

Sygn. akt II Ca 881/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Cezary Klepacz (spr.)**

Sędziowie: **SO Rafał Adameczyk**

SO Bartosz Pniewski

Protokolant: starszy protokolant sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2018 r. w Kielcach na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S.

przeciwko B. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Starachowicach z dnia 20 lutego 2018 r., sygn. akt I C 488/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach: 1. (pierwszym) w całości i zasądza od B. M. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. kwotę 6.507,34 (sześć tysięcy pięćset siedem 34/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1.220,11 (jeden tysiąc dwieście dwadzieścia 11/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części oddala powództwo i 2. (drugim) w ten sposób, że kwotę 5.357 złotych zastępuje kwotą 2.304,80 (dwa tysiące trzysta cztery 80/100) złotych;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od B. M. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. kwotę 558 (pięćset pięćdziesiąt osiem) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt: II Ca 881/18

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 22 czerwca 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w S. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od B. M. kwoty 10.781,07 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazano, że pozwana jest właścicielką lokalu przy ulicy (...) i zalega z opłatami na rzecz powódki z tytułu zaliczek na koszty zarządzania, opłat na fundusz remontowy, centralne ogrzewanie, opłat za wodę, odprowadzanie ścieków i wywóz śmieci na kwotę 9.463,14 zł, wynikająca z rozliczenia prowadzonego przez zarządcę budynku – Zakład Usług (...), M. S. (1) za okres od czerwca 2013 r. do maja 2016 r. Do zapłaty pozostały również

skapitalizowane odsetki od opóźnionych lub niepełnych wpłat za ten okres, wyliczone na dzień 15 czerwca 2016 r. w kwocie 1.317,93 zł.

W dniu 12 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Starachowicach wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym nakazał pozwanej, aby zapłaciła stronie powodowej dochodzoną przez nią należność wraz z kosztami postępowania.

Od tego nakazu pozwana złożyła sprzeciw, zgłaszając zarzut nieistnienia roszczenia, gdyż zobowiązanie zostało przez nią wykonane, braku legitymacji biernej oraz naruszenia zasad współzycia społecznego w postaci braku poszanowania interesów strony pozwanej w sytuacji, gdy korzyści z zawinionego działania M. S. uzyskali jej spadkobiercy, a strona powodowa występuje z roszczeniem przeciwko osobie pokrzywdzonej, a nie spadkobiercom sprawcy szkody czy jego ubezpieczycielowi. Pozwana wskazała, że wszelkie zobowiązania z tytułu opłat na rzecz Wspólnoty uiściła, płacąc wymagane kwoty gotówką do rąk zarządcy M. S., zaś od lipca 2015 r. – przelewem na rachunek Wspólnoty. Wskazała, że nigdy wcześniej, w tym również w okresie wskazanym w pozwie, nie była wzywana do zapłaty jakichkolwiek należności, a w sprawozdaniach finansowych akceptowanych przez zarząd i członków Wspólnoty nie wykazywano żadnych zadłużeń jej lokalu. Wskazała, że zarówno zarząd, jak i członkowie Wspólnoty wiedzieli, iż M. S. (2) przyjmowała opłaty na rzecz Wspólnoty od jej członków w gotówce, nie wydając pokwitowań, a następnie nie księgowała tych wpłat w księgach rachunkowych Wspólnoty, a wykonując nienależycie kolejne obowiązki zarządcy, bezprawnie dysponowała środkami finansowymi strony powodowej i innych wspólnot. Podniosła, że M. S. (2) jako zarządca miała obowiązkową polisę ubezpieczenia OC, a jej następcami prawnymi, którzy uzyskali korzyści z jej zawinionego działania, są mąż J. S. oraz dzieci M. Ż. i M. S. (3). Strona pozwana zarzuciła, że powódka nie wykazała należycie podstawy i wysokości dochodzonego roszczenia. Wniosła o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanych: J. S., M. Ż. i M. S. (3) oraz zawiadomienie o toczącym się procesie (...) SA w Ł.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa podniosła, że pozwana powinna wykazać, że kwota objęta roszczeniem została wpłacona na konto Wspólnoty lub jest nienależna albo przesłane przez Zarządcę rozliczenie wpłaconych zaliczek jest niezgodne ze stanem faktycznym. Przed wytoczeniem powództwa pozwana nie kwestionowała przedkładanych jej przez Zarządcę rozliczeń dokonanych wpłat. Podnoszenie przez pozwaną argumentu, że dokonywała wpłat zaliczek do rąk M. S. bez pokwitowania jest bezprzedmiotowe, albowiem nie ma wpływu na rozstrzygnięcie, a przedstawione jako dowód prywatne notatki pozwanej, mające potwierdzić wpłatę żądanej w pozwie kwoty, zostały przez aktualnego zarządcę wcześniej skopiowane i dokładnie przeanalizowane. Część wpłat w nim odnotowanych zostało przez M. S. wpłacone na konto bankowe Wspólnoty i te wpłaty zostały uwzględnione. Pozwana miała obowiązek dokonywać wpłat na konto Wspólnoty, a jeżeli zdecydowała się posługiwać w tym zakresie osoba trzecią, winna była dochować aktu staranności poprzez kontrolę, czy tak wpłacane pieniądze trafiały na konto Wspólnoty. Powódka nie może ponosić skutków zaniechania pozwanej w tym zakresie.

