

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 października 2014 r. (data nadania w urzędzie pocztowym), wniesionym do Sądu Rejonowego w Otwocku, Kancelaria (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pogorzeli wniosła o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od R. Z. i S. Z. kwoty 3489,89 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 3664,21 zł od dnia 22 lipca 2014 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 185,68 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Uzasadniając swoje żądanie strona powodowa podała, że na podstawie umowy przelewu wierzytelności nabyła wierzytelności Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. względem pozwanych, z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W uzasadnieniu pozwu powołano się na obowiązujące u pozwanego uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej. Strona powodowa podniosła, że pozwani nie wywiązali się z obowiązku uiszczania zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (k. 1-4, 28-30).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 13 listopada 2014 r. (sygn. akt I Nc 2598/14) Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Otwocku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (k. 33).

Nakaz ten zaskarżyli sprzeciwem pozwani, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W sprzeciwie podniesiono szereg zarzutów, w tym zarzut potrącenia wierzytelności przysługujących pozwanym wobec Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), wadliwego przelewu wierzytelności, braku podstaw do sprzedaży wierzytelności powódce, braku informacji o dokonanym przelewie wierzytelności oraz sprzedaży wierzytelności bez rozliczenia wnoszonych opłat zaliczkowo w trakcie roku rozliczeniowego. Ponadto pozwani zakwestionowali żądanie powódki co do zasady i wysokości. W obszernym uzasadnieniu sprzeciwu pozwani wskazali – między innymi – na złożenie oświadczenia o potrąceniu wymagalnych i nieprzedawnionych wierzytelności na kwotę 11 413,67 zł. Kwota ta stanowi wierzytelność z tytułu roszczeń odszkodowawczych wobec Wspólnoty Mieszkaniowej, w związku z uchybieniem obowiązkowi przywrócenia do stanu poprzedniego po wykonywanych przez wspólnotę pracach remontowych (k. 37-46).

Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Otwocku przekazał sprawę tutejszemu Sądowi do rozpoznania, zgodnie z właściwością miejscową (k. 69).

Pozwani podtrzymali i rozwinęli swoje stanowisko w piśmie procesowym z dnia 22 sierpnia 2016 roku, w którym podnieśli następujące zarzuty: braku legitymacji czynnej powodowej spółki w związku z nieważnością umowy przelewu wierzytelności, potrącenia wierzytelności oraz braku wykazania żądanej kwoty co do zasady i co do wysokości (k. 98-100).

W odpowiedzi na sprzeciw i dalsze pismo strona powodowa podtrzymała dotychczasowe stanowisko (k. 125-126).

Do zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

S. Z. i R. Z. są - na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej - właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Odrębna własność tego lokalu została ustanowiona umową z dnia 21 stycznia 2013 roku, sporządzoną przez notariusza K. K. (Rep. A nr 169/2013). Państwo Z. nabyli lokal od (...) W., a we wcześniejszym okresie byli jego najemcami, który miał wówczas status lokalu komunalnego (okoliczności bezsporne, ponadto: treść księgi wieczystej (...) na portalu Elektronicznej Księgi Wieczystej MS).

Uchwałą nr 10 z dnia 21 grudnia 2007 roku właściciele lokali, stanowiący Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w W., powołali zarząd wspólnoty w składzie: J. P. i M. Ż., które wchodzi w jego skład do chwili obecnej (bezsporne, ponadto: uchwała - k. 14).

We wrześniu 2008 Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) (dalej: Wspólnota Mieszkaniowa albo Wspólnota) przeprowadzała remont instalacji wody, centralnego ogrzewania, doposażenie budynku w ciepłą wodę i likwidację instalacji gazowej. Roboty zostały wykonane również w lokalu nr (...) (okoliczności bezsporne).

Prace remontowe nie były uzgadniane przez administratora z S. Z. i R. Z.. W ich imieniu, podobnie jak pozostałych najemców lokali komunalnych, działał ZGN, którego pracownicy dokonywali ustaleń z zarządem Wspólnoty. Roboty przy wymianie instalacji zostały wykonane we wszystkich pomieszczeniach lokalu nr (...). Po ich zakończeniu wykonawca, działający na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej, nie przywrócił lokalu do stanu poprzedniego. W szczególności nie wyjęto instalacji, które zostały odłączone i rozkute. Wykonawca zaniechał również zamurowania otworów w ścianach i stropach oraz nie odtworzył zniszczonej glazury w kuchni i łazience, nie usunął haków po piecyku gazowym. Lokal został bardzo zdewastowany, gdyż rozkucia odbywały się młotem pneumatycznym (dowód: zeznania świadka A. Z. - k. 156v - 157v, zeznania pozwanej R. Z. - k. 158-159, zeznania pozwanego S. Z. - k. 159).

S. Z., R. Z. oraz działający w ich imieniu syn - A. Z., zwracali się do Zakładu (...) w D. P. o przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego. Pracownicy ZGN potwierdzili zasadność zarzutów państwa Z., że lokal nie został właściwie uprzątnięty po wykonaniu prac. W latach 2008-2010 odbyło się szereg spotkań z udziałem pozwanych, A. Z. oraz pracowników ZGN, w tym pełniącego funkcję dyrektora tej jednostki J. S. (1) (dowód: częściowo zeznania świadka A. Z. - k. 156v - 157v, częściowo zeznania pozwanej R. Z. - k. 158-159, częściowo zeznania pozwanego S. Z. - k. 159).

W dniu 19 października 2010 roku pozwani zlecili P. S., prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...) wykonanie kosztorysu prac, mających na celu przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego. W sporządzonym przez siebie kosztorysie P. S. oszacował wartość tych prac na kwotę 11 413,67 zł (okoliczność bezsporna, kopia pisma - k. 102).

R. Z. i S. Z. nie wytoczyli przeciwko Wspólnocie powództwa o przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego, ani nie złożyli wniosku o zawiązanie do próby ugodowej (okoliczność bezsporna).

Po nabyciu prawa własności lokalu nr (...) między R. Z. i S. Z. a zarządem Wspólnoty powstał konflikt na tle uiszczania zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych. Przed tutejszym Sądem pod sygn. akt II C 1656/14 toczy się sprawa o zasądzenie zaliczek za okres od stycznia do sierpnia 2013 roku w łącznej kwocie 4108,72 zł. W złożonym w tej sprawie sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani przyznali brak wpłat, opierając swoją obronę na zarzucie potrącenia (dowód: pozew - k. 1-6 akt II C 1656/14, kartoteka - k. 24 tych akt, sprzeciw od nakazu zapłaty - k. 36 - 40 tych akt).

W dniu 31 maja 2013 roku R. Z. skierowała do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, za pośrednictwem administratora, wezwanie do zapłaty kwoty 11 413,67 zł, tytułem przywrócenia kosztów lokalu do stanu sprzed wymiany instalacji (bezsporne, ponadto: pismo - k. 47).

