

Sygn. akt II Ca 1009/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SR Radosław Florek (del.)

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty (...)nieruchomości położonej przy ul. (...)w Ś.**

przeciwko **A. P. i K. P.**

o zapłatę 943,88 zł

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 3 października 2013 r., sygn. akt I C 1991/12

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego

rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Świdnicy.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 3 października 2013r. Sąd Rejonowy w Ś. oddalił powództwo Wspólnoty (...)nieruchomości położonej przy ul. (...)w Ś. przeciwko A. P. i K. P. o zapłatę kwoty 943,88 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 2 grudnia 2010 r. A. P.

i K. P. sprzedali lokal mieszkalny nr (...) położony w Ś. przy ul. (...). Pozwani przekazali lokal mieszkalny nabywcom w dniu 24 stycznia 2011 r. W dniu 19 stycznia 2011 r. za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r., pozwani mieli nadpłatę z tytułu rozliczenia wody w wysokości 732,05 zł, za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. pozwani mieli nadpłatę w wysokości 968,24 zł.

Poczyniwszy takie ustalenia Sąd Rejonowy oddalił powództwo wskazując, że strona powodowa nie wyjaśniła na jakich zasadach nastąpiło obciążenie pozwanych należnościami na rzecz Wspólnoty w sytuacji gdy w chwili sprzedaży lokalu nie mieli oni żadnego zadłużenia.

W ocenie Sądu źródłem zobowiązania pozwanych nie są same pisma administratora wspólnoty kierowane do nich. Źródłem zobowiązania pozwanych mogą być jedynie uchwały właścicieli lokali i to podjęte w okresie w którym pozwani byli właścicielami lokalu nr (...) położonego w Ś. przy ul. (...). Strona powodowa nie przedłożyła stosownego protokołu podjęcia takiej uchwały. Już po sprzedaży lokalu w piśmie z 18 marca 2011 r. pozwani zostali poinformowani o niedopłacie za rok 2009r. w kwocie 576 zł, w sytuacji w której z rozliczenia wody z 19 stycznia 2010r. wynika iż za okres od 1 stycznia 2009r. do 31 grudnia 2009r. pozwani mieli nadpłatę w wysokości 968,24 zł.

Sprzecznosci dotyczą również rozliczenia ciepłej i zimnej wody użytkowej za 2010r. Pismem z 9 września 2011 r. zostali powiadomieni, iż do zapłaty mają 581,03 zł, Istotne w przedmiotowej sprawie jest to iż zgodnie z rozliczeniem wody za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r., z 19 stycznia 2011 r. pozwani mieli nadpłatę wysokości 732,05 zł.

Ponadto przedstawione w piśmie z 25 czerwca 2013 r. wyliczenie daje w sumie kwotę 957,22 zł a nie dochodzoną pozwem kwotę 943,88 zł. Jeżeli strona powodowa dochodzi tych należności na podstawie późniejszych rozliczeń, usankcjonowanych uchwałami wspólnoty, które zapadły już po sprzedaży przez pozwanych lokalu to uchwały te nie mogą wiązać pozwanych którzy już nie byli w tym okresie członkami wspólnoty. Uchwały wiążą jedynie aktualnych właścicieli lokalu, a ci mogą wystąpić ze stosownym roszczeniem do poprzednich właścicieli.

W apelacji od tego wyroku strona powodowa zarzuciła mu:

- 1) naruszenie prawa materialnego - art. 13 ust.1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 548 § 1 kc poprzez błędną wykładnię na skutek przyjęcia, iż nie jest uprawniona do dochodzenia należności od pozwanych solidarnie z uwagi na zbycie przez nich prawa własności lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład Wspólnoty (...);
- 2) naruszenie prawa procesowego mającego istotny wpływ na wynik sprawy - art. 233 § 1 kpc polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów na skutek przyjęcia, że sprawozdanie finansowe za 2009r. nie stanowi podstawy dla rozliczeń pomiędzy Wspólnotą (...)a jej członkami;
- 3) sprzeczność istotnych ustaleń sądu ze stanem faktycznym sprawy poprzez przyjęcie, że nie udowodniła wysokości roszczenia i tym samym nie jest uprawniona do dochodzenia roszczenia.

Wskazując na powyższe zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację strony powodowej zważył co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, a powództwo oddalił bez należytego rozważenia materiału dowodowego przedstawionego przez strony i bez poczynienia ustaleń faktycznych istotnych dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd ten ustalając stan faktyczny ograniczył się praktycznie do ustalenia okoliczności niespornych (faktu sprzedaży lokalu przez pozwanych i daty przekazania go nabywcom) oraz ustalenia, że pozwani mieli nadpłatę z tytułu rozliczenia za wodę za sporny okres w dniu 19 stycznia 2011r.

Nietrafne jest stanowisko Sądu I instancji sprowadzające się do stwierdzenia, że strona powodowa nie może dochodzić od pozwanych należności z tytułu strat powstałych w związku ze zużyciem ciepłej i zimnej wody w 2009r. i 2010r. kiedy byli oni członkami Wspólnoty (...) jeżeli wyliczenie straty nastąpiło już po sprzedaży przez pozwanych mieszkania oraz, że definitywne rozliczenie pozwanych za zużycie wody winno nastąpić w dniu wydania przez nich lokalu następcom prawnym.

Sąd Rejonowy przeoczył fakt, iż opłaty za media obciążają każdorazowo właściciela lokalu, który w danym okresie z niego korzystał, gdyż nie są to ciężary związane z nieruchomością.