Sąd zawiadomił T.U. (...) SA w Ł. o toczącym się procesie, a na podstawie art. 194 § 1 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych: J. S., M. S. (3) i M. Ż..

T.U. (...) SA w Ł. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwani J. S., M. Ż. i M. S. (3) nie uznali powództwa.

Wyrokiem z dnia 20 lutego 2018 r., sygn. akt I C 488/16, Sąd Rejonowy w Starachowicach zasądził od B. M. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. kwotę 10.781,07 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 1.) i kwotę 5.357,00 zł tytułem kosztów procesu (pkt 2.); oddalił powództwo w stosunku do pozostałych pozwanych (pkt 3.); nie obciążył powódki kosztami od oddalonej części powództwa (pkt 4.).

Sąd ten dokonał następujących ustaleń:

B. M., umową ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 22 stycznia 2001 r., kupiła lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) o powierzchni użytkowej 44,60 m² wraz

z udziałem we współwłasności części wspólnych domu wielomieszkaniowego i urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący (...) części oraz takim samym udziałem we współwłasności działki nr (...) o powierzchni 1729 m².

Pozwana jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S., która uchwałą z dnia 4 lutego 2001 r. dokonała wyboru zarządu w osobie M. S. i powierzyła jej zarządzanie majątkiem Wspólnoty. Do zakresu działania tej osoby należały czynności zwykłego zarządu nieruchomością, polegające na podejmowaniu wszelkich decyzji i działań zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, w tym m.in. prowadzenie ewidencji wpływów i wydatków oraz rachunkowości Wspólnoty, sporządzanie rocznych sprawozdań i projektu planu gospodarczego, jak też projektów uchwał na zebranie właścicieli i zwoływanie takich zebrań. Nałożono na zarząd obowiązek założenia odrębnego konta bankowego dla Wspólnoty i dokonywania rozliczeń finansowych wyłącznie za pośrednictwem konta. Zastrzeżono dla właścicieli lokali prawo wglądu w ewidencję wpływów i wydatków. Ustalono, że na pokrycie kosztów zarządzania i administrowania właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie wpłat bankowych, do ostatniego dnia danego miesiąca.

W okresie objętym pozwem B. M. dobrowolnie wpłacała do rąk M. S. kwoty określone w załączonych przez pozwaną zeszytach, które zawierają adnotacje pozwanej o zapłacie M. S. określonych kwot, nie oznaczonych w większości co do tego, z jakiego tytułu zostały zapłacone i za jaki okres.

M. S. (2) w okresie od 2 listopada 2014 r. do 1 listopada 2015 r. była objęta ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez nią działalności gospodarczej jako zarządca nieruchomości.

Uchwałą nr 3/2015 właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) w S. z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie zmiany sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, wobec śmierci M. S. postanowiono o utracie ważności umowy o określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną określoną w akcie notarialnym repertorium A nr 1764/2001 oraz powołano zarząd wieloosobowy w skład którego weszli: W. D., E. M. i M. P.. Zarząd Wspólnoty powierzył zarządzanie nieruchomością wspólną Zakładowi Usług (...) w S. reprezentowanemu przez M. S. (1) i S. S..

B. M. zalegała z opłatami na rzecz powódki z tytułu zaliczek na koszty zarządzania, opłat na fundusz remontowy, centralne ogrzewanie, opłat za wodę, odprowadzanie ścieków i wywóz śmieci na kwotę 9.463,14 zł za okres od czerwca 2013 r. do maja 2016 r. wraz z wyliczonymi na dzień 15 czerwca 2016 r. odsetkami od opóźnionych lub niepełnych wpłat za ten okres w kwocie 1.317,93 zł, co wynika z rozliczenia prowadzonego przez obecnego zarządcę.

