

**Sygn. akt II Ca 153/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Violetta Osińska
Sędziowie:	SO Marzenna Ernest SO Małgorzata Grzesik (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 03 lutego 2015 roku w S.

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej nr 66 (...)-(...) M. z siedzibą w M.**

przeciwko **D. Z.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę od wyroku Sądu Rejonowego w Myśliborzu z dnia 30 października 2013 roku, sygn. akt I C 596/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nr 66 (...)-(...) M. z siedzibą w M. na rzecz pozwanej D. Z. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 153/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 października 2013 roku Sąd Rejonowy w Myśliborzu po rozpoznaniu sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nr 66 (...)-(...) M. z siedzibą w M. przeciwko D. Z. o zapłatę ( I C 596/12 upr.):

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nr 66 (...)-(...) M. z siedzibą w M. na rzecz pozwanej D. Z. kwotę 1.217,00 złotych z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Myśliborzu kwotę 867,71 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił, iż pozwana D. Z. jest właścicielką mieszkania położonego w nieruchomości w M. 66a/2 oraz członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej w (...). Uchwałą nr 2 z dnia 27.02.2009 r. Powodowa Wspólnota na zebraniu ogółu właścicieli podjęła uchwałę o przyjęciu rocznego planu gospodarczego za 2008 rok i planowanego za 2009 rok, ustalając wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na 2009 rok w wysokości 0,65 zł/ m<sup>2</sup>, przy jednoczesnym określeniu zaliczek i opłat min jako zaliczkę na CO w wysokości 3,20 zł na m<sup>3</sup> wg licznika za wodę. Uchwałą nr 6 /05/2010 Wspólnota Mieszkaniowa w M. określiła dla dwóch właścielek mieszkań położonych w zasobach Wspólnoty – min. dla pozwanej w wysokości 30 % kosztów stałych za centralne ogrzewanie przyjmując uchwałę za obowiązującą na okres zimowy 2009/2010. Uchwałą nr 4/05/2010 Wspólnota Mieszkaniowa w M. podjęła uchwałę o ustaleniu wysokości kosztów stałych za CO dla pozostałych właścicieli w wysokości 50%. Uchwałą z dnia 11 maja 2010 r. Nr 3/05/2010 powodowa Wspólnota podjęła na zebraniu ogółu właścicieli lokali uchwałę o opłatach na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości w wysokości 0,65 /m<sup>2</sup>. Uchwałą nr 6/03/2011 Wspólnota na okres zimowy 2010/2011 pozostawiła koszty stałe za centralne ogrzewanie dla pozwanej w wysokości 30 % kosztów stałych. Uchwałą nr 3 /03/ 2010 Wspólnota ustaliła wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości w wysokości 0,65 zł / m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, gdzie zaliczka na centralne ogrzewanie wyniosła 3,40 zł / m<sup>2</sup>. Uchwałą nr z dnia 29.03.2011 r. Wspólnota mieszkaniowa uchwaliła, że centralne ogrzewanie na budynku będzie rozliczane według metra kwadratowego, przy czym aktualne pozostały ustalenia, że pozwana ponosi 30 % kosztów stałych w tym zakresie.

W dalszej części Sąd I instancji ustalił, iż pozwana D. Z. nie korzysta z centralnego ogrzewania dostarczanego przez powodową Wspólnotę, ponieważ posiada od 2001 roku własną instalację grzewczą, a w swoim lokalu dokonała demontażu podzielników ciepła zamontowanych na początku przez Wspólnotę. Mimo tego – administrator przesyła po każdym okresie rozliczeniowym rozliczenia z podzielników, które de facto po ich demontażu pozwana zniosła do piwnicy.

Wspólnota Mieszkaniowa w M. w dniu 1 lipca 2001 r. zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w M. umowę, w której strony ustaliły miesięczne koszty eksploatacji na kwotę 325,05 zł, gdzie kwota 261,90 zł stanowi zaliczka na centralne ogrzewanie. Powodowa Wspólnota nie uwzględniła faktu niekorzystania przez pozwaną z dostawy ciepła w rozliczeniach sezonowych i nie pomniejszyła ogólnej kwoty za centralne ogrzewanie.

Sąd ustalił, iż powódka w toku procesu nie przedstawiła regulaminu rozliczeń sporządzonego w oparciu o treść art. 45a ust 10 Prawa Energetycznego.

