

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 21 grudnia 2017r. sygn.akt III C 709/14 Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie zasądził od pozwanego R. K. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) kwotę 804,80 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 25 czerwca 2014r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 412,30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i zwrócił powódce kwotę 560 zł tytułem nadpłaconej zaliczki.

Powyższe orzeczenie Sąd Rejonowy wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Pozwany R. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w S. o łącznej powierzchni użytkowej 84 m. Z własnością lokalu związany jest udział wynoszący (...) części wspólnych nieruchomości. Jednocześnie pozwany jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul (...).

Dla nieruchomości, na której znajdują się budynki powodowej wspólnoty prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie księga wieczysta nr (...). Liczba wszystkich lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych w budynkach usytuowanych na tej nieruchomości wynosi więcej niż siedem. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości powodowej Wspólnoty znajduje się nieruchomość Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie księga wieczysta nr (...).

Do lipca 2012 roku obie wspólnoty funkcjonowały jako Wspólnota Mieszkaniowa K. 58-59 w S., miały ten sam NIP i REGON, ten sam zarząd, jeden fundusz remontowy i wspólny rachunek.

W lipcu 2012 roku obie wspólnoty wyodrębniły się, każda otrzymała swój NIP i REGON. Odrębnie dla każdej z nich zaczęto ewidencjonować przychody i koszty, prowadzić księgowość i spraw}' związane z zarządem nieruchomością wspólną.

Budynki i lokale obu Wspólnot zasilane są w energię ciepłą doprowadzaną jedną instalacją ciepłowniczo-wodociągową z tego samego węzła ciepłego, który znajduje się w budynku położonym przy ulicy (...) w klatce H. W latach 2006 - 2008 R. K. był pisemnie zawiadamiany o wysokości zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wydatków na poczet centralnego ogrzewania, zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu odpadów komunalnych. Pismem z dnia 13 maja 2008 roku pozwany został również zawiadomiony o wysokości zaliczki przypadającej na garaż pozwanego.

W latach 2009 - 2012 wysokość zaliczek była ustalana na podstawie uchwał ogółu właścicieli stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...). Nadto R. K. był pisemnie zawiadamiany o wysokości zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wydatków na poczet centralnego ogrzewania, zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu odpadów komunalnych. Od 1 stycznia 2013 roku miesięczna zaliczka na nieruchomość wspólną i media wynosiła wobec R. K. 604,86 złotych, o czym został poinformowany pismem z dnia 1 stycznia 2013 roku. W dniu 12 czerwca 2013 roku ogół właścicieli stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową K. 57K, 58, 58A, 59A-59H podjął uchwałę nr 3/3/2013 w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na rok 2013 i zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i media, w tym wynagrodzenia dla zarządcy. Nadto R. K. został pisemnie zawiadomiony o wysokości zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wydatków na poczet centralnego ogrzewania, zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu odpadów komunalnych. W przedmiotowej uchwale ustalono, że właściciele lokali będą od 1 lipca 2013 roku będą wpłacać kwoty: 1,60 zł za m tytułem zaliczki na fundusz eksploatacyjny, utrzymania części wspólnych, 1,20 zł za m² tytułem zaliczki na fundusz remontowy, 0,56 zł za m² tytułem zaliczki na wywóz odpadów komunalnych, 3,00 zł za m² tytułem zaliczki na zaliczki na centralne ogrzewanie, 12,50 zł za m³ tytułem zaliczki na podgrzanie wody, 10,78 zł za m³ tytułem zaliczki na zimną

wodę i ścieki. Wobec tego ustalono, że od 1 lipca 2013 roku miesięczna zaliczka wynosiła 613,14 złotych - R. K. otrzymał w tej sprawie pismo datowane na 25 czerwca 2013 roku. Pismami z dnia 17 grudnia 2009 roku, 11 października 2012 roku oraz 22 listopada 2012 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty zaległych należności. W odpowiedzi R. K. w piśmie z dnia 25 listopada 2012 roku złożył oświadczenie o potrąceniu wierzytelności o zapłatę kwoty 4.816,42 złotych przysługującą mu z tytułu nieprawidłowo dokonanych rozliczeń centralnego ogrzewania za lata 2006-2009 oraz z tytułu niewypłaconego odszkodowania z przysługującą wspólnocie wierzytelnością wobec niego w kwocie 4.314,30 złotych.

W dniu 10 października 2006 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. zawarła z Przedsiębiorstwem Budowlano- (...) sp. z o.o. umowę o rozliczeniach nr (...), w ramach której Wspólnota zleciła (...) sp. z o.o. prowadzenie corocznego serwisu w zakresie rozliczenia kosztów zużycia ciepła według wskazań elektronicznych podzielników kosztów S. w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...).