W dniu 10 marca 2016 r. Zakład Usług (...), M. S. (1) wezwał pozwaną do zapłaty zaległych opłat, informując że zaległość należy wpłacić na konto Wspólnoty w terminie 7 dni. W odpowiedzi na to pozwana pismem z dnia 18 marca 2016 r. poinformowała, że nie uznaje zadłużenia we wskazanej wysokości, gdyż ma zeszyty z wpłatami potwierdzonymi pieczętką i podpisem byłej zarządczyni M. S., której wpłacała regularnie opłaty. Pismem z dnia 29 marca 2016 r. Zakład Usług (...) wystosował wobec pozwanej ostateczne przedsądowe wezwanie do uregulowania zaległości.

Na podstawie dokumentacji pozostawionej przez poprzedniego zarządcę nieruchomości i analizy „zeszytu wpłat” przedstawionego przez pozwaną strona powodowa dokonała weryfikacji wiarygodności B. M.. Sporządzone zostały zestawienia dotyczące:

- naliczenia odsetek z tytułu nieterminowych wpłat na 15 czerwca 2016 r. dla lokalu nr (...) przy ul. (...) w S. z uwzględnieniem wpłat dokonywanych w okresie od 01.06.2013. do 31.05.2016. i wymiaru opłat za ten okres, bez uwzględnienia uprawnień wynikających z art. 451 § 3 k.c. i dyspozycji wpłacającego, bez uwzględnienia długu powstałego do 31.05.2013.;

- naliczenia odsetek z tytułu nieterminowych wpłat na 15 czerwca 2016 r. dla tego lokalu z uwzględnieniem wpłat wykonanych w okresie od 01.06.2013 do 31.05.2016. i wymiaru opłat za ten okres, bez uwzględnienia uprawnień wynikających z art. 451 § 2 k.c., z uwzględnieniem dyspozycji wpłacającego, bez uwzględnienia długu powstałego do 31.05.2013.;

- wykazu długów składających się na zaległość 4.192,25 zł według stanu na 31.05.2013. oraz wykazu wpłat bez dyspozycji dokonanych w okresie 01.06.2013.-31.05.2016., a zaliczonych na spłatę tej zaległości dla lokalu pozwanej;

- wykazu długów na potrzeby ewentualnej korekty, składającego się na zaległość 4.192,25 zł według stanu na 31.05.2013. oraz wykaz wpłat bez dyspozycji dokonanych w okresie 01.06.2013.-31.05.2016. mogących być zaliczonymi na spłatę zaległości, których termin wymagalności nie przekroczył 3 lat, w momencie ich zapłaty dla lokalu pozwanej.

Na objętą żądaniem kwotę złożyły się opłaty wynikające z rozliczenia dokonanego przez obecnego zarządcę za okres od czerwca 2013 r. do maja 2016 r. na łączną 10.781,07 zł, tj. 9.463,14 zł tytułem zaległości i odsetki na dzień 15 czerwca 2016 r. w kwocie 1.317,93 zł.

Sąd Rejonowy uznał to powództwo za uzasadnione.

Wskazano, że wysokość opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej ustalają właściciele lokali w formie uchwał zgromadzeń mieszkańców. Natomiast norma art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali stanowi o obowiązku założenia przez wspólnotę mieszkaniową rachunku bankowego i prowadzenia rozliczeń finansowych przez ten rachunek, co ma na celu zapewnienie przejrzystości obrotu środkami wspólnoty. Wyklucza on możliwość dokonywania rozliczeń gotówkowych z pominięciem rachunku bankowego. Zarządca nie może przechowywać również środków finansowych wspólnoty na swoim rachunku bankowym, gdyż doszłoby do bezpodstawnego wzbogacenia z pieniędzy wspólnoty, które są jej aktywami finansowymi, wykazywanymi w bilansie.