W świetle powyższych ustaleń Sąd I instancji uznał powództwo za niezasadne.

Na wstępie wskazał, że roszczenia dochodzone w niniejszej sprawie dotyczyły opłat z tytułu zarządu nieruchomością wspólną, w której udział ma pozwana jako właściciel lokalu. Stosownie zaś do dyspozycji art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali właściciel lokalu ma obowiązek zarówno ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jak i uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. W kontekście powyższego Sąd zwrócił uwagę, iż ustawodawca odróżnia dwie kategorie wydatków, które ma ponosić właściciel lokalu mieszkalnego. Pierwsze - to koszty zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się głównie wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne o ile nie są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 ustawy). Na pokrycie powyższych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat (art. 15 ustawy), których wysokość ustala w formie uchwały wspólnota (art. 22 ust. 1 pkt 3 ustawy). Drugi rodzaj wydatków ponoszony przez właścicieli - to wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu (art. 13 ust. 1 ustawy). Chodzi to głównie o koszty zużytej przez właściciela energii ciepłej oraz wody, wywóz nieczystości itp. [analogicznie Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 stycznia 2001 roku, I ACa 1309/02, OSA 2002/4/30].

Sąd Rejonowy przyjął, iż niniejsze powództwo dotyczy w zasadzie wyłącznie tej drugiej kategorii świadczeń, albowiem zgodnie z oświadczeniem strony powodowej, pozwany – co przyznał powód - nie zalega z zapłatą należności za dostawę wody i utylizację ścieków.

Sąd uznał, iż pozwana jako członek wspólnoty mieszkaniowej obowiązana jest ponosić koszty zarządu nieruchomością wspólną. Sąd wskazał, iż powódka w myśl tej zasady wyrażonej w art. 6 kc powinna udowodnić nie tylko zasadność dochodzonego pozwem roszczenia ale również jego wysokość.

W sprawie – zgodnie z wnioskami strony powodowej i pozwanej – został dopuszczony dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa i instalacji sanitarnych na okoliczność kwestionowaną w toku procesu przez stronę pozwaną, a więc na okoliczność prawidłowości zasad ustalania odpłatności za centralne ogrzewanie w mieszkaniu D. Z., udziału w kosztach stałych, prawidłowości i zasadności rozliczania pozwanej i poprawności dokonywanych pomiarów dotyczących zużycia przez pozwaną energii cieplnej w latach 2009 – 2011, wobec faktu braku zainstalowanych grzejników w jej lokalu.

Sąd uznał, iż biegły w sporządzonej w sposób prawidłowy i wyczerpującej opinii stwierdził, że dokumentacja przedstawiona na potrzeby sporządzenia opinii pozwala na przyjęcie, że rozliczenie lokalu pozwanej za sporny jest nieprawidłowe. Biegły wywnioskował na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, że koszt ogrzewania budynku za lata 2008/2009 wyniósł 39.987, 68 zł a za sezon 2009 /2010 koszt ten wyniósł 36.079 , 68 zł . Biegły podkreślił, że pomimo zobowiązania Sądu w tym zakresie , do opinii strona powoda nie przedstawiła rozliczeń i rozbitcia kosztów za 2011 rok oraz rozliczenia za (...). Biegły podkreślił też, że sposób sformułowania zapisu dotyczącego obciążenia pozwanej 30 % wysokości kosztów stałych ogrzewania jest na tyle nieprecyzyjny, że nie daje pewności czy rozliczenie zostało oparte na odczytach z istniejących (nieistniejących) w lokalu pozwanej grzejników. Sąd uznając powyższą opinie za pełną, odpowiadającą na zadane pytania , uznał ją w kontekście wszystkich powołanych i ocenionych dowodów za dowód w pełni wiarygodny a wręcz kluczowy dla postępowania.

Nadto Sąd zwrócił uwagę, powołując się na zeznania E. B., że sam administrator i zarządca nie wiedział kto powinien zawrzeć umowę na rozliczanie kosztów ogrzewania w budynkach i jakie były sposoby dokonywania rozliczeń. Powyższa okoliczność wskazuje w ocenie Sądu na to, że Wspólnota w ramach dokonywanych rozliczeń ciepła naruszyła przepisy zawarte w Ustawie Prawo Energetyczne, co w dalszej konsekwencji implikuje nieprawidłowość wszystkich dalszych rozliczeń.