W dniu 9 lipca 2013 roku R. Z. skierowała do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, za pośrednictwem administratora, oświadczenie o potrąceniu „wymagalnych wierzytelności pieniężnych w formie pieniężnej wraz z należnymi odsetkami ustawowymi”, zaznaczając, że potrącenie ma miejsce od 22 stycznia 2013 roku i będzie dokonywane do kwoty 11 413,67 zł. Oświadczenie zostało złożone na ręce administratora, jako osoby uprawnionej do obioru korespondencji kierowanej do zarządu wspólnoty, w dniu 5 sierpnia 2013 roku (bezsporne, ponadto: oświadczenie o potrąceniu z prezentatą - k. 48-49, zeznania świadków: W. S. - k. 141v - 142, J. S. (2) - k. 142-143, T. W. - k. 143-144).

Przed tutejszym Sądem pod sygn. akt II C 228/16 toczy się sprawa o zasądzenie zaliczek za okres od października do grudnia 2013 roku w łącznej kwocie 1973,64 zł. W złożonym w tej sprawie sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani przyznali brak wpłat, opierając swoją obronę na zarzucie potrącenia (dowód: pozew - k. 1-4 akt II C 228/16, kartoteka - k. 29 tych akt, sprzeciw od nakazu zapłaty - k. 43-51 tych akt).

Budynkiem przy ul. (...) administruje Biuro (...) spółka cywilna J. S. (2), W. S.. Od 2013 roku budynkiem zajmuje się T. W., zatrudniony przez nich na stanowisku administratora (bezsporne, ponadto: zeznania świadków: W. S. - k. 141v - 142, J. S. (2) - k. 142-143, T. W. - k. 143-144).

W kartotece lokalu nr (...) przy ul. (...) z dnia 2 lipca 2014 r., która została sporządzona przez księgową zatrudnioną w firmie administrującej nieruchomością, pod pozycją bilans otwarcia (BO) zanotowano saldo na kwotę - 2677,39 zł. Następnie, jako wpłatę zaksięgowano kwotę 1973,64 zł, która jest objęta pozwem w sprawie II C 228/16. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 roku wysokość miesięcznej zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wynosiła 493,41 zł. Kwota ta została ustalona uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej i na tej podstawie jest naliczana przez administratora. Pozwani we wskazanym okresie nie dokonali żadnych wpłat z tytułu zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (dowód: kartoteka konta za rok 2014 - k. 19, zeznania świadków: W. S. - k. 141v - 142, J. S. (2) - k. 142-143, T. W. - k. 143-144).

We Wspólnocie Mieszkaniowej zaliczkowo wszystkie opłaty są ustalane zaliczkowo, w tym fundusz remontowy, zaliczka eksploatacyjna, wywóz śmieci i CO. Woda w budynku rozliczana jest za pomocą liczników. W związku z brakiem porozumienia między zarządem wspólnoty a pozwanymi (państwo Z. nie umożliwili wymiany wodomierza w lokalu, ale zamontowali licznik na własny koszt), woda jest również rozliczana zaliczkowo. Zawiadomienia o wysokości opłat były przekazywane przez T. W. do skrzynek pocztowych, a także pocztą elektroniczną na adres A. Z. (dowód: zeznania świadka T. W. - k. 143-144).

R. Z. i S. Z. nie zaskarżyli uchwał ustalających wysokość zaliczek, anie nie zwracali się do Wspólnoty Mieszkaniowej o wyjaśnienie sposobu ich naliczenia (okoliczność bezsporna).

W dniu 19 maja 2014 roku R. Z. złożyła u administratora pismo zatytułowane „Informacja o dalszym potrącaniu wierzytelności”, w którym powołała się na wcześniejsze oświadczenie o potrącaniu wierzytelności (bezsporne, ponadto: pismo z prezentatą - k. 50).

Umową z dnia 22 lipca 2014 r. nr (...)y/2014 Wspólnota Mieszkaniowa, reprezentowana przez M. P. i J. Ż., przełała na rzecz Kancelarii (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Pogorzeli wierzytelność z tytułu - jak określono to w umowie - “zobowiązań czynszowych”, które na dzień zawarcia umowy wynoszą 3664,21 zł oraz odsetki za opóźnienie. W tym samym dniu obie strony umowy sporządziły pismo zawiadamiające o cesji wierzytelności (dowód: umowa przelewu wierzytelności - k. 20-22, zawiadomienie o przelewie - k. 15).

Właściciele lokali nie podjęli uchwały o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy przelewu wierzytelności (okoliczność bezsporna).

R. Z. i S. Z. nie uiszcili żądanych kwot na rzecz strony powodowej (okoliczność bezsporna).

R. Z. obecnie uiszcza na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej miesięczną zaliczkę w kwocie 493 zł, cały czas taką samą kwotę (dowód: zeznania pozwanej - k. 158-159).

Sąd dokonał następującej oceny materiału dowodowego:

Powyższe ustalenia faktyczne Sąd poczynił na podstawie przytoczonych wyżej dowodów, a w części także ustalił jako okoliczności niesporne. Bezsporny między stronami był fakt, że pozwani są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) oraz, że nie zapłacili kwot wskazanych w pozwie. Niekwestionowane były też okoliczności dotyczące zawarcia umowy przelewu wierzytelności, złożenia oświadczenia o potrącaniu (w tej części spór stron dotyczył oceny prawnej), a także okoliczności dotyczące remontu w lokalu pozwanych. Sporna była przede wszystkim wysokość opłat należnych od pozwanych oraz, najogólniej rzecz ujmując, prawidłowość ich ustalenia, a także koszty doprowadzenia lokalu do stanu poprzedniego po wymianie instalacji. Ubocznym elementem spornym był fakt doręczania pozwanym korespondencji.

Dokonując oceny materiału dowodowego w zakresie okoliczności spornych Sąd ocenił zeznania świadków **W. S., J. S. (2) i T. W.** jako wiarygodne w całości. Zeznania te są spójne, logiczne i konkretnie przedstawiają sposób administrowania nieruchomością. Świadkowie (zwłaszcza T. W.) czytelnie przedstawili podstawę ustalania zaliczek na koszty eksploatacji budynku. Świadkowie zgodnie zeznali, że zaliczki te zostały ustalone na podstawie uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Ich zeznania są istotnym dowodem wspierającym wiarygodność załączonej do pozwu kartoteki konta, co zostanie wyjaśnione w dalszej części uzasadnienia. Sąd dał również wiarę zeznaniom T. W., że zawiadomienia o wysokości opłat były doręczane A. Z. drogą elektroniczną. Co prawda pozwani konsekwentnie twierdzą, że nie otrzymywali takich dokumentów, ale świadek wypowiedział się kategorycznie i podał nawet dokładny adres poczty elektronicznej A. Z.. Z pewnością nie zapamiętałby tego adresu, gdyby nie wysyłał tam korespondencji. Ponadto świadek nie ma - w przeciwieństwie do pozwanych - bezpośredniego interesu w rozstrzygnięciu sprawy na korzyść jednej ze stron, a jego zeznania są zgodne z powszechnie znaną praktyką wspólnot mieszkaniowych.