Na podstawie tej umowy (...) sp. z o.o. dokonywała rozliczenia odczytów z liczników oraz rozliczenia poszczególnych lokali. Do pomiaru zużytego ciepła zamontowano wspólny licznik dla następujących budynków: Z. K. 58 i Z. K. 59. Pisemne rozliczenie lokalu nr (...) przy ul. (...) w (...) sp. z o.o. wysłała R. K.. Powodowa Wspólnota informowała go natomiast o rozliczeniu wody i ścieków oraz podgrzania wody. Z tytułu zaliczek za 2013 roku pozwany riie uiścił na rzecz powódki kwoty 1.259.40 złotych. Niedopłata w tej kwocie wynikała z tego, że pozwany za wrzesień i październik 2013 r. nie wpłacił należnych zaliczek, tj. w kwocie 1.226,28 złotych (613,14 zł x 2 miesiące), natomiast za okres od lipca do grudnia 2013 roku, za wyjątkiem września i października 2013 roku, wpłacał po 604, 86 złotych zamiast po 613,14 złotych, tj. o 8,28 złotych mniej, a zatem 33,12 złotych (8,28 zł x 4 miesiące). Z tytułu zaliczek na poczet za okres od lipca 2012 roku pozwany zapłacił o 299,94 złotych więcej. Nadpłata ta wynikała z tego, że naliczone zaliczki stanowią kwotę ogółem 3.600,06 złotych, a pozwany wpłacił kwotę 3.900 złotych, w tym na garaż wpłacił kwotę ogółem 278,22 złotych. Z rozliczenia zużycia wody powstała natomiast nadpłata we wrześniu 2012 roku w kwocie 51,74 złotych, w marcu 2013 roku w kwocie 16,93 złotych oraz we wrześniu 2013 roku w kwocie 107,34 złotych oraz niedopłata w lutym 2014 roku w kwocie 21,35 złotych. Zatem za okres od lipca 2012 roku do kwietnia 2012 roku powstała łącznie nadpłata w kwocie 154,66 złotych z tytułu rozliczenia wody (51,74 zł + 16,93 zł + 107,34 zł - 21,35 zł).

Zdaniem Sądu Rejonowego powództwo jest uzasadnione częściowo. Podstawę prawną żądania powództwa początkowo stanowił 15 ust. 1 uowł, zgodnie z którym na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Ustalenie wysokości zaliczek jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, dla której podjęcia wymaga się uchwały właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności (art. 22 ust 2 i ust. 3 pkt 3 uowł). W niniejszej sprawie uchwały w sprawie zaliczek w latach 2006 - 2012 podejmowane były przez ogół właścicieli stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...). Kwestia powstawania wspólnot mieszkaniowych została uregulowana w art. 6 uowł, który stanowi, że ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Chodzi o nieruchomość wspólną, a zatem grunt stanowiący nieruchomość (składającą się z jednej bądź wielu działek geodezyjnych), objęty jedną księgą wieczystą, zabudowany co najmniej jednym budynkiem wielolokalowym. Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa z chwilą przeniesienia przez właściciela nieruchomości na inną osobę prawa własności pierwszego z lokali, gdyż z tą chwilą dochodzi do powstania współwłasności nieruchomości wspólnej. Powstanie jest niezależne od woli właścicieli lokali, a także od potrzeby jakiegokolwiek jej rejestracji - w szczególności nie jest uzależnione od rejestracji we właściwym urzędzie statystycznym (poświadczonej nadaniem numeru REGON) albo rejestracji we właściwym urzędzie skarbowym (poświadczonej nadaniem numeru NIP).

Sąd Rejonowy ustalił, że w okresie do lipca 2012 roku wspólnota obejmowała dwie nieruchomości gruntowe, ujawnione w dwóch odrębnych księgach wieczystych o nr (...). Na każdej z tych nieruchomości znajdują się budynki mieszkalne, a w każdym z nich wyodrębniono odrębne własności lokali. Wspólnota funkcjonowała zatem jako wspólnota mieszkaniowa obejmująca obie te nieruchomości i zarządzana była przez zarząd powołany dla obu tych nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego tego rodzaju podmiot nie istniał jako sprzeczny z treścią art. 6 uowł. Brak jest bowiem możliwości łączenia sąsiadujących ze sobą nieruchomości w jedną wspólnotę czy rozdzielania jednej nieruchomości na wiele wspólnot, chyba że przez scalenie czy wyodrębnienie nieruchomości. Przepis art. 6 uowł

definiuje wspólnotę mieszkaniową jako ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości - w przepisie tym mowa jest o nieruchomości, a nie o nieruchomościach. Skoro dla tych nieruchomości prowadzone są odrębne księgi wieczyste, z których każda jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, to po wyodrębnieniu z nich odrębnych nieruchomości lokalowych, z mocy prawa powstały dwie wspólnoty mieszkaniowe. Wobec powyższego nie ma żadnego znaczenia, że wspólnota ta miała nadany jeden REGON i jeden NIP, skoro powstanie wspólnoty mieszkaniowej nie jest od tego uzależnione. Niedopuszczalna jest także sytuacja, w której dwie odrębne wspólnoty mieszkaniowe reprezentowane są przez jeden zarząd. Opisane powyżej postępowanie należy uznać za bezpodstawne i nieprawidłowe. Trzeba zatem przyjąć, że bez względu na to w obrocie prawnym faktycznie funkcjonowały dwie odrębne Wspólnoty. Nie było możliwe traktowanie ich jako jednej wspólnoty mieszkaniowej, gdyż przepisy ustawy o własności lokali nie pozwalają na taką dyspozycyjność.

Dopuszczalny jest podział wspólnoty (art. 5 ust. 2 uow), łączenie wspólnot oraz utworzenie wspólnoty składającej się z kilku budynków (art. 3 ust. 5 uow) ale w każdym tego rodzaju przypadku powstała wspólnota musi być usytuowana na jednej nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym. Może to nastąpić w przypadku łączenia lub podziału wspólnot w drodze scalania lub podziału poszczególnych nieruchomości gruntowych. Przytoczone rozważania doprowadziły Sąd Rejonowy do jednoznacznego wniosku, że tak oznaczona wspólnota mieszkaniowa, jak miało to miejsce do lipca 2012 roku nie istniała. Uznać trzeba, że wspólnota taka nie mogła podjąć żadnych uchwał. Nie jest to pojęcie ustawowe, lecz określenie, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Sąd Najwyższy w swoim wyroku z dnia 23 lutego 2006 r., sygn. akt I CK 336/05 podkreślił, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Nie przy tym żadnego znaczenia, że członkowie Wspólnoty nie zaskarżyli podejmowanych uchwał. W pierwszej kolejności zauważyć należy, że właściciele lokali, wchodzących w skład (...) nie zdawali sobie sprawy z takiego stanu rzeczy aż do 2012 roku. Po drugie natomiast uchwała ta nie istniała z mocy samego prawa, a ewentualne orzeczenie sądu w sprawie o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego miałyby wyłącznie charakter deklaratoryjny.