Ponadto Sąd wskazał, że strona powodowa nie przedstawiła podstawowego dokumentu jakim jest „regulamin rozliczeń „co utrudniło ustalenie wysokości należnej opłaty za ogrzewanie dla poszczególnych lokatorów, a zatem de facto należy w takiej sytuacji przyjąć, że nie zostały wcale określone zasady według, których będą te koszty ustalane.

Reasumując Sąd stwierdził, że analiza całokształtu materiału – przede wszystkim dokumentów w postaci przedstawionych rozliczeń i stwierdzenie licznych wymienionych powyżej braków w dokumentacji skutkowało przyjęciem, iż powódka nie wykazała wysokości dochodzonego roszczenia .

Sąd wskazał dalej, iż Wspólnota operując pojęciem „koszty stałe,, ( stanowiącym podstawę do potrącenia z nich 30 % jako opłaty nałożonej na pozwaną), w żadnej w w/w uchwał nie wskazała czym koszty te są – to znaczy czy stanowią one rozliczenie stałego ogrzewania powierzchni wspólnych takich jak klatki schodowe, pomieszczenia techniczne , wózkownie itd., albo czy są to może koszty ogrzania kotłowni lub też dostawy ciepła dla nieogrzewanych lokali mieszkalnych lub też wszystkie te koszty łącznie.

Sąd wskazał, iż Wspólnota nie sprecyzowała zakresu kosztów stałych i zmiennych, co czynni nieprawidłowymi jej założenia i proces wyliczeń. Fundamentalny brak spójności pomiędzy wszystkimi przedłożonymi uchwałami, zdekompletowana dokumentacja w zakresie obciążania za lokale lokatorskie ogrzewana a uchwałami obejmującymi lokale nieogrzewane lub części wspólne nieruchomości – pozwala Sądowi na konstatację, że zastosowano wobec lokalu pozwanej nieprawidłowe zasady ustalania odpłatności za CO .

Odnosząc się do udziału w kosztach stałych budynku dla lokali nieogrzewanych z instalacji wspólnej Sąd wskazał, iż z przedstawionych dokumentów wynika, iż pozwana rozliczana jest za korzystanie z ciepła dla powierzchni wspólnych. Podkreślił, iż D. Z. nie może się wprawdzie uchylić od obowiązku ponoszenia wyżej wymienionych kosztów, jednakże zdaniem sądu w takim wypadku konieczne jest wykazanie przez zarząd wspólnoty, że te koszty zostały poniesione w określonym zakresie i kwocie. Z dokumentacji przedłożonej przez stronę powodową wynika to z tego, że opłaty na poczet kosztów zarządu ustalane są zaliczkowo i zarządca ze sposobu ich wydatkowania powinien się rozliczyć, składając coroczne sprawozdania ze swojej działalności. W rozpoznawanej sprawie powódka przedstawiła wprawdzie kalkulację, na podstawie której ustaliła wysokość opłaty eksploatacyjnej. Nie jest to jednak tożsame z wykazaniem rzeczywistych kosztów zarządu, tym bardziej, że powinny one dotyczyć wyłącznie danej nieruchomości wspólnej, a nie wszystkich nieruchomości zarządzanych przez powódkę. Lista (...) ( k.75 ) wskazuje, że w budynku (...) znajduje się 18 lokali mieszkalnych , 3 klatki, przy czym dla sezonów grzewczych 2008/2009 i 2009/2010 pozwana nie została obciążona kosztami zmiennymi jako właścicielka lokalu nieogrzewanego .

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie II wyroku zapadło zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. nierozpoznanie sprawy w części dotyczącej żądania zapłaty przez pozwaną na rzecz powódki innych wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej poza opłatami za centralne ogrzewanie części wspólnych, dostawę wody i utylizację śmieci;
2. naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez przyjęcie, że uchwały podjęte przez powódkę w zakresie wysokości kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej nie stanowią podstawy roszczenia powódki w tym zakresie zarówno co do zasady jak też co do wysokości.