Zgodnie z protokołem zebrania właścicieli lokali przy ul. (...) w S. z dnia 4 lutego 2001 r. i aktem notarialnym z dnia 3 marca 2001 r., Wspólnota była związana z M. S. umową o zarządzanie nieruchomością wspólną. Pozwana była obecna na zebraniu i podczas zawierania umowy o określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Z uchwały nr 2/2001 podjętej w dniu 4 lutego 2001 r. w sprawie umowy o określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną wynika, iż zarząd ma obowiązek założyć odrębne konto bankowe dla Wspólnoty i dokonywać rozliczeń finansowych wyłącznie za pośrednictwem tego konta. M. S. (2) nie była zatem upoważniona do przyjmowania od mieszkańców zaliczek w formie gotówki, a B. M. wiedziała o konieczności wpłaty zaliczek na konto Wspólnoty, ale, jak sama podała, nigdy nie sprawdzała, czy środki finansowe przekazywane M. S. trafiały na konto. W zeszytach, które pozwana złożyła na potwierdzenie wpłaty należności wobec Wspólnoty, znajdują się adnotacje pozwanej o zapłacie określonych kwot, które nie są w większości oznaczone co do tego, z jakiego tytułu zostały zapłacone i za jaki okres. Przyjmowanie opłat w gotówce nie mieściło się w kompetencjach zarządcy nieruchomości. Zgodnie z uchwałą nr 2/2001, M. S. (2) upoważniona była jedynie do podejmowania czynności w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością, co nie obejmowało przyjmowania od mieszkańców zaliczek w gotówce. Część wpłat odnotowanych w „zeszycie” przekazano na konto bankowe Wspólnoty i te zostały uwzględnione jako zaliczki na lokal stanowiący własność pozwanej.

Pozwana zakwestionowała przedstawione przez stronę powodową wyliczenia, ale nie wskazała, w jakim zakresie, nie przedstawiła też dowodów, że wyliczenia te są nieprawidłowe. Zdaniem Sądu, nie było podstaw do kwestionowania sposobu wyliczenia zaległości pozwanej. D. S. (1) zeznała, że stan zaległości udało się odtworzyć poprzez analizę wpływów na rachunek bankowy Wspólnoty, wpłat „na zeszyt”, które porównywała z wpłatami na rachunek bankowy Wspólnoty. Świadek zaznaczyła, iż przy zaliczeniu wpłat na poczet zaległości przyjmowała, że każda nieopisana wpłata zaliczana była najpierw na poczet nieuiszczonych zobowiązań najwcześniejszym wymagalnych, zgodnie z art. 451 k.c., a jeżeli zostały jakieś środki, to zaliczane były na poczet należności bieżących

Pozwana nie wykazała, że powódka odniosła korzyść z dokonanych wpłat (art. 452 k.c.)

Mając to na względzie, Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości, orzekając o kosztach procesu na podstawie art. 98 k.p.c.

Oddalono powództwo w stosunku do (...)U. SA w Ł. oraz w stosunku do J. S., M. S. (3) i M. Ż.

Apelację od tego orzeczenia wniosła pozwana, zaskarżając je w całości i zarzucając:

1. naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 227 i 245 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powód wykazał wysokość roszczenia wyliczeniami wynikającymi z dokumentu prywatnego, mimo że nie przedstawił dokumentów źródłowych w postaci uchwał Wspólnoty określających plan finansowo-gospodarczy na lata 2012-2016, ustalających wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, a także ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu i zaliczek uiszczanych na ich pokrycie oraz sprawozdań finansowo-księgowych, naliczeń opłat za lokal pozwanej i zawiadomień właściciela o ich wysokości, wezwań do zapłaty ewentualnych zaległości, a jedynie własne wyliczenia, tzw. bilans otwarcia nowego zarządu, obarczony błędem w postaci zaliczenia wpłat pozwanej od lipca 2015 r. na wierzytelności przedawnione;

2. naruszenie art. 118 w zw. z art. 451 § 3 k.c. poprzez pominięcie przepisów o przedawnieniu roszczeń i błędne przyjęcie, że wpłata dłużnika bez wskazania zaspakajanej wierzytelności i w sytuacji, gdy wierzyciel nie udzielił pokwitowania, może być zaliczona na wierzytelności przedawnione;

3. naruszenie art. 5 w zw. z art. 354 i 429 k.c. oraz art. 15 ust. 1 i art. 30 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że w sytuacji, gdy wierzyciel nie współdziała w wykonaniu zobowiązania lub uniemożliwia jego wykonanie, dłużnik nie jest zwolniony od wykonania zobowiązania i ponosi odpowiedzialność za jego niewykonanie, chociaż powierzył czynność profesjonalście;

4. naruszenie art. 5 w zw. z art. 352 k.c. poprzez uznanie, że pomimo potwierdzenia wykonania zobowiązania uzyskanego od wierzyciela może się on ponownie domagać zapłaty;

5. naruszenie art. 233 § 1 oraz art. 328 § 2 k.p.c., polegające na braku w motywach wyroku: - analizy zarzutu przedawnienia roszczeń powoda za okres do czerwca 2013 r.,