Skoro zatem wysokość zaliczek została ustalona w nieistniejącej uchwale, to trzeba uznać, że nie została ustalona w ogóle, bowiem jak już wcześniej wskazano ustalenie wysokości zaliczek jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, dla której podjęcia wymaga się uchwały-właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności (art. 22 ust 2 i ust. 3 pkt 3 uow). Wobec tego brak było podstaw do żądania przez wspólnotę ponoszenia przez pozwanego opłat miesięcznych w wysokościach wskazywanych w wysyłanych do niego zawiadomieniach. Tym samym oznacza to, że brak jest podstaw do żądania przez powódkę zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kwot z tytułu zaliczek miesięcznych za okres kiedy ich wysokość wynikała z uchwał podjętych przez ogół właścicieli stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w S., gdyż taka jednostka w rzeczywistości nigdy nie istniała, a jej uchwały nie wywoływały żadnych skutków prawnych.

Pierwsze prawidłowe zawiadomienie o wysokości miesięcznej zaliczki na nieruchomość wspólną i media, nadane przez wydzieloną już Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) datowane jest na 1 stycznia 2013 roku. Wynika z niego, że od 1 stycznia 2013 roku należna kwota zaliczki wynosiła 604,86 złotych. Niemniej jednak brak jest w aktach sprawy istniejącej uchwały, podjętej przez prawidłowo oznaczoną Wspólnotę, która stanowiłaby prawną podstawę takich ustaleń. Taka uchwała (nr 3/3/2013) została podjęta dopiero 12 czerwca 2013 roku z datą obowiązującą od 1 lipca 2013 roku. Na jej podstawie ustalono, że obowiązująca pozwanego wysokość miesięcznej zaliczki na nieruchomość wspólną, media i fundusz remontowy od 1 lipca 2013 roku wynosiła 613,14 złotych.

Sąd ustalił na podstawie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości, że w 2013 roku pozwany nie uiszczył zaliczki za wrzesień i październik 2013 roku (niedopłata w kwocie 1.226,28), a także, iż w lipcu, sierpniu, listopadzie oraz grudniu wpłacał takie zaliczki w niższym wymiarze - zamiast 613,14 złotych, uiszczał po 604,86 złotych (niedopłata w kwocie 33,12 zł). W związku z powyższym powstała niedopłata w łącznej wysokości 1.259,40 złotych (1.226,28 zł + 33,12 zł).

Należy w tym miejscu zauważyć, że cała ta zaległość powstała w okresie, w którym wysokość zaliczki została ustalona w sposób całkowicie prawidłowy - gdyż uchwałę w tej sprawie podjęła Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...).

Sąd przyjął, że brak jest natomiast podstaw do przyjęcia, aby w 2014 roku obowiązywały stawki, wynikające z uchwały nr 3/3/2013. Należy zauważyć, że przedmiotowa uchwała została oznaczona jako „w sprawie: przyjęcia rocznego planu gospodarczego na rok 2013 i zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i media, w tym wynagrodzenia dla Zarządcy”. Nadto w § 2 przedmiotowej uchwały wprost wskazano, że ustala się w niej wysokość opłat na pokrycie-kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku 2013. Wysokość zaliczek została tym samym ustalona w oparciu o zatwierdzony plan gospodarczy na rok 2013, opiewający na konkretnie określoną kwotę. Trudno zatem przyjąć, aby takie same stawki obowiązywały w 2014 roku. Nie bez znaczenia jest również fakt, że dotychczas co roku podejmowana była odrębna uchwała ustalająca wysokość zaliczki na każdy rok. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, że Wspólnota zarządzana jest przez podmiot wykwalifikowany, od którego wymagana jest wyższa staranność w prowadzeniu spraw należało uznać, że brak jest podstaw dla ustalenia wysokości zaliczek na rok 2014, a tym samym żądania od pozwanego kwot z nich wynikających.

Jednocześnie, ustalając wysokość kwoty należnej od pozwanego powódce wziął pod uwagę, wyliczone przez biegłego kwoty nadpłat w kwocie 299,94 złotych z tytułu opłat za czynsz w okresie od lipca do grudnia 2012 roku (naliczone zaliczki stanowią kwotę ogółem 3.600,06 złotych, a pozwany wpłacił kwotę 3.900 złotych) oraz w kwocie 154,66 złotych z tytułu rozliczenia wody za okres od lipca 2012 roku do kwietnia 2014 roku (nadpłata we wrześniu 2012 roku - 51,74 złotych, nadpłata w marcu 2013 roku - 16,93 złotych, nadpłata we wrześniu 2013 roku - 107,34 złotych, niedopłata w lutym 2014 roku - 21,35 złotych).

Mając na uwadze powyższe sąd ustalił, że powództwo jest zasadne wyłącznie co do kwoty 804,80 złotych, stanowiącej różnicę między wskazaną powyżej kwotą niedopłaty a nadpłatami (1.259,40 zł - 299,94 zł - 154,66 zł). W pozostałym zakresie powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, tak na podstawie przywołanego 15 ust. 1 uowł, jak i art. 12 ust. 2 uowł, który powódka wskazała jako alternatywną podstawę swojego żądania.

Zgodnie z treścią art. 12 ust. 2 przywołanej ustawy pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Z powyższego wynika, że powódka winna była wykazać, że istniało zobowiązanie pozwanego z tytułu ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną tak co do zasady jak i wysokości. Obowiązek pozwanego ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną wynika z faktu, iż jest on właścicielem przedmiotowego lokalu, co nie było przez niego kwestionowane.