Wiarygodne częściowo są również zeznania świadka **A. Z.**, które były przydatne przede wszystkim do wyjaśnienia okoliczności, stanowiących podstawę zarzutu potrącenia. Zeznania świadka w części dotyczącej prac remontowych i ich skutków są logiczne i spójne, zarówno wewnętrznie, jak i z zeznaniami pozwanych. Świadek przekonująco przedstawił zakres uszkodzeń w lokalu, powstałych po wykonaniu prac zleconych przez Wspólnotę Mieszkaniową. Sąd odmówił wiary świadkowi co do tego, że pozwani zawarli w 2010 roku porozumienie o przeniesieniu roszczeń wobec wspólnoty mieszkaniowej. Pozwani nie przedłożyli bowiem umowy z Zakładem (...) w tym przedmiocie, a za taką umowę nie może być uznana - abstrahując od jej wartości dowodowej - kopia pisma znajdująca się na k. 101 akt sprawy. Charakterystyczne jest, że w sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani nie wspominali o zawarciu umowy z ZGN.

Z tych samych przyczyn Sąd dał tylko częściowo wiarę zeznaniom **pozwanych** R. Z. i S. Z., uznając je za niewiarygodne w zakresie, w jakim twierdzili o zawarciu umowy z dyrektorem ZGN w sprawie cesji roszczeń. Również niewiarygodne są zeznania pozwanych, jakoby nie otrzymywali uchwał i zawiadomień o wysokości opłat. Twierdzenia te są sprzeczne z zeznaniami świadka T. W., które uznano za zgodne z prawdą z przyczyn wyżej wskazanych.

Zeznania **reprezentanta powoda** M. T., jakkolwiek wiarygodne, nie wniosły do sprawy istotnych okoliczności, gdyż ograniczyły się do relacji o faktach niespornych.

Sąd odmówił mocy dowodowej **kopii pisma** dyrektora ZGN (k. 101). Pismo to nie zostało złożone w oryginale, a jedynie w formie niepoświadczonej kopii, a zatem kopia taka mogłaby dowodzić w istocie wyłącznie okoliczności niespornych. Ważniejsze jest jednak, że treść tego pisma budzi zasadnicze wątpliwości, pod względem tego, czy pochodzi ono z ZGN. Jak wiadomo powszechnie, każde pismo wychodzące z tej jednostki organizacyjnej jest opatrzone znakiem (sygnaturą), które jednoznacznie identyfikuje pismo i komórkę organizacyjną (zespół, wydział, administrację nieruchomości, itp.), w której przygotowano jego projekt. Tymczasem pismo to nie zawiera żadnej sygnatury, co jest w praktyce ZGN i innych instytucji samorządowych rzeczą niespotykaną. Co więcej, wątpliwości budzi treść tego pisma, któremu nie nadano kształtu umowy lub porozumienia, a jedynie pisma informującego, pod którym znajdują się jedynie odręczne adnotacje pozwanych. Trafnie powód zauważył, że pismo to nie spełnia standardów formalnych, oczekiwanych od umowy przelewu wierzytelności, co może poddawać w wątpliwość jego sporządzenie przez ZGN. Z tych przyczyn Sąd odmówił mocy dowodowej tej kopii, odmawiając też wiary zeznaniom pozwanych w części, w której powoływali się na rzekomo zawarte porozumienie.

Spośród dowodów o charakterze zbliżonym do dowodu z dokumentu szczególne znaczenie miała ocena **kartoteki z konta lokalu** (k. 19), zwłaszcza, że strona powodowa nie przedłożyła uchwał ustalających wysokość zaliczek. Chociaż jest niewątpliwe, że kartoteka nie spełnia przesłanek do uznania jej za dokument prywatny, to jednak może stanowić ona podstawę ustaleń Sądu jako inny środek dowodowy w rozumieniu art. 309 k.p.c., do którego odpowiednio stosuje się przepisy o dowodzie z dokumentu. Katalog środków dowodowych, możliwych do wykorzystania w postępowaniu cywilnym, ma bowiem charakter otwarty. W orzecznictwie przyjmuje się, że tak właśnie należy kwalifikować wydruki komputerowe, w tym z systemów informatycznych (zob. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z 5 listopada 2008 roku, I CSK 138/08, Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 8 lutego 2013 roku, I ACa 1399/12 i Sądu Apelacyjnego w Łodzi

z 24 września 2014 r., I ACa 404/14, w literaturze B. T., Dowód z dokumentu elektronicznego w procesie cywilnym, wyd. 1 z 2012 r., rozdział X § 1. III, publikacja (...).

Ocenie podlega więc materialna moc dowodowa wydruku, przy której Sąd uwzględni jego treść, a w szczególności, czy zawarte w nim zapisy są weryfikowalne i czy nie pozostają w sprzeczności z pozostałymi dowodami.

Wychodząc z tych założeń Sąd uznał kartotekę konta lokalu za wiarygodną i przydatną do czynienia ustaleń w zakresie, w którym potwierdzała wysokość zaliczek za okres od stycznia do czerwca 2014 roku. Zaliczki te zostały precyzyjnie wskazane w treści kartoteki, a ich wysokość - niezmienna na przestrzeni kilku lat - została ustalona na podstawie uchwał właścicieli, co jednoznacznie wynika z zeznań świadków. Istotne jest, że **obecnie sama pozwana płaci zaliczkę w wysokości dokładnie takiej samej, jak w spornym okresie**. W tym kontekście uwypuklenia wymaga fakt, że pozwani co prawda kwestionują wysokość opłat, wynikającą z kartoteki konta, ale nie podnoszą żadnych argumentów merytorycznych, które mogłyby świadczyć o ich zawyżeniu. Ich postawa sprowadza się w istocie do prostego zakwestionowania wysokości opłat, bez wskazania konkretnych zarzutów. Przy takim sposobie obrony pozwanych można przyjąć, że kartoteka konta - oceniana w kontekście zeznań świadków - jest wystarczającym dowodem na wysokość zobowiązania za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 roku.

Sąd odmówił jednak mocy dowodowej kartotece konta w części obejmującej bilans otwarcia za 2014 rok. Zaoferowany przez powoda materiał dowodowy nie pozwala, również przy porównaniu z kartotekami znajdującymi się w aktach II C 1654/14 i II C 228/16, na ustalenie, w jaki sposób i na jakiej podstawie wyliczono wskazaną tam kwotę 2677,39 zł, pomniejszoną następnie o kwotę dochodzoną w sprawie II C 228/16. Kwestii tej nie umiał wyjaśnić również, przesłuchany w charakterze strony, reprezentant powoda. Tym samym, **kartoteka w części obejmującej wskazaną kwotę nie poddaje się weryfikacji** i nie może być podstawą ustaleń faktycznych Sądu.