- analizy dowodu z zeznań pozwanej i wskazanych świadków co do rozumienia przez członków Wspólnoty uprawnień M. S. jako zarządu Wspólnoty i jej administratora, w szczególności co do formy poboru opłat i sposobu kwitowania wpłat, przyczyn, dla których obecny zarząd nie uzyskał absolutorium za lata 2015-2016, okoliczności, w jakich pozwana uzyskała wiedzę o zadłużeniu,

- analizy dowodu z zeznań członków zarządu strony powodowej co do prowadzenia spraw Wspólnoty przez poprzedni zarząd, dokumentacji Wspólnoty pozostawionej przez M. S., w szczególności braku uchwał w sprawie ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu i administrowania nieruchomością oraz remontów za okres od 2015 r., braku rocznych sprawozdań finansowych czy jakichkolwiek dokumentów określających pozwaną jako dłużnika Wspólnoty,

- analizy dowodu z zeznań świadków D. S. i M. S. co do sporządzenia wyliczeń na potrzeby sprawy, w szczególności wskazania dokumentów stanowiących podstawę wyliczeń i ich braku jako załączników do zestawienia należności,

- wskazania podstawy ustalenia, że obowiązkiem członka Wspólnoty w latach 2002-2016 było wpłacanie należności z tytułu zaliczek na rachunek bankowy Wspólnoty, gdy takie zobowiązanie członkowie Wspólnoty przyjęli na siebie jedynie na mocy uchwały n4 (...), a nie ma innych uchwał określających taką zasadę zwolnienia się z zobowiązania, zaś ustawowy obowiązek prowadzenia rozliczeń przez rachunek bankowy dotyczy jedynie zarządu lub zarządcy,

- wskazania podstawy prawnej rozstrzygnięcia;

6. błąd w ustaleniach, polegający na dowolnym uznaniu, że:

- powód wykazał wysokość roszczenia prywatnym dokumentem, mimo okoliczności uzasadniających wykorzystanie wiedzy biegłego rewidenta co do możliwości określenia zobowiązań pozwanej w oparciu o szątkowe dokumenty Wspólnoty, zapisy w zeszycie pokwitowań odbioru wpłat i rachunek Wspólnoty, a niepowołanie tego dowodu przez powoda jest równoznaczne z niespełnieniem wymogów art. 6 w zw. z art. 227 k.c.,

- pozwana nie wykazała, w jakim zakresie kwestionuje wyliczenia obecnego zarządu, podczas gdy zakwestionowała je w całości, wykazując wpłaty odnotowane w zeszycie pokwitowań odbioru, wskazując własne i dokonane przez M. S. wpłaty na rachunek bankowy.

- nie nastąpiło przedawnienie roszczeń powoda za okres do czerwca 2013 r.,

- metodologia wyliczeń przez obecny zarząd jest właściwa, gdy powód nie wskazał, które kwoty uiszczone przez pozwaną i kiedy zostały zaksięgowane na konkretne wierzytelności najdalej wymagalne;

7. naruszenie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie zasady odpowiedzialności za wynik procesu.

Wskazując na to, wniesiono o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz rozstrzygnięcie o kosztach procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, z rozstrzygnięciem o kosztach procesu za obie instancje.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego (k.561).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest tylko częściowo zasadna.

Zgodnie z § 5 uchwały nr 3/2001 z dnia 4 lutego 2001 r., członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. zobowiązani byli do zapłaty w formie wpłat bankowych zaliczek na koszty (...) (k.71-72). Pozwana nie wykazała, że uchwała ta obowiązywała tylko w 2001 r. ani też, że później została uchylona.

Katalog uprawnień i obowiązków M. S. został określony uchwałą nr (...) podjętą przez Wspólnotę w dniu 4 lutego 2001 r. (k.68-71). Do zakresu działania tej osoby należało podejmowanie czynności tzw. zwykłego zarządu nieruchomością, co nie obejmowało, jak wynika z § 4 tej uchwały, upoważnienia do przyjmowania w formie gotówkowej zaliczek na pokrycie kosztów (...). Zarząd był obowiązany jedynie założyć odrębne konto bankowe dla Wspólnoty i dokonywać rozliczeń finansowych wyłącznie za jego pośrednictwem, zgodnie z wymogiem art. 30 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 24 czerwca 1991 r. o własności lokali mieszkalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 716).

Dokonywanie przez członków Wspólnoty wpłat zaliczek na koszty funkcjonowania Wspólnoty na specjalnie w tym celu założony rachunek bankowy i obowiązek prowadzenia przez Wspólnotę rozliczeń finansowych wyłącznie za pośrednictwem tego konta miały na celu zapewnienie przejrzystości przepływów finansowych, czego wyrazem jest § 4 ust. 5 uchwały nr 2/2001, przyznający członkom Wspólnoty prawo wglądu w ewidencję wpływów i wydatków.