W ocenie sądu, wysokość dochodzonego pozewem roszczenia powódka zdołała wykazać jedynie w części. Sąd brał bowiem pod uwagę jedynie przedłożone uchwały podjęte przez powodową wspólnotę (w rzeczywistości jedną uchwałę nr 3/3/2013 podjętą w sposób skuteczny i prawidłowy). Powódka nie przedstawiła natomiast żadnych dowodów, które pozwoliłyby sądowi ustalić rzeczywistą wysokość kosztów poniesionych przez powódkę na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Niezasadny okazał się wniosek powódki o przeprowadzenie na tę okoliczność dowodu z opinii biegłego, a tym samym podlegał oddaleniu. Powódka nie przedstawiła dowodów, na podstawie których opinia winna zostać sporządzona. Brak dokumentów pozwalających na dokonanie istotnych z punktu widzenia tezy dowodowej ustaleń. Podczas rozprawy dnia 7 grudnia 2017 roku powódka wskazała, że księgi rachunkowe powódki znajdują się w prokuraturze, czemu pozwany zaprzeczył. Powódka nie wskazała również, jakie dokumenty znajdują się w tych dokumentach. Nie zostały one również złożone do akt, a powódka również tego nie żądała. Brak dokumentów w aktach sprawy uniemożliwia sporządzenie opinii przez biegłego. Zwrócić należy nadto uwagę na to, że wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego został złożony na ostatnim posiedzeniu poprzedzającym zamknięcie rozprawy, po ponad 3 latach trwania procesu. Zgodnie z treścią art. 207 § 6 k.p.c. sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy

albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Składając wniosek dowodowy powódka nie uprawdopodobniła żadnej z tych okoliczności, zaś przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego wiąże się ze zwłoką w rozpoznaniu sprawy. Poglądu tego nie zmienia wskazanie przez powódkę dodatkowej podstawy prawnej żądania. Kwalifikacja prawna żądań stron należy do sądu. Wskazanie przez powoda przepisów prawa materialnego, mających stanowić podstawę prawną orzeczenia, jakkolwiek niewymagane, nie pozostaje bez znaczenia dla przebiegu i wyniku sprawy, albowiem pośrednio określa także okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu (por. np. wyr. SN z 14.1.2004 r., I CK 42/03, L.). Nie można jednak z tego względu przyjąć reguły, że powołanie określonej podstawy prawnej oznacza, iż powód poddaje pod osąd tylko te fakty, które mogą służyć zastosowaniu wskazanej przez niego normy prawa materialnego. Tylko gdyby powód wskazał w miejsce dotychczasowej inną podstawę prawną po to, aby w rzeczywistości powołać nowe twierdzenia i dowody, miały do nich zastosowanie art. 217 § 2 KPC [por. K. P. (red.), Kodeks postępowania cywilnego. T. K.. Art. 1-366, Wyd. 7. W. 2016).

Odnosnie do żądania powódki zasądzenia od pozwanego kwot z tytułu kosztów centralnego ogrzewania należało je uznać za bezzasadne w całości. Pozwany nie kwestionował tego, że co do zasady ciąży na nim obowiązek regulowania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mieszkania, w tym ponoszenia kosztów centralnego ogrzewania, jednakże wywodził, że powódka nie udowodniła wysokości przysługującego jej roszczenia z tytułu opłaty za centralne ogrzewanie.

W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z obowiązującą w procesie cywilnym zasadą rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.), na powódce spoczywał obowiązek wykazania faktów, z których wywodziła dochodzone roszczenie, zarówno co do zasady i wysokości, zaś obowiązek dowodowy pozwanego obejmował fakty tamujące lub niweczące roszczenie powódki. Przy tym podkreślić trzeba, że obowiązek dowodzenia po stronie pozwanej aktualizuje się dopiero w przypadku udowodnienia ich odpowiedzialności przez powódkę. Dlatego też powinnością sądu było w pierwszej kolejności ustalenie, czy strona inicjująca proces wykazała okoliczności faktyczne uzasadniające zgłoszone żądanie (a mianowicie czy podjęła niezbędną inicjatywę dowodową), a dopiero w razie pozytywnego przyjęcia w tym zakresie, rozstrzygnięcie o zarzutach strony przeciwnej. Brak przedstawienia przez powódkę dowodów na okoliczność istnienia roszczenia i jego wysokości powoduje, że ewentualnie podjęta przez stronę pozwaną inicjatywa dowodowa staje się zbędna i nie ma potrzeby prowadzenia postępowania dowodowego na okoliczności mające podważyć zasadność roszczenia.

Należy zaakcentować, iż zgodnie z art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Zasadą jest zatem, że sąd dokonuje ustaleń na podstawie materiału przedstawionego przez strony, w szczególności, gdy tak jak w przypadku powódki są one reprezentowane przez zawodowych pełnomocników. Podkreślenia również wymaga, że zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenia, a zatem przede wszystkim te, które decydują o powstaniu danego roszczenia, tak co do zasady, jak i wysokości. Sąd pomija wnioski dowodowe, które nie zmierzają do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia, jak również takie, które - z uwagi na rodzaj zgłoszonego dowodu - nie dają możliwości ustalenia na jego podstawie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia.

Wbrew przywołanym regułom powódka nie przedstawiła żadnych dowodów pozwalających na ustalenie, że koszty centralnego ogrzewania lokalu zajmowanego przez pozwanego w okresie objętym sporem kształtują się w wysokości wskazanej w pozwie. Powódka przypisuje kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia rozliczeniom przeprowadzonym przez działającą na jej zlecenie (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Niemniej jednak jak wynika z załączonych do pozwu dokumentów pomiary takie były wykonywane wspólnie dla Wspólnoty Mieszkaniowej K. 58-59, a do pomiaru zużytego ciepła zamontowano wspólny licznik dla budynku przy ul. (...) i budynku przy ul. (...).