Z ostrożności procesowej, w razie nie uwzględnienia zarzutu nierozpoznanie sprawy, zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż w okolicznościach niniejszej sprawy powódka nie wykazała żądania pozwu co do wysokości, pomimo przedstawienia dowodów z dokumentów, które ustawa przewiduje jako podstawę określania wysokości opłat dochodzonych przez powódkę;
2. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż powódka i Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w M. zawarły w dniu 1 lipca 2001 r. umowę, w której strony ustaliły koszty eksploatacji na kwotę 325,05 zł miesięcznie, gdy tymczasem umowa w tym dniu została zawarta pomiędzy pozwaną a księgową Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M., która nie była upoważniona do reprezentacji Spółdzielni, co powódka podnosiła podczas postępowania, wskazując jednoznacznie że umowa ta jest nieważna. Pomimo powyższego Sąd I instancji uznał wysokość zobowiązania pozwanej wobec powódki na kwotę 87,15 zł miesięcznie za bezsporną;
3. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc poprzez przyjęcie, że powódka nie przedstawiła w trakcie procesu regulaminu rozliczeń sporządzonego w oparciu o art. 45 ust. 10 ustawy Prawo energetyczne, podczas gdy powódka naprowadziła powyższy dowód w piśmie z dnia 14 maja 2013 r.,
4. naruszanie prawa materialnego, tj. art. 23 ust. 1 w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną interpretację i uznanie, że uchwały podejmowane przez członków powódki nie stanowią wystarczającego dowodu dla wykazania wysokości roszczeń o zapłatę z tytułu opłat za zarząd nieruchomości wspólną;
5. naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 §1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady

biegłego sporządzonej w sprawie.

Mając powyższe na względzie, w przypadku nie uwzględnienia wniosku o uchylenie wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji w zakresie w jakim nie doszło do rozstrzygnięcia istoty sprawy, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje w tym kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Apelacja zawierała także wniosek o przeprowadzenie dowodu z dokumentów:

- uchwały z dnia 27 lutego 2009 r. nr 4/02/2009,

- uchwały z dnia 10 sierpnia 2010 r. nr 1/08/2010,

- uchwały z dnia 13 października 2010 r. nr 2/10/2010- na okoliczność istnienia roszczeń powódki zarówno co do zasady jak też wysokości.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się niezasadna.

Sąd Okręgowy wskazuje, iż ustalenia faktyczne Sądu I instancji w zasadniczej części były prawidłowe, choć nie wszystkie argumenty podniesione w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia zasługiwały na podzielenie.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy musi odnieść się od zarzutu najdalej idącego, jakim bez wątpienia był zarzut – nierozpoznania istoty sprawy, albowiem jego uwzględnienie skutkowałoby uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji ( art. 386 § 4 kpc).

Zdaniem apelującej nierozpoznanie istoty sprawy w okolicznościach sprawy polegało na tym, że Sąd nie rozpoznał żądania zapłaty przez pozwaną na rzecz powódki innych wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej tj. poza opłatami za c.o. części wspólnych, dostawę wody i utylizację śmieci a dotyczących: zaległych opłat na fundusz remontowy oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztów związanych z dostawą energii elektryczną do części wspólnych nieruchomości, składką z umowy ubezpieczenia nieruchomości, opłatą za antenę zbiorczą, opłatą za pielęgnację zieleni.

Sąd Okręgowy dokonując ponownej analizy okoliczności sprawy i dokonywanych w niej czynności doszedł do wniosku, że powyższy zarzut jest niezasadny.

Wskazania wymaga, iż strona powodowa w niniejszym procesie dochodziła należności w kwocie 5.766,60 złotych, wskazując, iż są to koszty należne powódce z tytułu zarządu nieruchomością wspólną. Żądanie pozwu dotyczyło okresu od stycznia 2009 roku do dnia grudnia 2011 roku. Powódka kolejno wskazała składowe tej kwoty nie precyzując, z jakiego tytułu pochodzą. Ponadto powołała się na dokonane przez pozwaną wpłaty oraz na ich zaliczenie na poczet zadłużenia, przy czym ograniczyła się do wskazania wyłącznie roku oraz miesiąca, na który zostały zaliczone bez wskazania na poczet, którego z tytułów.

Dopiero w piśmie procesowym z dnia 23 lipca 2013 roku wskazała, iż dochodzi nieuregulowanych zaliczek na ogrzewanie części wspólnych nieruchomości zgodnie z obowiązkiem ustalonym na podstawie art. 14 ustawy o własności lokali. Takie sprecyzowanie żądania spowodowało przyjęcie, iż wpłaty uiszczane przez pozwaną zostały zaliczone na inne należności.