To zatem, że zarząd ma obowiązek pobierać terminowo opłaty na rzecz Wspólnoty (§ 4 ust. 6 ostatnio powołanej uchwały), nie oznacza, iż jej członkowie mogą dokonywać wpłat gotówkowych do rąk zarządcy.

Jeżeli B. M. zdecydowała jednak o płaceniu należności Wspólnoty bezpośrednio M. S., to przyjęła na siebie ryzyko dokonania wpłat do rąk osoby nieuprawnionej, ze skutkiem wynikającym z treści art. 452 k.c. Bez znaczenia jest zatem, czy pozwana otrzymywała od tej osoby pokwitowania, albowiem decydujący dla oceny, czy świadczenie zostało spełnione był wpływ środków pieniężnych na rachunek bankowy Wspólnoty.

Nie jest przekonujące odwołanie się do zeznań świadków, twierdzących że M. S. (2) na zebraniach z członkami Wspólnoty nigdy nie zgłaszała zadłużenia pozwanej, albowiem nie musiało to świadczyć o braku takiego zadłużenia, a mogło wynikać z nierzetelnego prowadzenia dokumentacji Wspólnoty przez administratora.

Nietrafne jest wobec tego stanowisko skarżącej, że zasądzenie od niej należności na rzecz powoda będzie oznaczało ponowne spełnienie świadczenia, albowiem nie zostało wykazane, że uregulowano zadłużenie ponad kwotę wynikającą z wpłat na rachunek bankowy Wspólnoty (dokonanych bądź przez M. S., bądź przez samą B. M.).

Pozwana nie zwolniła się z zobowiązania na podstawie art. 429 k.c., skoro nie udowodniła, że regulowała terminowo na rzecz Wspólnoty należności, a M. S. (2) nie była uprawniona do pobierania tych opłat.

Wbrew zarzutom apelacji, nie budzi wątpliwości dokumentacja przedstawiona przez stronę powodową. W kartotekach wymiarów i wpłat za dane lata wskazane są składniki poszczególnych opłat i ich wysokość. Z dokumentacji tej wynika, że wyliczenie należności pozwanej na fundusz remontowy i zarząd nieruchomością polegało na przemnożeniu liczonej w m² powierzchni lokalu pozwanej przez uchwaloną stawkę. W aktach sprawy znajdują się także uchwały za poszczególne lata (nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...)), które określają wysokość opłat na poczet utrzymania części wspólnych nieruchomości. Pozwana zobowiązana była dodatkowo płacić koszty mediów i wywozu nieczystości. Niezrozumiały jest zatem zarzut, że strona powodowa nie przedstawiła jej np. uchwał Wspólnoty ustalających wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Na marginesie warto zaznaczyć, że pod częścią uchwał znajdują się także podpisy pozwanej, która głosowała za ich przyjęciem. To, że kartoteki wymiarów i wpłat są dokumentami prywatnymi nie podważa prawidłowości wyliczeń.

Należy przy tym zauważyć, że pozwana potwierdziła w dniu 15 listopada 2015 r. wysokość opłat należnych za jej lokal (k.80), zapłaciła też część takich należności w formie przelewów bankowych, wskazując tytuły zapłaty określonych kwot (k.42-52).

Miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną należą do świadczeń okresowym, które, zgodnie z art. 118 k.c., przedawniają się w okresie trzech lat. Bieg przedawnienia roszczeń powoda wobec pozwanej został przerwany, zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1) k.c., przez wniesienie pozwu w dniu 22 czerwca 2016 r.

Strona powodowa przedstawiła sposób naliczenia odsetek ustawowych na dzień 15 czerwca 2016 r. z tytułu nieterminowych wpłat dla lokalu pozwanej, z uwzględnieniem jej wpłat w okresie od 1 czerwca 2013 r. do 31 maja 2016 r., wymiaru opłat za ten okres i dyspozycji wpłacającej, który dług chce zaspokoić, a bez uwzględnienia uprawnień wynikających z art. 451 § 3 k.c. (k.472) oraz wykaz długów składających się na zaległość w kwocie 4.192,25 zł według stanu na 31 maja 2013 r. i wpłat pozwanej w okresie od 1 czerwca 2013 r. do 6 czerwca 2016 r. bez określenia, który dług chce zaspokoić, zaliczonych przez Wspólnotę na spłatę zaległości (k.473).