Zwrócić należy uwagę na to, że taka praktyka jest sprzeczna z regulacjami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne. Z treści art. 45a ust. 6 tej ustawy w przypadku gdy wyłącznym odbiorcą paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła. Z ust. 7 wynika zaś, że w przypadku gdy miejsce zainstalowania układu pomiarowo-

rozliczeniowego służącego do rozliczeń z przedsiębiorstwem energetycznym za dostarczone ciepło jest wspólne dla dwóch lub więcej budynków wielolokalowych, właściciele lub zarządcy tych budynków wyposażają je w układy pomiarowo-rozliczeniowe, w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki. Z powyższego wynika obowiązek takiego rozliczania kosztów dostarczonego ciepła w odniesieniu do jednego budynku i to nawet wówczas, gdy układy pomiarowo-rozliczeniowe jest wspólne dla kilku budynków. Ustawodawca nakazuje w takich sytuacjach wyposażać każdy z tych budynków w oddzielne układy w taki sposób, by możliwe było rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła w odniesieniu do każdego z tych budynków. Z powyższego wynika zatem zasada rozliczenia kosztów ciepła w odniesieniu do konkretnego budynku, a nie całych zasobów powódki. W treści art. 45a przywołanej ustawy prawodawca wprost określił zasady rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej pozostawiając spółdzielni jedynie wybór jednej z metod, tj. przy zastosowaniu ciepłomierzy lub też innych urządzeń wskaźnikowych, o których mowa w ust. 8 pkt 1) lit. a) tir. drugie. Niemniej jednak wybór tej metody winien uwzględniać sposób rozliczenia energii cieplnej wyłącznie w odniesieniu do jednego budynku, o czym mowa jest w ust. 7. Zaniechanie dokonania czynności, o której mowa w ust. 7 nie może powodować odstępstwa od stosowania regulacji wynikającej z art. 45a przywołanej ustawy, a zatem rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej w odniesieniu do jednego budynku. Na marginesie należy zauważyć, że czynienie takich ustaleń przez Sąd w powództwie o zapłatę jest dopuszczalne. Na takim stanowisku stanął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 2 lutego 2007 roku w sprawie o sygn. akt III CZP 141/06. Co prawda uchwała ta dotyczyła uchwały w sprawie funduszu termomodernizacyjnego i dotyczyło organów spółdzielni, jednak stanowisko Sądu Najwyższego było ogólne i może znaleźć zastosowanie również w niniejszej sprawie. W przypadku kwestionowania wysokości opłat eksploatacyjnych ciężar dowodu, że zostały one ustalone zgodnie z obowiązującymi normami, spoczywa na spółdzielni mieszkaniowej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2004 roku, sygn. akt IV CK 215/04). W takim stanie rzeczy za dopuszczalne w procesie o zapłatę należało uznać kwestionowanie przez pozwanego rozmiaru obowiązku zapłaty. W takiej sytuacji aktualizuje się obowiązek powodowej wspólnoty mieszkaniowej do udowodnienia, że dochodzone opłaty zostały ustalone zgodnie z obowiązującymi normami, a zatem z powszechnie obowiązującymi normami wynikającymi z art. 45a przywołanej ustawy Prawo energetyczne. W ocenie Sądu za niewystarczające należało zatem uznać przedstawione przez powódkę dokumenty.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie przywołanych w uzasadnieniu dowodów odpowiednio do ich mocy dowodowej. Dowody z dokumentów prywatnych oceniono jako potwierdzenie wyłącznie tego, że osoby, które je podpisały złożyły zawarte w nich oświadczenia. Zeznania stron oraz świadków, obrazujące genezę sporu stron, w istocie okazały się nieprzydatne dla rozstrzygnięcia okoliczności ważkich dla ustalenia czy dochodzona pozwem wierzytelność istnieje oraz jaka jest jej wysokość.

W związku z faktem, że powódka wygrała niniejszy proces w 14% (804,80 zł), pozwany zaś w 86% (4951,22 zł) koszty niniejszego postępowania należało zgodnie z art. 100 k.p.c. stosunkowo rozdzielić. Na koszty poniesione przez powódkę składało się 1200 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika w stawce minimalnej (ustalone na podstawie § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu), 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 288 zł tytułem opłaty od pozwu oraz 1440 tytułem wynagrodzenia biegłego, łącznie 2945 zł. Pozwany nie poniósł w związku z postępowaniem żadnych kosztów. Po stosunkowym rozdzieleniu kosztów należało zatem zasądzić od pozwanego na rzecz powódki kwotę 412,30 zł tytułem kosztów procesu o czym orzeczono w punkcie III sentencji wyroku. Powódka wpłaciła zaliczkę w wysokości 2000 złotych, tymczasem wynagrodzenie biegłego wyniosło 1440 złotych, a zatem należało orzec o zwrocie powódce pozostałej kwoty, co Sąd uczynił w pkt. IV sentencji.