Przy tak sprecyzowanym żądaniu pozwu niejako na marginesie należy wskazać, iż na podstawie przedłożonych przez powódkę dowodów można było przyjąć jako wykazane koszty administracji, opłatę za śmieci od 1 osoby (brak wykazania, iż w lokalu mieszkało więcej osób), utrzymanie porządku i zieleni oraz ubezpieczenie budynku. Należności

te wynikają bowiem z uchwał wspólnoty. Pozostałe należności jak rzut ścieków, energia, które uchwała uzależnia od wskazań licznika nie zostały wykazane. Brak bowiem dowodów wykazujących stan liczników, który spowodował naliczenie konkretnych kwot należnych za dany miesiąc.

Brak również wykazania, przed Sądem I instancji wysokości funduszu remontowego. Takie dowody zostały załączone dopiero do apelacji i na podstawie art. 381 kpc zostały pominięte. Pozwana nie wykazała, iż potrzeba powołania się na te dowody powstała później. Nie ulega wątpliwości, iż to przed Sądem I instancji powódka reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika powinna wykazywać wysokość dochodzonej należności.

W tej sytuacji należało uznać, iż kwoty uiszczane co miesiąc przez pozwaną pokryły te należności, których wysokość powódka wykazała.

Do rozważania zatem pozostały zaliczki na centralne ogrzewanie, co do których ograniczał się spór po sprecyzowaniu dochodzonego roszczenia w dniu 23 lipca 2013r.

Otóż na wstępie rozważań w tym przedmiocie należy zgodzić się z powódką, iż nawet w przypadku odłączenia się od wspólnego ogrzewania pozwana powinna uiszczać należności jeżeli taki obowiązek wynika z uchwał wspólnoty. Od momentu powstania wspólnoty wszystkich członków wiążą podejmowane uchwały, o ile nie zostały zaskarżone do sądu.

Obowiązek ponoszenia wskazanych wyżej kosztów, a tym samym źródło zobowiązania pozwanej – wynika z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, która stanowi, iż właściciel lokalu oprócz wydatków związanych z utrzymaniem swojego lokalu jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do jego udziałów ( art. 13 ust. 1 u.w.l.). Na pokrycie tych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art.15 ust.1u.w.l.). Właściciele sami podejmują uchwały w sprawie miesięcznych opłat, jak też decydują o planie gospodarczym na dany rok, kosztach zarządu lub wysokości zaliczek na pokrycie zarządu nieruchomością wspólną.

W art. 14 ustawy, wymienione zostały składniki kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążają właścicieli lokali - każdego w odpowiedniej ułamkowej części. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności m.in. opłaty za dostawę energii cieplnej.

Wobec stanowiska strony pozwanej, która zakwestionowała roszczenie, to na stronie powodowej spoczywał ciężar wykazania tytułu oraz wysokości wskazanej należności, bowiem z okoliczności tej wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne. Z tego też względu to na powódce spoczywał wyrażony w art. 232 kpc, obowiązek procesowy w postaci, wskazania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzi skutki prawne.

Strona powodowa dla wykazania wysokości roszczenia przedłożyła dokumenty w postaci:

- 1) uchwały nr 3/03/2010, określającej wysokość opłat za pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za rok 2011 w wysokości 0,65 za m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, oraz zaliczki na centralne ogrzewanie w wysokości 3,40 za m<sup>2</sup> powierzchni lokalu;
- 2) uchwałę numer 6/03/2011 w sprawie określenia kosztów stałych za ogrzewanie w wysokości „30% kosztów stałych dla Pani Z.;
- 3) uchwałę numer 3/05/2010 w sprawie określenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na 2010 rok w wysokości 0,65 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, oraz zaliczki na centralne ogrzewanie w wysokości 3,20 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu
- 4) uchwałę numer 4/05/2010 ustalająca koszty stałe w wysokości 50 % do rozliczenia za centralne ogrzewanie na 2009/2010 r.,

5) uchwałę nr 6/05/2010 utrzymującą wysokość kosztów stałych za centralne ogrzewanie dla pozwanej w wysokości 30 % kosztów stałych;

6) zestawienie należności lokalu pozwanej za lata 2009- 31 grudnia 2011 r. (k. 82-84).