Pozostałe dokumenty zostały uwzględnione w podstawie faktycznej orzeczenia, gdyż potwierdzały okoliczności niesporne.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 8 grudnia 2016 roku (k. 141v) Sąd oddalił częściowo wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków T. W., J. S. (2) i W. S. (ograniczając tezę dowodową do okoliczności spornych), a także oddalił w całości wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków M. P. i J. Ż.. Przesłuchiwanie członków zarządu wspólnoty na okoliczności związane z przelewem wierzytelności byłoby niecelowe, gdyż ten element stanu faktycznego sprawy jest całkowicie bezsporny, a kontrowersje dotyczą zgodności tej czynności z prawem. Podobnie niesporny był fakt wpływu korespondencji pozwanych i oświadczenia o potrąceniu do siedziby administratora.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 20 lutego 2017 roku (k. 159v) Sąd oddalił wnioski strony powodowej o dopuszczenie dowodu z dokumentów przedstawionych przez powoda na okoliczność stwarzania przez pozwanych trudności w udostępnieniu lokalu do prac remontowych, gdyż okoliczności te nie miały żadnego związku z roszczeniami powoda, ani z roszczeniami objętymi zarzutem potrącenia. Tym samym postanowieniem oddalono wniosek o ponowne przesłuchanie świadka T. W., gdyż świadek został szczegółowo przesłuchany na rozprawie w dniu 8 grudnia 2016 r., przy aktywnym udziale obu stron. Żądanie ponownego przesłuchania świadka może być potraktowane jako jedynie zmierzające w sposób oczywisty do przedłużenia postępowania. Sąd oddalił również wnioski o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka P. S. oraz dopuszczenie dowodu z opinii biegłego (pkt 5 postanowienia dowodowego). Wyjaśniając motywy tego rozstrzygnięcia należy wskazać, że Sąd częściowo uwzględnił wnioski dowodowe, zgłoszone przez pozwanych na okoliczność zarzutu potrącenia. Wnioski te zostały uwzględnione w takim zakresie, który pozwolił na zidentyfikowanie wierzytelności zgłaszanej do potrącenia i daty jej wymagalności. Po przesłuchaniu świadka A. Z. i pozwanych Sąd ocenił jednak, że zarzut potrącenia musi być uznany za nieskuteczny ze względu na treść art. 502 k.c., co zostanie wyjaśnione w części prawnej uzasadnienia. Ostatecznie nie było więc potrzeby prowadzenia postępowania dowodowego w celu ustalenia wysokości roszczenia odszkodowawczego przysługującego pozwanym.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo częściowo zasługuje na uwzględnienie, o czym przekonują następujące argumenty:

I. Skuteczność przelewu wierzytelności.

Strona powodowa wywodzi swoją legitymację czynną z umowy przelewu wierzytelności z dnia 22 lipca 2014 roku. Ocenę zasadności powództwa należy więc rozpocząć od zbadania ważności i skuteczności tej umowy, gdyż jej negatywna ocena prowadziłaby wprost do oddalenia powództwa, bez potrzeby badania pozostałych jego podstaw.

Zgodnie z art. 509 § 1 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Art. 510 § 1 k.c. stanowi natomiast, że umowa przelewu przenosi wierzytelność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo strony inaczej postanowiły.

Obecnie nie budzi wątpliwości, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku (uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2007 roku, III CZP 65/07, OSNC 2008 nr 7-8, poz. 69). Żaden przepis szczególny nie wyłącza możliwości zawarcia przez wspólnotę mieszkaniową umowy przelewu przysługującej jej wierzytelności.

W umowie przelewu wierzytelności z dnia 22 lipca 2014 roku nie określono co prawda dokładnie, którego okresu dotyczy wierzytelność Wspólnoty, ale za wystarczające należy uznać jej zindywidualizowanie w § 1 ust. 3 umowy. W zapisie tym wskazano bowiem konkretną kwotę i zawarto oświadczenie, że obejmują one całą kwotę zadłużenia pozwanych wobec wspólnoty mieszkaniowej, na dzień zawarcia umowy. Na ważność umowy przelewu nie wpływa ewidentnie wadliwe określenie cedowanej wierzytelności jako „zobowiązań czynszowych”. W świetle zgodnego zamiaru stron i celu umowy jest bowiem oczywiste, że przedmiotem umowy był przelew wierzytelności z tytułu zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości. Użycie określenia „zobowiązania czynszowe” może być traktowane tylko jako ewidentna pomyłka, która jednak w żaden sposób nie wpływa na skuteczność przelewu wierzytelności.

Oceniając ważność umowy przelewu wierzytelności należy ustalić, czy Wspólnota Mieszkaniowa była prawidłowo reprezentowana przy zawarciu tej umowy. Pozwani słusznie podnoszą, że nie podjęto uchwały właścicieli lokali, która wyrażałaby zgodę na przelew wierzytelności, a czynności tej dokonał samodzielnie zarząd. Pełnomocnik pozwanych trafnie wskazywał, że zgody właścicieli lokali nie można wywodzić z uchwały nr 4/2013 z 21 marca 2013 roku, pomijając nawet fakt, że strona powodowa nie przedłożyła załącznika do uchwały. Należy zatem rozstrzygnąć, czy zarząd mógł samodzielnie zawrzeć umowę przelewu wierzytelności.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.; dalej: u.w.l.) zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Art. 22 ust. 1 u.w.l. stanowi, że **czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie**, natomiast zgodnie z art. 22 ust. 2 u.w.l., **do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności** oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Czynności przekraczające zwykłego zarządu zostały wymienione w art. 22 ust. 3 u.w.l. W przepisie tym nie uwzględniono zawarcia umowy przelewu wierzytelności, jednak brak ten nie przesądza kwalifikacji omawianej czynności, gdyż zawarty w art. 22 ust. 3 u.w.l. katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu jest tylko przykładowy, na co wskazuje użycie przez ustawodawcę zwrotu „w szczególności”.

Poszukując odpowiedzi na pytanie, czy umowa przelewu wierzytelności z 22 lipca 2014 r. stanowiła czynność zwykłego zarządu, czy też była czynnością przekraczającą jego zakres, należy zwrócić uwagę, że ze względu na podobne brzmienie art. 201 k.c., wypowiedzi doktryny i orzecznictwa dotyczące zarządu rzeczą wspólną mogą być pomocne do wyznaczenia zakresu uprawnień zarządu wspólnoty mieszkaniowej do samodzielnego zaciągania

zobowiązań. Na gruncie art. 22 u.w.l. zachowuje więc aktualność stwierdzenie, że czynnością zwykłego zarządu jest „bieżące gospodarowanie rzeczą, niepociągające nadzwyczajnych wydatków i nieprowadzące do zmiany przeznaczenia rzeczy” (E. Gniewek w: System Prawa Prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe, wyd. C. H. Beck 2013, s. 687, z orzecznictwa zob. np. uzasadnienie uchwał: składu 7 sędziów SN z 25 marca 1994 r., III CZP 182/93, OSNCP 1994 nr 7-8, poz. 146 oraz uchwały z 18 lipca 2002 roku, III CZP 18/02, OSNC 2003 nr 2, poz. 18). Podobnie na tle art. 22 ust. 1 i 2 u.w.l. przyjmuje się, że czynnościami zwykłego zarządu są „czynności bieżące, czyli działania zmierzające do utrzymania substancji rzeczy wspólnej w należytych stanie i zapobieganie wszelkim działaniom prawnym i faktycznym mogącym ją naruszyć”, czyli „czynności związane z codzienną eksploatacją i bieżącą działalnością wspólnoty mieszkaniowej” (A. Turlej w: R. Strzelczyk, A. Turlej, Własność lokali. Komentarz, wyd. C. H. Beck 2015, teza 4 do art. 22).