Apelację od wyroku złożyła powódka, zaskarżając orzeczenie w punkcie II, III i IV. Pozwana zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- zaniechanie dokonania wszechstronnej i dokładnej analizy i oceny całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, w zgodzie z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, a tym samym

naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, co skutkowało sprzecznością istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym i uznanie dowodów zaoferowanych przez stronę powodową jako niewystarczających do wyjaśnienia sprawy, a w konsekwencji oddalenie roszczenia objętego pozwem przy jednoczesnym pominięciu znaczenia i właściwej oceny dowodów z dokumentów przedłożonych w toku postępowania wraz z zeznaniami świadków, co przy zastosowaniu prawidłowego procesu oceny materiału dowodowego w konsekwencji doprowadziło do zasądzenia powództwa w całości,

- brak wszechstronnego rozważenia oraz pobieżną i sprzeczną z zasadami logiki ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez pominięcie istotnych okoliczności wynikających z powołanych w sprawie dowodów, w szczególności z:

zeznań świadka E. P. i A. M. z których wynikało, że żaden z członków powódki nie skarżył uchwał wspólnoty mieszkaniowej ustalających wysokość zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i zużycie mediów jak również sprawozdań finansowych wspólnoty mieszkaniowej, a sam pozwany nie reklamowała kosztów zużycia mediów

uchwał wspólnoty mieszkaniowej w sprawie wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i zużycia mediów, które stanowiły samoistne źródło zobowiązania pozwanego i konkretyzowały obowiązek wynikający z art. 13 i art. 15 ust. 1 u.w.l.

- pominięcie skutków złożenia przez pozwanego w niniejszym procesie i korespondencji przedprocesowej zarzutu potrącenia wierzytelności wzajemnej pozwanego z wierzytelnością powódki, które to oświadczenie woli stanowi formę uznania niewłaściwego długu w rozumieniu art. 123 §1 pkt 2 k.c. (vide: sprzeciw od nakazu zapłaty, pismo pozwanego z dnia 25 listopada 2012 r.)
- przyjęcie, że uchwałą nr 3/3/2013 powódka ustaliła wysokość zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną wyłącznie w roku 2013 r. i ustalona w ten sposób zaliczka nie obowiązywała w roku 2014.

– przyjęcie, że uchwały podejmowane w powodowej wspólnotie mieszkaniowej do lipca 2012 r. nie istnieją,

b) naruszenie art. 248 §1 k.p.c. poprzez zaniechanie zwrócenia się do Komisariatu Policji S. o złożenie do akt sprawy dokumentacji powódki przekazanej w dniu 30.4.2014 r. w związku z toczącym się postępowaniem przygotowawczym,

c) naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez uznanie dowodów zaoferowanych przez stronę powodową, jako niewystarczających do wykazania po stronie pozwanej istnienia zaległości z tytułu opłat za lokal w sytuacji, gdy okoliczność ta została udowodniona, bowiem przedstawione dowody świadczyły o zadłużeniu pozwanego i to na pozwanym spoczywał obowiązek wykazania dowodów dla stwierdzenia braku zaległości,

d) naruszenie art. 229 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie faktu, iż pozwany kilkakrotnie, zarówno przed wytoczeniem powództwa jak i już w jego trakcie, składał oświadczenie o potrąceniu wzajemnej wierzytelności z wierzytelnością powódki czym przyznała, że wierzytelność powódki tak co do zasady jak i co do wysokości jest jej należna,

2) naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadne pominięcie i przyjęcie, że przedstawione przez powódkę kartoteki księgowe właściciela nie stanowią dowodu istnienia zadłużenia po stronie pozwanego, w sytuacji gdy dowód ten, w zestawieniu z uchwałami wspólnoty mieszkaniowej o wysokości zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie, a nadto uznanie, że zarówno roszczenie jak i jego wysokość nie zostały przez powódkę udowodnione, w sytuacji gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy świadczy przeciwnie

3) naruszenie art. 322 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie,

4) naruszenie art. 207 §6 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i pominięcie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego

5) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

art. 13 ust. 1 u.w.l. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji gdy przepis ten w powiązaniu z uchwałą wspólnoty mieszkaniowej ustalającej wysokość zaliczki, stanowi samoistne źródło zobowiązania pozwanego do uiszczania zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i zużycia mediów

art. 15 ust. 1 u.w.l. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że ustalone w uchwale nr 3/3/2013 zaliczki obowiązywały tylko w roku 2013 r.,

art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy pozwany, po upływie 6 tygodniowego terminu, kwestionował ważność podjętych przez powódkę uchwał co prowadzi do obejścia rygorów wynikających z tego przepisu,

art. 45a ust. 7 prawa energetycznego (w brzmieniu do 1.10.2016 r.) poprzez jego błędne zastosowanie,

art. 123 §1 pkt 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji gdy pozwany, składając zarzut potrącenia, uznała roszczenie powódki

Powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części tj. w części obejmującej pkt II sentencji wyroku, poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty dodatkowej 4.951,22 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, zmianę zaskarżonego wyroku w pkt III i IV poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu za I instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu za II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

Apelację od wyroku złożył także pozwany, zaskarżając orzeczenie w punkcie I i III. Pozwany zarzucił naruszenie przepisów postępowania:

1. art. 6 k.c. w zw. z art. 232 zd. 1 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że zaoferowane przez powódkę dowody w sprawie pozwalają na ich choćby częściową pozytywną weryfikację zgłoszonego roszczenie, a co za tym idzie przyjęcie na ich podstawie, że powódka zdołała wykazać wysokość choćby części dochodzonych kwot oraz fakt istnienia zaległości po mojej stronie - co oczywiście nie miało miejsca;

