



Sygn. akt V CSK 579/07

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)*

*SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)*

*SSN Antoni Górski*

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) nieruchomości  
położonej w B. przy ul. E.

przeciwko (...) Spółce Restrukturyzacji Kopalń Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością  
w B.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 8 maja 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 16 maja 2007  
r., sygn. akt I ACa (...),

- I uchyła zaskarżony wyrok w punkcie I (pierwszym) podpunkt 3 (trzeci) w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 151.628, 20 (sto pięćdziesiąt jeden tysięcy sześćset dwadzieścia osiem 20/100) zł, w punkcie I (pierwszym) podpunkt 4 (czwarty) oraz w punkcie III (trzecim) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego;**
- II oddala skargę kasacyjną w pozostałym zakresie.**

## Uzasadnienie

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nr (...) w B., ul. E. domagała się od pozwanej (...) Spółki Restrukturyzacyjnej Kopalń – Spółki z o.o. zapłaty ogólnej kwoty 172.215,11 zł z odsetkami od poszczególnych terminów zapłaty. Ta ogólna należność odpowiada opłatom eksploatacyjnym i opłatom za dostarczenie usługi w 2002 r. i w styczniu 2003 r., niezapłaconych przez stronę pozwaną.

Sąd Okręgowy zasądził na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ogólną kwotę 170.576,74 zł z ustawowymi odsetkami od dnia zapłaty poszczególnych, określonych w wyroku sum pieniężnych [k. (...) akt sprawy]. Rozstrzygnięcie to oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

W dniu 25 marca 2003 r. odwołano poprzedniego zarządcę Wspólnoty, a w dniu 31 marca 2003 r. powołano nowego zarządcę – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej – Spółkę z o.o. W dniu 23 lutego 2000 r. i 28 lutego 2002 r. odbyły się zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej. Zebranie z dnia 23 lutego 2001 r. zatwierdziło plan gospodarczy na rok 2001 r., uchwałami z dnia 23 lutego 2001 r. ustalono fundusz remontowy. Podjęto też uchwałę o wymianie okien. Zebranie z 2002 r. przewidywało sprawozdanie zarządcy z wykonania planu gospodarczego na rok 2001, omówienie planu gospodarczego na rok 2002, podjęcie uchwały dotyczącej zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2002 oraz ustalenie zaliczek na eksploatację i fundusz remontowy. Uchwałami z 28 lutego 2002 r. przyjęto sprawozdanie finansowe na rok 2001, ustalono plan gospodarczy Wspólnoty za okres 1 styczeń 2002 - 31 grudnia 2002 r. Powód przedstawił zestawienie należności czynszowych dotyczących mieszkań pozwanej Spółki, wyszczególniając w nim opłaty na fundusz remontowy, ogrzewanie, wodę, gaz, oświetlenie za okres od stycznia 2002 r. do czerwca 2002 r. i inne okresy.

Sąd Okręgowy dokonał analizy dokumentów przedstawionych przez Wspólnotę, w szczególności – rachunków dołączonych do pozwu i stwierdził, że obejmują one koszty eksploatacji, fundusz remontowy, opłatę za wodę, centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości. Z dokumentów tych wynika liczba mieszkań, ilość lokatorów, powierzchnia zajmowana przez stronę pozwaną. Same opłaty znajdują potwierdzenie w wielkości ustalonej planem za rok 2001 i 2002. Ich wyliczenie budzi wątpliwości w zakresie wysokości. Pozwana strona nie zaskarżyła podjętych przez Wspólnotę uchwał. Nietrafne jest stanowisko pozwanego, że powód powinien wykazać, że wspomniane uchwały Wspólnoty zostały podjęte prawidłowo i są ważne. Nie można też przyjąć dowolności

Wspólnoty w wystawianiu rachunków. Pozwana częściowo uiściła należności przysługujące Wspólnocie. Potrącenie dokonane przez pozwanego w toku postępowania świadczy o tym, że uznał on dochodzone roszczenie co do zasady. Wzywając pozwanego do ugodowego załatwienia sprawy, strona powodowa przerwała bieg terminu zasiedzenia.

W rezultacie Sąd Okręgowy uznał bezpodstawność zarzutów podnoszonych przez stronę pozwaną, dotyczącą prawidłowości podejmowanych przez Wspólnotę uchwał. Uchwały te są już prawomocne.

