegłego. Istota rzeczy sprowadza się bowiem do tego, że to na stronie powodowej spoczywał ciężar dowodzenia, a nie na stronie pozwanej i w sytuacji zaprzeczenia przez pozwanych twierdzeniom powódki o wysokości zaległości w opłatach, powódka winna udowodnić wysokość tych zaległości (poza tą częścią, którą wykazała stosownym dokumentem urzędowym), co stanowiłoby również dowód na długotrwałość zalegania przez pozwanych z tymi opłatami. Skoro zaś Wspólnota Mieszkaniowa nie podjęła takiej inicjatywy dowodowej, sąd winien powództwo oddalić jako nieudowodnione.

Wskazać przy tym trzeba, iż na etapie postępowania międzyinstancyjnego strona powodowa podjęła próbę udowodnienia swoich twierdzeń co do wysokości zaległości pozwanych przedstawiając nakaz zapłaty wydany w dniu 28 lipca 2014r przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt II NC 264/14, w którym nakazano pozwanym, aby zapłacili solidarnie powódce kwotę 21.613,75 zł z ustawowymi odsetkami określonymi w nakazie i kosztami procesu (nakaz k. 185). Wobec jednak skutecznego wniesienia przez pozwanych sprzeciwu od tego nakazu, nakaz upadł, a sytuacja dowodowa wróciła do punktu wyjścia, czyli do stanu sprzed zamknięcia rozprawy przez Sąd Okręgowy, sprowadzającego się do stwierdzenia braku dowodów na wysokość podnoszonego przez powódkę zalegania pozwanych z opłatami na rzecz wspólnoty. Taka konkluzja zaś powinna mieć konsekwencję w postaci oddalenia powództwa.

Odmienne rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego zapadło z naruszeniem przepisów art. 233 § 1 k.p.c. i art. 232 k.p.c. Naruszenie to miało oczywiście istotny wpływ na treść wyroku, jako że doprowadziło do uwzględnienia powództwa w sytuacji braku podstaw do tego.

Uwzględnienie jako uzasadnionego zarzutu naruszenia prawa procesowego mającego wpływ na treść rozstrzygnięcia czyni zbędnym rozważania dotyczące prawidłowości obciążania pozwanych całością opłat za zużycie zimnej wody poza ustaloną zaliczką. Analiza tej kwestii nie ma bowiem żadnego wpływu na kierunek rozstrzygnięcia. Podobnie zbędne było odnoszenie się do wniosków dowodowych pozwanego Z. J. wskazanych w uzupełnieniu apelacji. Jak sam pozwany podkreślił, to nie pozwani wykazywać mają mniejszą niż przyjmuje powódka wysokość obciążających ich opłat, lecz to powódka wykazać miała fakt długotrwałego zalegania przez nich z tymi opłatami, w konsekwencji wysokość tej zaległości i czasookres jej występowania.

Uwzględnienie zarzutu naruszenia prawa procesowego, a to art. 232 i 233 § 1 k.p.c., bezprzedmiotowym czyni również podniesiony w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego, a to przepisu art. 16 ustawy z dnia 19 czerwca 1994 r. o własności lokali. Wydaje się, iż jego powołanie nastąpiło li tylko z ostrożności procesowej. Stawianie zarzutu naruszenia prawa materialnego uzasadnione jest jedynie w sytuacji niekwestionowanych ustaleń faktycznych, których ocena – zdaniem apelującego – dokonana została właśnie z naruszeniem określonych przepisów prawa materialnego. W przedmiotowej sprawie natomiast nieuzasadnione zastosowanie przepisu art. 16 ustawy o własności lokali nie było wynikiem błędnej wykładni tego przepisu czy niewłaściwego jego zastosowania, lecz wynikiem sprzeczności pomiędzy ustaleniami sądu a materiałem dowodowym, na którym oparto te ustalenia, a który nie dawał podstaw do poczynienia takich ustaleń.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punktach 1. i 2. i oddalił powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł. jako nieudowodnione.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu za instancję odwoławczą uzasadniają przepisy art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 k.p.c. Ponieważ apelacja pozwanych została uwzględniona, a pozwany Z. J. korzystał z pomocy prawnej udzielonej z urzędu, strona powodowa jako przegrywający sprawę zobowiązana jest zwrócić pozwanemu koszty zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne w związku z pomocą prawną świadczoną z urzędu przez radcę prawnego K. S., odpowiadające wynagrodzeniu profesjonalnego pełnomocnika w postępowaniu apelacyjnym.