Należy jednak zwrócić uwagę na niektóre odmienności uregulowania czynności zarządu w Kodeksie cywilnym i ustawie o własności lokali. W art. 22 ust. 3 u.w.l., odmiennie niż w art. 201 k.c., ustawodawca wskazał na przykładowe czynności należące do przekraczających zakres zwykłego zarządu. Czynności wymienione w art. 22 ust. 3 u.w.l. stanowią więc istotną wskazówkę interpretacyjną w sprawie kwalifikacji czynności prawnych, które nie zostały w nim wymienione (tak jak przelew wierzytelności). Zasadne jest założenie, że **czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną są czynności faktyczne i prawne, których doniosłość jest zbliżona do czynności wymienionych wprost w art. 22 ust. 3 u.w.l.** Poza tym, w ustawie o własności lokali brak jest odpowiednika art. 209 k.c., ale nie ulega wątpliwości, że do kategorii czynności zarządu rzeczą wspólną należą m. in. czynności zachowawcze (zob. uchwałę SN z 6 czerwca 2012 r., III CZP 25/12, OSNC 2012 nr 12, poz. 142, w której uznano za czynność zwykłego zarządu dochodzenie przez zarząd wspólnoty roszczenia o zapłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej).

Dla rozstrzygnięcia omawianego problemu bardzo istotne znaczenie ma uchwała Sądu Najwyższego z 18 października 2013 r. (III CZP 42/13, OSNC 2014 nr 6, poz. 60), w której Sąd ten przyjął, że wystąpienie przez wspólnotę mieszkaniową z pozwem przeciwko członkowi tej wspólnoty o zapłatę sumy pieniężnej z tytułu obciążających takiego członka kosztów na rzecz wspólnoty, stanowi czynność zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 1 u.w.l. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy trafnie podkreślił, że „**za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu uznawane są czynności o charakterze nadzwyczajnym, dotyczące głębokiej ingerencji** w sam przedmiot objęty zarządem lub związane z nim interesy (zbycie, gruntowną zmianę rzeczy objętych zarządem). Zakwalifikowanie konkretnej czynności do jednej z tych grup wymaga uwzględnienia jej charakteru w konkretnych okolicznościach faktycznych” (podkr. własne Sądu). W dalszej części uzasadnienia uchwały zwrócono także uwagę na fakt, że uprawnienie wspólnoty do nakładania na właścicieli kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wynika z istoty tej jednostki organizacyjnej, a zaliczki mają charakter stały i powtarzający się, co zbliża je do opłat czynszowych.

Odnosząc przedstawioną wyżej argumentację, którą Sąd rozpoznający tę sprawę w pełni podziela, do umowy przelewu wierzytelności, **za kluczowy należy uznać charakter wierzytelności stanowiącej przedmiot przelewu.** Istotne jest bowiem to, że cesja obejmowała wierzytelności z tytułu zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, ustalone na podstawie art. 13 i następnich u.w.l. Wspólnota mieszkaniowa zbyła więc na rzecz strony powodowej wierzytelność z tytułu kosztów bieżącego utrzymania budynku. Co więcej, cel gospodarczy przelewu wierzytelności polegał na tym, aby odzyskać część świadczenia od pozwanych, bez potrzeby osobistego udziału w postępowaniu sądowym i ponoszeniu jego kosztów. Zawierając umowę cesji wspólnota dążyła zatem, najogólniej rzecz ujmując, do zminimalizowania negatywnych skutków zaległości pozwanych w obowiązku uiszczania opłat z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie sposób też przyjąć, aby umowa cesji z 22 lipca 2014 roku – opiewająca na kwotę nieprzekraczającą miesięcznego, przeciętnego wynagrodzenia za pracę w sektorze przedsiębiorstw, które zgodnie z obwieszczeniem Prezesa GUS w lipcu 2014 roku wynosiło 3964,61 zł - była szczególnie doniosła na właścicieli lokali albo stanowiła znaczącą ingerencję w sprawy będące przedmiotem zarządu. Wartość przedmiotu przelewu wierzytelności jest bowiem obiektywnie niewielka i można z całą pewnością przyjąć, że nie stanowiła istotnej pozycji w budżecie Wspólnoty Mieszkaniowej D. 28. Już tylko pobieżna analiza czynności wskazanych przykładowo w art. 22 ust. 3 u.w.l., do których należy przykładowo nabycie nieruchomości, jej podział

albo wytoczenie powództwa na podstawie art. 16 u.w.l., prowadzi do wniosku, że ich wagi nie można w żaden sposób porównywać z wagą ocenianej umowy cesji.

Te wszystkie argumenty prowadzą do wniosku, że **zawarcie umowy przelewu wierzytelności z 22 lipca 2014 roku było czynnością zwykłego zarządu**, a reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej przez jej zarząd była zgodna z art. 22 ust. 2 u.w.l.

Kończąc ocenę dotyczącą skuteczności cesji wierzytelności należy jeszcze wyjaśnić, że nie są trafne podniesione przez pozwanych zastrzeżenia, jakoby niedopuszczalne było zawarcie umowy przelewu wierzytelności z tytułu zaliczek, o których mowa w art. 15 ust. 1 u.w.l. Trzeba bowiem uwzględnić, że zaliczka w rozumieniu tego przepisu ma zupełnie inny charakter niż zaliczka w prawie zobowiązań, gdzie przyjmuje się powszechnie, że jest to częściowa zapłata na poczet świadczenia. Tymczasem w art. 15 ust. 1 u.w.l. zaliczki zostały ukształtowane jako samodzielne świadczenia, z określonym przez ustawodawcę terminem wymagalności. Wspólnocie mieszkaniowej przysługuje wobec właściciela lokalu wierzytelność o zapłatę zaliczek, gdyż w ten sposób został skonkretyzowany obowiązek właściciela partycypacji w kosztach utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną. Dlatego fakt, że podlegają one rozliczeniu na koniec okresu. Nie można więc przyjąć, aby przelew tego typu wierzytelności sprzeciwiał się właściwości zobowiązania w rozumieniu art. 509 § 1 k.c.

Oczywiście inną kwestią jest, że po zakończeniu okresu rozliczeniowego właścicielowi lokalu może przysługiwać roszczenie o zwrot nadpłaty, jeżeli suma zaliczek przewyższa koszty rzeczywiście poniesione. Pozwani nie twierdzili jednak, a tym bardziej nie wykazali, aby taka nadpłata im przysługiwała.

II. Podstawa prawna powództwa.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Art. 14 u.w.l. precyzuje natomiast, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się przede wszystkim: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. W myśl art. 15 ust. 1 u.w.l. na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar dowodu spoczywa na tym, kto z określonego faktu wywodzi skutki prawne. Nie ulega więc wątpliwości, że to **na stronie powodowej ciążyła powinność wykazania wysokości zaliczek należnych Wspólnocie Mieszkaniowej D. 28 od pozwanych.**

Jak wskazano wyżej, Sąd uznał za udowodnioną wysokość tych zaliczek za okres od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku na podstawie kartoteki konta oraz dowodów ze źródeł osobowych. Jakkolwiek krytycznie należy ocenić zaniechanie przez stronę powodową przedłożenia uchwał ustalających wysokość zaliczek, co dla podmiotu zajmującego się profesjonalnie obrotem wierzytelnościami nie powinno być wymaganiem nadmiernym, to jednak w realiach tej sprawy brak ten nie dyskwalifikuje powództwa.