Tam, gdzie B. M. wyraźnie wskazała, który dług chce zaspokoić przy spełnieniu świadczenia, wpłata powinna być zaliczona na ten dług (art. 451 § 1 zdanie pierwsze k.c.).

Z kolei strona powodowa, księgując wpłaty od pozwanej, nie wystawiała jej pokwitowania, z którego wynikałoby zaliczenie otrzymanego świadczenia na poczet danego długu (art. 451 § 1 zdanie drugie i § 2 k.c.), wobec czego znajduje zastosowanie ustawowa reguła z art. 451 § 3 k.c., że w braku oświadczenia stron co do sposobu zaliczenia długu, spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych – na poczet najdawniej wymagalnego.

Z powołanych zestawień wynika, co następuje:

- w dniu 7 stycznia 2014 r. wpłacono kwotę 280 zł, zaliczoną przez powoda na opłaty należne za marzec 2012 r. do kwoty 211,61 zł i częściowo, do kwoty 68,39 zł – za kwiecień 2012 r., co oznacza, że nie zapłacono należności za styczeń 2014 r. w kwocie 285,64 zł, od której odsetki ustawowe za 866 dni wynoszą 65,63 zł, a pomniejszone o naliczone już przez powoda odsetki w wysokości 1,29 zł (od kwoty 5,64 zł) – 64,34 zł;

- w dniu 9 lipca 2014 r. wpłacono kwotę 275 zł, zaliczoną przez powoda na opłaty należne za kwiecień 2012 r. do kwoty 215,87 zł i częściowo, do kwoty 59,13 zł – za maj 2012 r., co oznacza, że nie zapłacono należności za lipiec 2014 r. w kwocie 292,33 zł, od której odsetki ustawowe za 685 dni wynoszą 48,32 zł, a pomniejszone o naliczone już przez powoda odsetki w wysokości 2,87 zł (od kwoty 17,33 zł) – 45,45 zł;

- w dniu 2 października 2014 r. wpłacono kwotę 307 zł, zaliczoną przez powoda na opłaty należne za maj 2012 r. do kwoty 225,13 zł i częściowo, do kwoty 81,87 zł – za czerwiec 2012 r., co oznacza, że nie zapłacono należności za październik 2014 r. w kwocie 292,33 zł, od której odsetki ustawowe za 593 dni wynoszą 38,74 zł;

- w dniu 7 marca 2016 r. wpłacono kwotę 325,67 zł, zaliczoną przez powoda m.in. na opłaty należne za marzec 2013 r. do kwoty 24,39 zł, co oznacza, że nie zapłacono należności w tej kwocie za marzec 2016 r., od której odsetki ustawowe za 76 dni wynoszą 0,36 zł;

- w dniu 5 kwietnia 2016 r. wpłacono kwotę 325,67 zł, zaliczoną przez powoda m.in. na opłaty należne za kwiecień 2013 r. do kwoty 65,60 zł, co oznacza, że nie zapłacono należności w tej kwocie za kwiecień 2016 r., od której odsetki ustawowe za 46 dni wynoszą 0,58 zł;

- w dniu 5 maja 2016 r. wpłacono kwotę 325,67 zł, zaliczoną przez powoda m.in. na opłaty należne za maj 2013 r. do kwoty 106,81 zł, co oznacza, że nie zapłacono należności w tej kwocie za maj 2016 r., od której odsetki ustawowe za 15 dni wynoszą 0,31 zł.

Pozostałe kwoty w wykazie długów składających się na zaległość w wysokości 4.192,25 zł według stanu na 31 maja 2013 r. i wpłat pozwanej w okresie od 1 czerwca 2013 r. do 6 czerwca 2016 r. zostały zaliczone przez stronę powodową na poczet długów przedawnionych, co było niedopuszczalne. Jeżeli bowiem dłużnik spełnia świadczenie pieniężne bez wskazania, który z kilku długów pragnie zaspokoić, a jeden z nich jest przedawniony, tj. stwarzający zobowiązanie niezupełne, to wówczas nie ma podstaw do przyjęcia, że wolą jego była zapłata długu przedawnionego przed innymi nieprzedawnionymi (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1957 r., 1 CR 456/56, OSPiKA 1958, z. 9, poz. 228).