W wyniku wniesionej apelacji strony pozwanej Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i zasądził od strony pozwanej kwotę 10.429 zł z odsetkami od kwot wyszczególnionych w pkt I.1 wyroku, umorzył postępowanie w zakresie ograniczenia powództwa, a w pozostałej części powództwo oddalił; oddalił także apelację w pozostałym zakresie. Sąd Apelacyjny stwierdził, że częściowe oddalenie apelacji odnosi się do kwoty 10.185,23 zł i do kwoty 243,75 zł [k. (...) akt sprawy], a w pozostałym zakresie apelację uznał za uzasadnioną.

Skuteczny okazał się zarzut przedawnienia roszczenia o zapłatę kwoty 8 519,56 zł (kwota ujęta w poz. 1 w pozwie). Uwzględnienie roszczeń powoda powinno nastąpić tylko odnośnie tych kwot, co do których nastąpiła już częściowa zapłata długu i dokonano potrącenia (kwoty ujęte w poz. 7-8 w pozwie). Dalsze roszczenia strony powodowej (o zapłatę kwot wskazanych w pkt 2-6 pozwu) Sąd Apelacyjny uznał za ostatecznie nieudowodnione co do wysokości. Wbrew bowiem stanowisku Sądu pierwszej instancji, strona powodowa nie wykazała w sposób dostateczny podstaw i sposobu obliczenia należności dochodzonej w pozwie. Ogólne stwierdzenie Sądu Okręgowego o prawidłowości wyliczeń dokonanych przez Wspólnotę nie zostało poparte żadnymi przekonującymi wyliczeniami tego Sądu. Podjęte uchwały Wspólnoty nie mogą stanowić podstawy ustalenia wysokości zobowiązania strony pozwanej w zakresie dotyczącym wydatków na jej lokale.

W skardze kasacyjnej powodowej Wspólnoty, którą zaskarżono wyrok Sądu Apelacyjnego w odniesieniu do pkt I.3 i 4 i pkt III, podniesiono zarzut naruszenia art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 185 k.p.c., art. 13 i 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) w zw. z art. 6, art. 233 k.p.c. i art. 102 k.p.c. Strona skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w części objętej skargą i zasądzenia na jej rzecz kwoty 160.147,74 zł z odsetkami od kwot podanych na

s. 3 i 4 skargi, ewentualnie – o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Apelacyjny wynika to, że wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 31 stycznia 2005 r. został złożony w dniu 11 lutego 2005 r. [zał. do apelacji, (...) akt sprawy], a nie – jak twierdzi skarżący – we wrześniu 2004 r. Skoro roszczenie obejmujące kwotę 8.519,56 zł było wymagalne w dniu 15 stycznia 2002 r. (poz. 1 pozwu), to nie doszło jednak do przerwania trzyletniego terminu przedawnienia tego roszczenia. Roszczenie Wspólnoty Mieszkaniowej o zapłatę tej kwoty należało zatem uznać za przedawnione. Nieuzasadniony okazał się zatem zarzut naruszenia art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 185 k.p.c.

Nie sposób twierdzić, że podniesienie zarzutu potrącenia przez stronę pozwaną stanowiło w okolicznościach niniejszej sprawy nadużycie prawa (art. 5 k.c.), gdyż - jak wywodzi skarżący - wydatki związane z nieruchomością, obciążające bezsprzecznie stronę pozwaną musieliby po upływie przedawnienia ponieść członkowie Wspólnoty. Wspólnotę łączyła przecież odpowiednia umowa z podmiotem wykonującym zarząd. Dopuszczenie do przedawnienia roszczenia wobec Wspólnoty mogło się zatem łączyć z określonym sposobem wykonywania zarządu.

W postępowaniu kasacyjnym nie może być brany pod uwagę zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., motywowany dowolną oceną zgromadzonych w sprawie dowodów (art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.). Natomiast dalsze uzasadnienia zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. koresponduje z motywacją naruszenia art. 6 k.c. (kwestionowanie stanowiska Sądu Apelacyjnego, że strona powodowa nie wykazała zasadności swojego roszczenia).

Z treści zarzutu sformułowanego w pkt 2 skargi i jego uzasadnienia wynika to, że skarżący powołuje się na fakt uznania całego dochodzonego roszczenia przez stronę pozwaną z tej racji, iż zapłaciła ona znaczną część zadłużenia bez jednoczesnego kwestionowania wysokości płaconych rachunków. W skardze kasacyjnej brak natomiast zarzutu naruszenia art. 123 § 1 pkt 2 k.c. lub przynajmniej zarzutu naruszenia art. 65 k.c., które pozwoliłyby Sądowi Najwyższemu na stosowną weryfikację ocen prawnych dokonanych przez Sąd Apelacyjny. W związku z tym kwestia uznania roszczenia, w ujęciu sugerowanym przez powodową Wspólnotę, nie może być w ogóle brana pod uwagę w postępowaniu kasacyjnym.