Taką ocenę uzasadnia brak zarzutów merytorycznych ze strony pozwanych do zawartych w kartotece wyliczeń oraz brak zaskarżenia przez nich uchwał w przedmiocie ustalenia zaliczek. Nie można pominąć również tego, że **sama pozwana przyznała, iż obecnie uiszczają zaliczki w kwocie około 493 zł miesięcznie, a więc w kwocie dokładnie takiej samej, jak objętej powództwem.** W świetle tego oświadczenia R. Z. nielogiczne jest kwestionowanie ich wysokości. Dodatkowo można zauważyć, że pozwani nie zakwestionowali wyraźnie wysokości zaliczek w sprzecznie od nakazu zapłaty, ale podnieśli ten argument dopiero w dalszym toku postępowania, co może świadczyć o tym, że zarzut nieudowodnienia wysokości żądania został podniesiony wyłącznie w celu uniknięcia zapłaty należności.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał za uwodnioną kwotę miesięcznej zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną na kwotę 493,41 zł, co oznacza, że należność główna została wykazana do kwoty 2960,46 zł. Nieudowodniona była natomiast kwota 703,75 zł, która – jak wskazuje rachunek arytmetyczny – stanowi różnicę między bilansem otwarcia a kwotą żądania w sprawie II C 228/16 ((...),39 – 1973,64). Strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, którego okresu dotyczy ta kwota, zwłaszcza, jeśli weźmie się pod uwagę fakt, że należności za wcześniejszy okres zostały objęte sprawą II C 228/16, co wprost wynika ze znajdującej się w tych aktach kartoteki konta. **Nie jest rolą Sądu próba domniemywania, z jakiego tytułu i za jaki okres powód dochodzi kwoty 703,75 zł, gdyż to do jego obowiązków należy precyzyjne wskazanie podstawy faktycznej roszczenia i dowodów na jej poparcie.** Żądanie zapłaty wskazanej kwoty nie poddaje się weryfikacji, dlatego w odniesieniu do niej powód nie sprostał ciężarowi dowodu.

Kończąc ocenę zasadności żądania pozwu należy zaznaczyć, że bez znaczenia dla faktu powstania zobowiązania z tytułu zaliczek jest fakt doręczenia pozwanym uchwał, gdyż obowiązek ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną wynika z art. 13 ust. 1 u.w.l. oraz art. 15 ust.1 u.w.l., który określa też termin wymagalności tego roszczenia. Nawet, gdyby potwierdziły się zarzuty pozwanych, dotyczące niedoręczenia im zawiadomień o opłatach (choć Sąd ustalił odmiennie), to i tak nie byłoby zwolnieni z obowiązku uiszczenia opłat. Pozwani mogliby w takiej sytuacji bez trudu uzyskać informację oraz dokumenty u administratora albo w zarządzie wspólnoty. Pozwani powinni mieć świadomość, że jako właściciele lokalu z mocy prawa współtworzą wspólnotę mieszkaniową (art. 6 u.w.l.), a do ich obowiązków należy współdziałanie w zarządzie nieruchomością wspólną (art. 27 u.w.l.). Pozwani są więc współodpowiedzialni za sprawy budynku, w którym zamieszkują. **Obowiązek partycypowania w ponoszeniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest** – na co zwracał uwagę także Sąd Najwyższy w uzasadnieniu cytowanej uchwały o sygn. III CZP 42/13 – **fundamentalnym obowiązkiem właściciela lokalu.** Obowiązek ten nie tylko wynika z ustawy, ale jest także silnie zakorzeniony w zasadach współżycia społecznego. Długotrwałe niewykonywanie obowiązku partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej powoduje bowiem, że kosztami utrzymania budynku w większym stopniu są obciążeni inni właściciele.

Na marginesie, nawiązując do podniesionych w wystąpieniu pełnomocnika pozwanych przed zamknięciem rozprawy zastrzeżeń dotyczących działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej, warto zauważyć, że ustawa o własności lokali daje właścicielom wiele narzędzi, które pozwalają na korygowanie sprzecznych z prawem albo zasadami prawidłowej gospodarki działań wspólnoty. Wystarczy wskazać na możliwość zaskarżenia uchwał albo żądania ustanowienia zarządcy przymusowego, w przypadku rażących uchybień. Niesporne jest, że pozwani nie podejmowali takich działań, dlatego nie do zaakceptowania jest powoływanie się na bliżej niesprecyzowane nieprawidłowości w zarządzaniu wspólnotą w sprawie o zapłatę.

Reasumując, przedstawione rozważania prowadzą do wniosku, że stronie powodowej przysługuje roszczenie o zapłatę kwoty 2960,46 zł, które nabyła skutecznie od wspólnoty mieszkaniowej.

III. Ocena zarzutu potrącenia.

W trzeciej kolejności należy rozpoznać zarzut potrącenia, na którym pozwani oparli swoją obronę. Ocenę zasadności tego zarzutu należy rozpocząć od przytoczenia art. 498 § 1 k.c., który stanowi, że gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (art. 498 § 2 k.c.). Zgodnie z art. 499 § 1 k.c. potrącenia dokonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie.

W świetle art. 498 § 1 k.c. potrącenie może być skutecznie dokonane pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

1) wierzytelności są wzajemne i jednorodnjajowe;

2) wierzytelność przedstawiana do potrącenia jest wymagalna i może być dochodzona przed sądem.

Zgodnie z art. 513 § 1 k.c. pozwani mogą bronić się przed roszczeniami powodowej spółki zarzutem opartym na oświadczeniu o potrąceniu, złożonym Wspólnocie Mieszkaniowej D. 28 przed dokonaniem cesji.

Podstawową przesłanką potrącenia jest **istnienie wzajemnych wierzytelności w chwili składania oświadczenia o potrąceniu**. Niemożliwa i sprzeczna z ustawową konstrukcją potrącenia - stanowiącego jednostronną czynność o charakterze prawokształtującym, której skutkiem jest wzajemne umorzenie wierzytelności – byłaby próba zaspokojenia w ten sposób wierzytelności przyszłej. Jak trafnie wskazuje się w doktrynie - wierzytelność nieistniejąca w chwili zawierania umowy potrącenia nie może być umorzona, a w konsekwencji, skutek ten powstanie najwcześniej jednocześnie z samą wierzytelnością (M. Pyziak – Szafnicka w: A. Olejniczak (red.) System Prawa Prywatnego. Tom 6. Prawo zobowiązań, wyd. C. H. Beck 2013, s. 1569). To stwierdzenie ma dla rozpoznawanej sprawy istotne znaczenie, gdy weźmie się pod uwagę, że powództwo zostało uwzględnione tylko w zakresie wierzytelności powstałych i wymagalnych w okresie od 10 stycznia do 10 czerwca 2014 roku (art. 15 ust. 1 u.w.l.). Tymczasem pozwani powołują się przede wszystkim na oświadczenie o potrąceniu z 9 sierpnia 2013 roku, które nie mogło prowadzić do umorzenia wierzytelności wspólnoty wobec pozwanych o zapłatę zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, powstałych w późniejszym okresie. Za oświadczenie o potrąceniu wierzytelności można jednak uznać także – mimo nieprecyzyjnej treści tego pisma – informację pozwanej R. Z. z dnia 9 maja 2014 roku o „dalszym potrącaniu wierzytelności”. Taki sens wynika jednoznacznie z treści tego pisma. Uwzględniając fakt, że zostało ono złożone w siedzibie administratora w dniu 19 maja 2014 r., czyli podmiotu odpowiedzialnego za odbieranie korespondencji adresowanej do wspólnoty, oświadczenie należy traktować jako złożone z tym dniem (art. 61 § 1 k.c.). Można więc od razu stwierdzić, że niezależnie od oceny innych przesłanek potrącenia oświadczenie to nie mogło spowodować skutku umorzenia wierzytelności wspólnoty o zapłatę zaliczki w kwocie 493,41 zł, która powstała dopiero w czerwcu 2014 roku.