Znalazło to również odzwierciedlenie w notarialnej umowie sprzedaży z 2 grudnia 2010 r., którą pozwani zbyli lokal mieszkalny nr (...) położony w Ś. przy ul. (...) małżonkom M. i M. O.. W § 7 umowy strony ustaliły, że wszelkie koszty eksploatacyjne lokalu do dnia jego faktycznego wydania stronie nabywającej ponosi strona zbywająca.

Zatem jeżeli w latach 2009 – 2010 powstała strata z tytułu zużycia zimnej i ciepłej wody dostarczanej do całej nieruchomości budynkowej przy ul. (...), Wspólnota rozliczyła się z dostawcą wody według wskazań wodomierza głównego, to wszyscy członkowie Wspólnoty są zobowiązani do partycypowania w kosztach pokrycia tej straty zgodnie z zasadami przyjętymi w uchwałach podjętych na zebraniach lub w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jest bowiem oczywiste, że źródłem zobowiązań poszczególnych właścicieli do zapłaty należności nie są pisma administratora.

Strona powodowa przedłożyła roczne sprawozdanie finansowe Wspólnoty (...) z 17 marca 2010 r. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r., z którego wynika strata na dostawie wody i odprowadzeniu ścieków w wysokości 1.219,54 zł oraz ciepłej wody w wysokości 6.039,35 zł, a także roczne sprawozdanie finansowe Wspólnoty (...) z 18 marca 2010 r. za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. z którego wynika, że w tym okresie rozliczeniowym powstała strata z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków w wysokości 2.158,86 zł, za centralne ogrzewanie w wysokości 3.349,66 zł i za ciepłą wodę w wysokości 3.378,94 zł.

Z informacji z zebrania wspólnoty (...) z 13 kwietnia 2010 r. na karcie 101 wynika, że członkowie wspólnoty postanowili rozliczyć stratę na zimnej i ciepłej wodzie za 2009 r. proporcjonalnie do zużytych m³ wody w poszczególnych mieszkaniach.

Takie rozliczenie strona powodowa przedstawiła jako załącznik do pisma procesowego z 25 czerwca 2010 r. Wynika z niego, że pozwani winni partycypować w stratach kwotą 576 zł (k. 144). Przedłożyła również rozliczenie strat na zimnej i ciepłej wodzie za 2010 r. (k. 148) i na pozwanych przypada do zapłaty kwota 581,03 zł.

Jednocześnie obie strony przedłożyły pisma podpisane przez zarządcę Wspólnoty kierowane do pozwanych a zawierające rozliczenia wody, centralnego ogrzewania za sporny okres, które są wzajemnie sprzeczne, ponieważ część z nich wykazuje nadpłatę a część niedopłatę po stronie pozwanych, zaś Sąd Rejonowy nie wyjaśnił tych sprzeczności.

Pozwani w sprzeciwie od nakazu zapłaty przyznawali, że wiedzieli o stratach wynikających z rozliczenia wody za 2009 r. i 2010 r., lecz uważali, że skoro nie przedstawiono im w styczniu 2011 r. wiarygodnego rozliczenia, to nie są obowiązani do zapłaty jakichkolwiek kwot, na wezwanie wystosowane po sprzedaży przez nich mieszkania, zakwestionowali też rozliczenie strat przypadających na ich lokal i przedstawili własne rozliczenie, zarzucając m.in. przyjęcie przez powódkę niewłaściwych stawek za zużycie wody w danym roku oraz błędne wyliczenie strat przypadającej na ich lokal (nieproporcjonalnie do zużycia wody). Co do zasady stwierdzili, że nie uchylają się od zapłaty ciążących na nich zobowiązań.

Tymczasem Sąd Rejonowy swoje rozstrzygnięcie oparł wyłącznie na dwóch pismach administratora z 19 stycznia 2011 r. skierowanych do pozwanych przedstawiających rozliczenie opłat za wodę za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. i od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r., z których wynika, że mają oni za te okresy nadpłatę. Natomiast nie przeanalizował innych pism administratora, z których wynikają różne kwoty nadpłat czy dopłat za powyższe okresy. W ogóle nie ustosunkował się do rozliczeń dotyczących okresu od 1 stycznia do 24 stycznia 2011 r. w sytuacji gdy z przedstawionych dowodów wynika, że pozwani za ten okres mieli nadpłatę

w wysokości 9,08 zł z tytułu zaliczki na koszty zarządu, nadpłatę 13,34 zł z rozliczenia za centralne ogrzewanie, nadpłatę w kwocie 45,18 zł za rozliczenie zużycia wody (k. 21, 22, 99) i nie wiadomo czy strona powodowa uwzględniła to w swoich wyliczeniach,

W ten sposób Sąd Rejonowy uchylił się faktycznie od rozpoznania istoty sporu istniejącego między stronami powodując konieczność uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd ten wyjaśni czy i ewentualnie w jakiej wysokości pozwani nie pokryli kosztów zarządu nieruchomością wspólną przypadających na nich (zgodnie z udziałem we współwłasności), nie rozliczyli się z opłat za dostarczoną do ich lokalu mieszkalnego wodę w spornym okresie oraz w jakiej części powinni partycypować w stratach z tytułu zużycia zimnej i ciepłej wody w związku różnicami w odczycie wodomierza głównego i wodomierzy indywidualnych znajdujących się w poszczególnych lokalach.

W tym celu Sąd przeprowadzi dowody wskazane przez strony, a jeśli zajdzie taka potrzeba zasięgnie opinii biegłego, co do prawidłowości przedstawionego przez powódkę całościowego rozliczenia pozwanych z ich zobowiązań wobec Wspólnoty, a zebrany materiał dowodowy podda wnikliwej i wszechstronnej ocenie zgodnie z przepisem art. 233 kpc.

Wobec powyższych uchybień Sąd Okręgowy stosownie do art. 386 § 4 kpc uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Świdnicy.