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. przekroczenie przez Sąd pierwszej instancji granic swobodnej oceny dowodów (w zakresie poczynionych choć niepełnych ustaleń), polegające na przyjęciu, że pozwany jest rzekomo winny powódce równowartość zaliczki za wrzesień i październik 2013 roku oraz niedopłat w zaliczkach za miesiące lipiec, sierpień, listopad i grudzień 2013 roku, podczas, gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz ocen poczynionych przez Sąd wynika, że:

a. w sporze obejmującym zamknięty okres od 1 stycznia 2008 roku do 30 kwietnia 2014 roku powódka nie miała żadnych podstaw do żądania od pozwanego kwot z tytułu zaliczek miesięcznych za okres kiedy ich wysokość wynikała z nieistniejących uchwał (czyli od 1 stycznia 2008 roku do 30 czerwca 2013 roku) - tj. podjętych przez ogół właścicieli nigdy nieistniejącej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.;

b. w sporze obejmującym zamknięty okres od 1 stycznia 2008 roku do 30 kwietnia 2014 roku powódka nie miała żadnych podstaw do żądania od pozwanego kwot z tytułu zaliczek miesięcznych za okres kiedy ich wysokość nie została ustalona żadną uchwałą (od 1 stycznia 2014 roku do 30 kwietnia 2014 roku);

c. w sporze obejmującym zamknięty okres od 1 stycznia 2008 roku do 30 kwietnia 2014 roku powódka nie miała żadnych podstaw do żądania ocl pozwanego kwot dochodzonych z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i że przyjęta przez nią praktyka w tym zakresie była i jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami prawa;

d. a mimo powyższego, w sporze obejmującym cały zamknięty okres od 1 stycznia 2008 roku do 30 kwietnia 2014 roku, powódka bezpodstawnie naliczyła i równie bezpodstawnie pobrała od pozwanego zaliczki miesięczne oraz należności za ciepło, których do chwili obecnej nie rozliczyła;

e. a co za tym idzie, po stronie pozwanego nie mogła powstać żadna niedopłata skoro powódka była i jest w posiadaniu jego środków pobranych na podstawie nieistniejących uchwał, uchwał podjętych sprzecznie z obowiązującym prawem, a także księgowości prowadzonej bez podstaw prawnych, wbrew obowiązującym przepisom;

a nadto, w konsekwencji powyższego:

f. popadnięcie przez Sąd I instancji w wewnętrzną sprzeczność polegającą na przyjęciu z jednej strony nieistnienia podstaw do żądania ode mnie jakichkolwiek należności za okres m.in. od lipca 2012 roku do grudnia 2012 roku, z jednoczesnym rozliczeniem nadpłaty powstałej za ten okres w kwocie 299,94 zł z rzekomymi należnościami powódki z 2013 roku, w celu ich pomniejszenia, podczas gdy powstanie nadpłaty w ww. wysokości za 2012 rok mogłoby mieć miejsce tylko w sytuacji, gdyby powódka miała podstawy do żądania ode mnie całych kwot, rzeczywiście uiszczonych przeze mnie za ten okres;

3. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. przekroczenie granic swobodnej oceny w zakresie oceny dowodu z opinii biegłego w niniejszej sprawie, podczas gdy opinia ta nie tylko była dotknięta niedomaganiem wskazanymi przeze mnie w zarzutach do opinii, ale także nie uwzględniała całokształtu okoliczności sprawy, bezpodstawności dokonanych naliczeń i pobrań, a także sprzeczności prowadzonej przez powódkę księgowości z obowiązującymi przepisami prawa - co w konsekwencji winno prowadzić do wniosku, że przedstawione przez powódkę wyliczenia nie dają się skutecznie zweryfikować, zaś poczynione przez biegłego wnioski i wywody, jako czynione bez podstaw, nie spełniają wymogów stawianych w art. 278 k.p.c.;

4. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. poczynienie w pozostałym zakresie przez Sąd pierwszej instancji niewszechstronnych ustaleń w sprawie, na podstawie wybiórczo dobranego materiału dowodowego, podczas gdy z całokształtu zaoferowanych w sprawie dowodów wynikało dodatkowo m.in. to, że doszło do bezprawnego przekazania środków Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...)!dego- (...), 58A, 59A-59H w S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) - I (tam jest garaż) w kwocie nie mniejszej niż 185.075,86 zł, z czego część tych środków stanowi moją własność i która nie została mi ani zwrócona ani w żaden sposób rozliczona (vide: złożone do akt sprawy przez pozwanego zawiadomienia powódki „o podjętych uchwałach” oraz pisma pełnomocnika powódki z dnia 2 listopada 2017 roku);

oraz zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego:

1. § 1 pkt 1 w zw. z § 2 ust. 1 uchwały nr IV/M/689/12 Rady Miasta S. z dnia 19 listopada 2012 roku w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty i ustalenia stawki opłaty za pojemnik (Dz. U. Woj. Z. z 2012 roku, poz. 2870) - także w brzmieniu nadanym uchwałami Rady Miasta S. nr XXXIX/852/13 z dnia 22 kwietnia 2013 roku oraz nr (...) z dnia 18 listopada 2013 roku, poprzez ich niezastosowanie, skutkujące:

a. bezpodstawnym uznaniem, że powódka w okresie obowiązywania ww. uchwały władna była stosować sposób naliczania zaliczek za wywóz nieczystości według stawki za liczbę metrów kwadratowych lokalu, a nie stawki opłaty ustalonej od 1 metra sześciennego zużytej wody -co pozwany sygnalizował już w sprzeciwie od nakazu zapłaty w niniejszej sprawie;

b. zignorowaniem przez Sąd I instancji - a przy okazji przez biegłego sądowego - że podjęta uchwała nr 3/3/2013 z dnia 12 czerwca 2013 roku, jak też księgowość powódki prowadzona w sposób oczywiście niezgodny z przepisami ww. aktu prawa powszechnie obowiązującego, mogły stanowić jakąkolwiek podstawę naliczeń w ww. zakresie;