Dalszej oceny wymaga natomiast zarzut potrącenia w odniesieniu do wierzytelności o zapłatę zaliczek za okres od 1 stycznia do 31 maja 2014 roku.

W realiach sprawy nie budzi wątpliwości jednorodność wierzytelności obu stron, a z samych twierdzeń pozwanych wynika, że przedstawiona przez nich do potrącenia wierzytelność stała się już wymagalna.

Odnosząc się do przesłanki możliwości dochodzenia świadczenia przed sądem należy mieć na uwadze treść art. 502 k.c., który stanowi, że **wierzytelność przedawniona może być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło**. Przepis ten stanowi więc wyjątek od zasady zaskarżalności wzajemnych zobowiązań. Jak trafnie ujął to Sąd Najwyższy, „w rozumieniu przepisu art. 502 k.c. rozstrzygające znaczenie ma okoliczność, czy wierzytelność nie uległa jeszcze przedawnieniu **w chwili wystąpienia możliwości potrącenia**” (wyrok z 24 września 2004 r., I CK 141/04, zob. także wyrok SN z 10 lutego 2012 r., II CSK 314/11, podkr. własne Sądu). Innymi słowy, nie jest istotne, czy wierzytelność przedstawiana do potrącenia była już przedawniona w chwili złożenia oświadczenia o potrąceniu, a tym bardziej w czasie zgłaszania przez pozwanego procesowego zarzutu potrącenia. Jeżeli w przeszłości przynajmniej przez jeden dzień obie wierzytelności już istniały i wierzytelność potrącającego nie była przedawniona, może on dokonać potrącenia nawet po upływie wielu lat (M. Pyziak – Szafnicka w: System Prawa Prywatnego. Tom 6, s. 1524).

Ocena, czy w realiach sprawy istniał stan potrącalności wierzytelności stron, wymaga uprzedniej identyfikacji wierzytelności przedstawionej do potrącenia przez pozwanych, co pozwoli na ustalenie właściwego terminu przedawnienia. Pozwani określali ją jako „koszty przywrócenia pomieszczeń lokalu do stanu poprzedniego” oraz odszkodowanie. Zarówno treść sprzeciwu od nakazu zapłaty, pisma pełnomocnika pozwanych z 19 sierpnia 2016 roku, jak i - przede wszystkim - podstawa faktyczna zarzutu potrącenia wskazują na odszkodowawczy charakter roszczenia.

Dokonując kwalifikacji prawnej tego roszczenia należy najpierw zwrócić uwagę, że w myśl art. 13 ust. 2 u.w.l. na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do

przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. Przepisy ustawy o własności lokali nie nakładają na wspólnotę mieszkaniową obowiązku przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego po wykonaniu prac wymienionych w tym przepisie, więc podstawy tego obowiązku można upatrywać tylko w ogólnych zasadach prawa, w tym nakazie poszanowania cudzej własności i zakazie wyrządzania komukolwiek szkody.

Odpowiedzialność odszkodowawcza może wynikać z faktu nienależytego wykonania zobowiązania (odpowiedzialność kontraktowa) albo z czynu niedozwolonego (odpowiedzialność deliktowa). Skoro bezsporne jest, że pozwani nie byli związani żadnym stosunkiem zobowiązaniowym ze wspólnotą mieszkaniową ani z wykonawcą robót, należy wykluczyć kontraktową podstawę odpowiedzialności Wspólnoty Mieszkaniowej D. 28 wobec pozwanych, podobnie jak wobec ówczesnego właściciela lokalu. **Podstawy prawnej przedstawionego przez nich do potrącenia roszczenia odszkodowawczego można upatrywać jedynie w art. 415 k.c.** Deliktowy charakter roszczenia pozwanych oznacza, że ulega ono przedawnieniu w terminie określonym w art. 442¹ § 1 k.c. Przepis ten stanowi, że roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę.

W realiach sprawy szkodą, którą mieli ponieść pozwani jest uszczerbek majątkowy, odpowiadający kosztom prac remontowych, niezbędnych do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Pozwani traktują jako zdarzenie wyrządzające im szkodę nie sam fakt wykonania prac remontowych, ale zaniechanie przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, którego miała dopuścić się wspólnota. Pozwani nie sprecyzowali, w jakim terminie lokal powinien zostać, w ich ocenie, naprawiony. Można przyjąć, że rozsądny czas przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego wynosił 3 miesiące od zakończenia prac remontowych. Z materiału dowodowego nie wynika, aby wspólnota zobowiązała się do naprawienia uszczerbku w lokalu w innym terminie. Przyjmując to założenie należy uznać, że Wspólnota Mieszkaniowa powinna spowodować przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego najpóźniej do dnia 31 grudnia 2008 roku.

Treść art. 442¹ § 1 k.c. nie pozostawia wątpliwości, że początek biegu przedawnienia wymaga kumulatywnego spełnienia dwóch przesłanek: powzięcia przez poszkodowanego informacji o szkodzie oraz powzięcia informacji o osobie obowiązanej do naprawienia. Inaczej mówiąc, bieg przedawnienia rozpoczyna się z chwilą, z którą poszkodowany poweźmie wiedzę o wszystkich elementach stanu faktycznego potrzebnych do wystąpienia z roszczeniem, a zatem o zdarzeniu sprawczym, szkodzie, związku przyczynowym i osobie odpowiedzialnej (P. Sobolewski w: K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 16, Legalis, teza 10). W orzecznictwie przyjmuje się, że poszkodowany powinien przy tym zachować się w swoich sprawach w sposób zapobiegliwy i dołożyć starań o uzyskanie informacji istotnych z punktu widzenia przesłanek odpowiedzialności za doznaną szkodę (zob. uzasadnienie wyroku SN z 4 października 2012 r., I PK 48/11). Termin przedawnienia **rozpoczyna więc bieg od momentu, w którym poszkodowany, gdyby działał w sposób rozsądny, dowiedziałby się o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia** (tak np. Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z 17 maja 2013 r., I ACa 1042/12, por. też SA w K. z 19 marca 1991 r., sygn. akt I ACR 39/91, OSA rok 1991, nr 4, poz. 28).