Strona powodowa nie wykonała zobowiązania polegającego na przedłożeniu dokumentów w postaci odczytów grzejników przeprowadzonych przez spółkę (...) za lata 2009- 2011. Złożone przez powódkę dokumenty (k. 111-116) dotyczyły odczytów przeprowadzonych w lokalu położonym w (...) /12 stanowiącego własność I. K. oraz lokalu położonego w (...) /3, będącego własnością J. L..

Dowód z opinii biegłego w ocenie Sądu Okręgowego był nieprzydatny. Przede wszystkim należy zauważyć, iż został powołany na okoliczność prawidłowości zasad ustalania odpłatności za centralne ogrzewanie w mieszkaniu pozwanej, udziału w kosztach stałych, prawidłowości i zasadności zasad rozliczania pozwanej. Ustalenie tych okoliczności należało do obowiązków sądu, który w tym zakresie nie mógł się wyręczać ustaleniami poczynionymi przez biegłego. Ponadto taki dowód mógł być oparty o zgromadzony w sprawie pełny materiał dowodowy, którego w niniejszej sprawie zabrakło, o czym poniżej.

O zasadach ponoszenia kosztów w części obciążającej powódkę mówią uchwały: Nr 6/03/2011r. dotycząca sezonu grzewczego 2010/2011r. i Nr 6/05/2010r. dotycząca sezonu grzewczego 2009/2010r. Obie uchwały stanowiły, że ustalają koszty stałe dla powódki w wysokości 30% kosztów stałych za centralne ogrzewanie.

Należy zgodzić się z Sądem I instancji, iż uchwały te są nieprecyzyjne. Otóż nie wiadomo czy dotyczyły one rozliczenia powierzchni wspólnych czy też odnosiły się do lokalu pozwanej. Nie wiadomo również czy osoby, które nie korzystały z ogrzewania swojego lokalu powinny płacić zaliczki na to ogrzewanie i w jaki sposób miałyby być określane, czy też dopiero rozliczenie po danym sezonie grzewczym. Ponadto należy zauważyć, iż powódka nie wykazała w jaki sposób odbywało się rozliczenie danego sezonu grzewczego i w jaki sposób obliczono koszty stałe dla danej wspólnoty. Brak pełnej dokumentacji odczytów liczników i podzielników oraz dowodów, z których wynikałyby koszty faktycznie poniesione na energię w danym sezonie grzewczym. Jedyne dowody w tym zakresie są pojedyncze rozliczenia lokalu pozwanej, przy czym jedno dotyczy okresu częściowo sprzed okresu dochodzonego pozwem (1.07.2008r. - 30.06.2009r.), a drugie okresu 1.07.2009r. - 30.06.2010r., przy czym to ostatnie rozliczenie wykazuje po stronie pozwanej nadpłatę w wysokości 661,07 zł.

W toku postępowania powódka nie przedłożyła całościowego rozliczenia kosztów ogrzewania za sezony grzewcze w okresie objętym żądaniem pozwu. Nie przedłożono także regulaminu rozliczeń w przedmiocie energii cieplnej. Wprawdzie powódka złożyła do akt sprawy uchwałę numer 4/07/2009 – Regulamin rozliczania opłat za ciepło we wspólnocie mieszkaniowej, niemniej wniosek o dopuszczenie dowodu z tego dokumentu został oddalony przez Sąd na rozprawie w dniu 24 października 2013 roku. Powyższe nie spotkało się z reakcją strony powodowej (art. 162 kpc). W konsekwencji ww. dokument nie stanowił podstaw dokonywanych przez Sąd I instancji ustaleń, a strona utraciła prawo powoływania się na ewentualne uchybienie sądu w tym zakresie w dalszym toku postępowania.

Reasumując należy stwierdzić, iż na podstawie dowodów przedłożonych przez powódkę nie sposób przyjąć, iż wykazała ona wysokość roszczenia z tytułu opłat za centralne ogrzewanie.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc apelację powoda oddalił, orzekając jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji orzekł stosownie do reguły odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98 ust. 1 i 3 k.p.c. oraz na podstawie § 6 pkt 4 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz. 490 j.t.). Ocenie należało, iż wobec oddalenia apelacji powódki w całości, winna ona

zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty postępowania odwoławczego, na które złożyło się wynagrodzenie jej pełnomocnika w kwocie 600 złotych. O kosztach tych orzeczono w punkcie 2 sentencji.