Natomiast w całej rozciągłości należy podzielić zarzut naruszenia art. 6 k.c., wyrażający się w kategoriycznym przyjęciu przez Sąd Apelacyjny, stanowiska, że

powodowa Wspólnota w ogóle nie wykazała wysokości dochodzonych należności wobec strony pozwanej. Rzecz jasna, chodzi o problem udowodnienia wiarygodności Wspólnoty wymienionych w poz. 2-6 w pozwie. Roszczenie określone w poz. 1 pozwu uległo przedawnieniu, natomiast kwoty wymienione w poz. 7 i 8 pozwu Sąd Apelacyjny uznał za udowodnione i zasądził je w pkt I.1 zaskarżonego wyroku.

Po pierwsze, z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika to, że Sąd Apelacyjny przyjął fakt nieudowodnienia należności powodowej Wspólnoty co do wysokości, a nie co do samej zasadności roszczenia.

Po drugie, dochodzone w pozwie należności odzwierciedlają koszty, które zostały poniesione i wymagają stosownej repartycji pomiędzy uczestników Wspólnoty. W ogólnie określonych należnościach na pewno znajdowały się należności związane z utrzymaniem lokalu pozwanej i należności związane z zarządem nieruchomością wspólną. Zgodnie z art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. z 2000 r. Nr 80, poz. 903), właściciel ponosi wydatki związane z utrzymywaniem lokalu i jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. W art. 14 tej ustawy przykładowo wymieniono koszty zarządu nieruchomością wspólną. Nie można twierdzić, że do rozłożenia kosztów na poszczególnych właścicieli doszło w sposób dowolny, skoro podejmowane były stosowne uchwały Wspólnoty, także z udziałem przedstawicieli strony pozwanej.

Po trzecie, w aktach sprawy znajduje się bogata dokumentacja, na którą powołuje się powodowa Wspólnota w celu wykazania samej struktury zadłużenia strony pozwanej (punktu widzenia należności określonych w art. 13 i 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.) i globalnej sumy zadłużenia. W piśmie strony powodowej z dnia 10 kwietnia 2006 r. powód powołuje się na wspomnianą dokumentację i po kolei omawia jej treść [k. (...) akt sprawy]. Strona powodowa przedstawiła też szczegółowe „Rozliczenie wspólnoty mieszkaniowej” [k. (...) akt sprawy]. Jeżeli dokumentacja taka budziła obiekcje Sądu Apelacyjnego odnośnie do odpowiedniego ujęcia struktury poniesionych kosztów (wyodrębnienia płatności związanych z eksploatacją lokali, stanowiących własność pozwanej oraz związanych z zarządem nieruchomością wspólną), wystarczającej kalkulacji, ich obliczania (sposób i miarodajne kryteria) i innych zagadnień szczegółowych (np. sposób obliczania wysokości funduszu remontowego, sposób obliczania wydatków na media), można było skorzystać na pewno z odpowiedniej opinii biegłego (art. 232 zd. II k.p.c.). Oznacza to, że Sąd Apelacyjny nie wykorzystał jednak wszystkich możliwości procesowych służących do finansowego i rzeczowego

zweryfikowania wysokości należności dochodzonych przez Wspólnotę wobec pozwanej Spółki, uczestnika tej Wspólnoty.

Po czwarte, oba sądy meriti ustaliły to, że strona pozwana jednak dokonała zapłaty części obciążających ją należności [por. np. k. (...) akt]. Sąd Apelacyjny nie wyciąga jednak odpowiednich wniosków z tak ustalonego faktu w sferze obciążającego stronę powodową ciężaru dowodu, przynajmniej w odniesieniu do tych należności, które były objęte zapłaconymi fakturami.

Skoro zarzut naruszenia art. 6 k.c. okazał się uzasadniony, należało zaskarżony wyrok uchylić w pkt I, ppkt 3 w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 151.628,20 zł, w pkt I ppkt 4 oraz w punkcie III i w tym zakresie przekazać sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.). W pozostałym zakresie należało skargę kasacyjną oddalić (odnośnie do kwoty 8.519,56 zł, określonej w pozwie w poz. 1; art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).