Skoro zatem, jak wynika z przedstawionego sposobu naliczenia odsetek ustawowych na dzień 15 czerwca 2016 r. z tytułu nieterminowych wpłat pozwanej, z uwzględnieniem opłat uiszczonych w okresie od 1 czerwca 2013 r. do 31 maja 2016 r., wymiaru tych opłat i dyspozycji wpłacającej, ale bez uwzględnienia uprawnień wynikających z art. 451 § 3 k.c., zapłacona została łącznie kwota 5.781,93 zł, a strona powodowa mogła zaliczyć część wpłat, dokonanych przez pozwaną bez określenia, który dług zaspakaja, na poczet zaległości w łącznej kwocie 4.192,25 zł według stanu na 31 maja 2013 r., to uznać należy, iż B. M. zapłaciła należności za okres od 1 czerwca 2013 r. do 31 maja 2016 r. w łącznej kwocie 4.871,15 zł, według następującego wyliczenia: 5.781,93 zł, jako suma wpłat we wskazanym okresie, pomniejszona o sumę wpłat zaliczonych prawidłowo na poczet najdawniej wymagalnych długów, tj. kwotę 1.058,80 zł (280 zł + 275 zł + 292,33 zł + 14,67 zł + 24,39 zł + 65,60 zł + 106,81 zł) i powiększona o kwotę 148,02 zł, wynikającą z rozliczenia wpłaty dokonanej dnia 6 czerwca 2016 r. w wysokości 325,67 zł (por. wyjaśnienia pod wykazem z k.473), która co do kwoty 177,65 zł została bezpodstawnie zaliczona na poczet należności za maj 2013 r., a zatem nie podlega zaliczeniu na podstawie art. 451 § 3 k.c., zaś co do reszty zaliczona została na poczet opłaty za czerwiec 2013 r., co nie znajduje jednak potwierdzenia w zestawieniu z k.472.

We wskazanym okresie suma wymagalnych zaliczek na pokrycie kosztów zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną wyniosła 11.378,49 zł. Pomniejszając ją o kwotę dokonanych w tym okresie wpłat – 4.871,15 zł, otrzymujemy zaległość w kwocie 6.507,34 zł. Do tego należy doliczyć kwotę 1.070,59 zł, jako sumę skapitalizowanych odsetek od nieterminowych lub niepełnych wpłat (zgodnie z zestawieniem z k.472) i kwotę 149,78 zł będącą sumą odsetek od kwot, które faktycznie nie zostały zapłacone w tym okresie, albowiem zostały zaliczone na poczet najdawniej wymagalnych długów (64,34 zł + 45,45 zł + 38,74 zł + 0,36 zł + 0,58 zł + 0,31 zł), a odjąć kwotę 0,26 zł jako różnicę pomiędzy odsetkami należnymi od kwoty 284,46 zł tytułem opłat za czerwiec 2013 r., przy uwzględnieniu zaliczenia na tę należność kwoty 148,02 zł uiszczonej 6 czerwca 2016 r. (87,14 zł – 86,88 zł), co daje razem 1.220,11 zł.

Mając to na względzie, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmieniono zaskarżony wyrok w punktach: 1. w całości i zasądzono od B. M. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. kwotę 6.507,34 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 czerwca 2016 r. (wskazanego w pozwie) do dnia zapłaty (art. 481 § 1 i 2 k.c.) oraz

kwotę 1.220,11 zł tytułem skapitalizowanych odsetek z ustawowymi odsetkami od dnia 22 czerwca 2018 r. (wniesienia pozwu) do dnia zapłaty, zgodnie z art. 482 § 1 k.c., a w pozostałej części oddalono powództwo i 2. w ten sposób, że kwotę 5.357 zł zastąpiono kwotą 2.304,80 zł, stosując do rozliczenia kosztów procesu art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. (strona powodowa poniosła koszty w kwocie 5.357 zł, zgodnie z zestawieniem przedstawionym w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia – k.510, pozwana zaś – w kwocie 4.817 zł: 4.800 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, co łącznie daje 10.174 zł, a ponieważ powództwo uwzględniono w około 70%, to w takiej części, tj. do kwoty 7.121,80 zł, koszty procesu obciążają pozwaną, co pomniejszone jej koszty daje wskazaną należność).

W pozostałej części oddalono apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 100 zdanie pierwsze w zw. z art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c., zasądzając od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 558 zł. Koszty tego postępowania wyniosły bowiem 4.140 zł (wynagrodzenia pełnomocników: 2 x 1.800 zł i 540 zł tytułem opłaty od apelacji), a ponieważ strona powodowa wygrała sprawę w około 70%, to pozwana ponosi koszty postępowania apelacyjnego do kwoty 2.898 zł, która pomniejszona o jej koszty daje wskazaną należność strony przeciwnej.

SSO Rafał Adamczyk SSO Cezary Klepacz SSO Bartosz Pniewski