Odnosząc te uwagi do rozpoznawanej sprawy należy stwierdzić, że charakter szkody, z której pozwani wywodzą swoje roszczenia przesądza, iż **zarówno o jej wystąpieniu, jak i o osobie obowiązanej do jej naprawienia dowiedzieli się już z chwilą, kiedy dowiedzieli się, że lokal nie został przywrócony do stanu poprzedniego w rozsądnym terminie.** Pozwani przy zachowaniu zwykłej zapobiegliwości powinni byli wiedzieć, że podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie prac remontowych i pozostawienie lokalu w należyтым stanie jest Wspólnota Mieszkaniowa. Uwzględniając zwykłe zasady doświadczenia życiowego można nawet przyjąć, że wiedza ta była znana pozwanym niezależnie od rozmów prowadzonych z ZGN. Dlatego należało przyjąć, że **bieg przedawnienia roszczenia o naprawienie szkody rozpoczął się z dniem 1 stycznia 2009 roku**, a zakończył 1 stycznia 2012 roku. Niesporne jest, że pozwani nie dokonali żadnej czynności przerywającej bieg przedawnienia.

Powyższe oznacza, że nigdy nie powstał stan potrącalności roszczeń Wspólnoty Mieszkaniowej wobec pozwanych oraz ich roszczeń względem Wspólnoty z tytułu odszkodowania. Dlatego zarzut potrącenia musi być uznany za nieskuteczny na podstawie art. 502 § 1 k.c.

Stwierdzenie tej okoliczności zwalniało Sąd z obowiązku badania przesłanek roszczenia przedstawionego do potrącenia, albowiem nawet w razie ich potwierdzenia złożone przez pozwanych oświadczenie o potrąceniu nie wywołało skutku umorzenia wzajemnych wierzytelności. Poza zakresem rozważań Sądu pozostały więc kwestie bezprawności zaniechania, winy, adekwatnego związku przyczynowego oraz wysokości odszkodowania, gdyż ostatecznie nie miały one wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

Z tych wszystkich powodów Sąd uwzględnił częściowo powództwo na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 15 ust. 1 u.w.l., przyjmując solidarną odpowiedzialność pozwanych na mocy art. 370 k.c., nie uwzględniając zarzutu potrącenia stosownie do art. 502 k.c. w związku z art. 498 § 1 k.c. O częściowym oddaleniu powództwa orzeczono na podstawie art. 6 k.c.

IV. Odsetki za opóźnienie.

Zgodnie z art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Terminy wymagalności poszczególnych zaliczek wynikają z art. 15 ust. 1 u.w.l. Zasadne było więc żądanie zasądzenia odsetek od należności głównej od dnia 22 lipca 2014 roku, gdyż pozwani już wtedy opóźnili się w spełnieniu świadczenia. Sąd uwzględnił też żądanie zasądzenia odsetek wyliczonych kwotowo, należnych od 11. dnia każdego miesiąca, objętego powództwem, do dnia 22 lipca 2014 roku. Wyliczenie tych odsetek w pozycjach od 1 do 6 tabeli na k. 18, która w istocie stanowiła uszczegółowienie pozwu, było rachunkowo prawidłowe. Suma odsetek od kwot, co do których powództwo uwzględniono, wynosiła do tego dnia 124,25 zł. Strona powodowa mogła domagać się dalszych odsetek od tej kwoty od dnia wytoczenia powództwa (art. 482 k.c.), dlatego również w tej części powództwo uwzględniono. Z oczywistych względów oddalono powództwo także w zakresie odsetek żądanych od kwoty 703,75 zł.

Należy w tym miejscu dodać, że odsetki ustawowe w rozumieniu art. 481 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2015 r. były w istocie tym samym świadczeniem ubocznym, co odsetki ustawowe za opóźnienie pod rządami tego przepisu w obecnym brzmieniu. Dlatego usprawiedliwione było użycie w sentencji wyroku sformułowania o zasądzeniu odsetek ustawowych za opóźnienie od dat wskazanych w treści wyroku.

VI. Orzeczenie o kosztach procesu.

Orzeczenie o kosztach procesu miało podstawę w art. 100 zdanie 2 k.p.c., przy uwzględnieniu, że strona powodowa wygrała proces w około 80 %, a pozwani – w około 20 %. Pozwani byli reprezentowani przez pełnomocnika, będącego członkiem rodziny, a nie udokumentowali poniesienia żadnych kosztów procesu. Strona powodowa poniosła natomiast koszty: opłaty sądowej od pozwu w kwocie 193 zł, wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 600 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. W tej sytuacji stosunkowe rozdzielenie kosztów polegało na zasądzeniu od pozwanych 80 % poniesionych przez powoda kosztów, czyli 648 zł.

Ze względu na datę wniesienia powództwa wysokość tego wynagrodzenia określono – stosownie do § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804) – na podstawie § 6 pkt 3 poprzednio obowiązującego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokacie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163 poz. 1349 ze zm.). Poprzednie rozporządzenie nie różnicowało stawek za reprezentację w postępowaniu upominawczym i po wniesieniu sprzeciwu, dlatego – mimo dostrzeżenia, że zawodowy pełnomocnik dokonywał czynności w sprawie tylko przed wydaniem nakazu zapłaty – nie było podstawy do obniżenia kosztów zastępstwa procesowego.

Z: Proszę:

- 1) odnotować uzasadnienie w kontrolce (urlop sędziego 20-31.03);
- 2) odpis wyroku z uzasadnieniem **doręczyć: stronie powodowej i pełnomocnikowi pozwanej R. Z.** p. A. Z., zaznaczając, że doręczenie następuje do niego tylko jako do pełnomocnika pozwanej (adres skrytki pocztowej k. 170) – z pouczeniem o apelacji;
- 3) **wezwać A. Z. do uzupełnienia braków formalnych pisma zatytułowanego „sprecyzowanie wniosku o sporządzenie uzasadnienia”**, stanowiącego w istocie wniosek o sporządzenie uzasadnienia wyroku w imieniu S. Z., przez **przedłożenie dokumentu pełnomocnictwa procesowego w oryginale albo notarialnie uwierzytelnionej kopii, uprawniającego pana A. Z. do reprezentowania pozwanego S. Z. w niniejszej sprawie** (pełnomocnik dotychczas reprezentował tylko R. Z.) – w terminie tygodnia pod rygorem zwrotu wniosku o sporządzenie uzasadnienia, złożonego w imieniu S. Z..
- 4) **zwrócić akta II C 1656/14 i dołączone do nich akta II C 228/16 do II Wydziału Cywilnego**, z podziękowaniem za wypożyczenie (z uwagi na termin rozprawy proszę o pilne wykonanie zarządzenia);
- 5) odnotować, że za pozwaną działa także zawodowy pełnomocnik adw. Ł. G. (dane adresowe k. 163), którego zobowiązać do złożenia dowodu uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – w terminie 3 dni pod rygorem powiadomienia urzędu skarbowego, a także do złożenia jednego odpisu pełnomocnictwa;
- 6) akta przedstawić do uprawomocnienia po upływie 21 dni od doręczenia z z.p.o., a w razie wniesienia apelacji – Pani Przewodniczącej Wydziału;
- 7) opublikować na portalu orzeczeń zgodnie z kartą informacyjną.