5. w konsekwencji wszystkich ww. naruszeń prawa procesowego i materialnego - naruszenie art. 12 ust. 2 zd. 2 oraz art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 t.j. ze zm.) poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, tj. błędną subsumpcję wyrażającą się zastosowaniem ww. przepisów do fragmentarycznie dobranych okoliczności faktycznych, wybiórczo potraktowanego materiału dowodowego i okoliczności sprawy, czego skutkiem było wyrwanie z całokształtu okoliczności sprawy dwóch miesięcy rzekomych zaległości pozwanego oraz czterech miesięcy rzekomych niedopłat pozwanego, z jednoczesnym pominięciem, że w pozostałych miesiącach spornego okresu powódka naliczyła i pobrała od pozwanego zaliczki bez podstaw prawnych, z naruszeniem obowiązujących przepisów i że nigdy nie dokonała ich prawidłowego rozliczenia, ani zwrotu, a więc z pominięciem tego oczywistego faktu, że pozwany w ogólnym rozrachunku nie ma zaległości w powodowej Wspólnocie,

6. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy weryfikacja powództwa powódki z perspektywy ww. przepisu i w całokształcie okoliczności niniejszej sprawy daje podstawy do przyjęcia, że powódka nadużyła swojego prawa podmiotowego, dochodząc od pozwanego należności mimo, że do chwili obecnej nie rozliczyła się z dotychczas pobranych od niego kwot za okresy, w których nie istniały ku temu podstawy prawne i faktyczne, a nadto że jako podmiot odpowiedzialny za stworzenie i prowadzenie prawidłowej księgowości, transparentnej dla każdego współwłaściciela, sprzeniewierzyła się temu obowiązkowi, czym ewidentnie uniemożliwiła pozwanemu (i nie tylko) ustalenie jak rzeczywiście kształtowały się naliczenia za poszczególne miesiące spornego okresu oraz na co i w jaki sposób pobrane środki zostały wydatkowane;

7. (z ostrożności) pozwany podniósł zarzut potrącenia wraz z oświadczeniem o potrąceniu nienależnych powódce kwot wpłaconych przeze mnie za miesiące od lipca 2012 roku do czerwca 2013 roku, tj. w kwocie łącznej 7.529,16 zł z należnością wskazaną w pkt I zaskarżonego wyroku w kwocie 804,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 25 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty. Skoro wszak zdaniem Sądu I instancji nie istniały podstawy prawne i faktyczne do pobrania ode mnie zaliczek za okres m.in. od lipca 2012 roku do czerwca 2013 roku (brak uchwał istniejącej Wspólnoty) to świadczone przeze mnie kwoty czynią powódkę bezpodstawnie wzbogaconą, zaś w skutek dokonanego potrącenia należności powódki - jako niższe - umarzają się. W pierwszym rzędzie nadal pozwany twierdzi, że nie jest dłużnikiem powódki, zaś sposób prowadzenia przez nią spraw Wspólnoty i księgowości uniemożliwia poczynienie ustaleń przeciwnych do poglądu pozwanego.

Pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia w pkt. I i III poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie, uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania;

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powódki jest zasadna jedynie częściowo tj. w zakresie rozstrzygnięcia w punkcie II i III zaskarżonego wyroku, a apelacja pozwanego jest niezasadna.

Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, jednakże część ustaleń poczynionych przez Sąd w oparciu o te dowody i ich analiza doprowadziła do błędnych wniosków.

Trafnie w apelacji powódka podniosła, że naruszając przepis art.233 par.1 k.p.c. dotyczący swobodnej oceny dowodów, Sąd Rejonowy błędnie przyjął, iż uchwała nr 3/3/2013 ustalała wysokość zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną wyłącznie w 2013r. i zaliczka ta nie obowiązywała w 2014r.

Granice swobodnej oceny dowodów wyznaczają trzy czynniki: logiczny, ustawowy oraz ideologiczny. Czynniki logiczny oznacza, że sąd ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych. Rozumowanie sędziego z reguły ma charakter rozumowania dedukcyjnego, powinien on zatem kierować się określonymi schematami, przewidzianymi w logice formalnej dla tego typu rozumowania. W konsekwencji między wnioskami sądu, które wyprowadza on przy ocenie poszczególnych dowodów, nie mogą istnieć sprzeczności. Wszystkie wnioski muszą stanowić logiczną całość. /Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, Tadeusz Ereciński, Wolters Kluwer 2016/.

Ramy swobodnej oceny dowodów (art.233 par.1 k.p.c.) wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNP 2000/17/655.)

Przy ocenie skomplikowanego materiału dowodowego nie chodzi jednak o to, czy nasuwa ona takie lub inne wątpliwości co do pewnych szczegółów lecz o to, czy całość rozumowania, jakie doprowadziło do takiej oceny, nie budzi sprzeciwu. Nie może budzić sprzeciwu rozumowanie, które przedstawia się jako wewnętrznie zwarta, logiczna całość (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 sierpnia 1974 r., I CR 338/74, LEX nr 7578).

Zgodnie z treścią uchwały właścicieli lokali wchodzących w skład nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) (uchwała numer 3/3/2013 z 12 czerwca 2013r.) ustalono wysokość miesięcznych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i media. W uchwale – która zgodnie z par.5 obowiązywała od 1 lipca 2013r.- określono, że właściciele lokali wnoszą zaliczki w wysokościach: na fundusz eksploatacyjny 1,60 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, w tym 0,50 zł za 1 m² powierzchni użytkowej tytułem wynagrodzenia zarządcy, 1,20 zł za 1 m² powierzchni użytkowej tytułem zaliczki na fundusz remontowy, 0,56 zł za 1 m² powierzchni mieszkalnej tytułem zaliczki na wywóz odpadów komunalnych, 3,00 zł za 1 m² za 1 m² powierzchni mieszkalnej tytułem zaliczki na centralne ogrzewanie, 12,50 zł za 1 m³ tytułem zaliczki na podgrzanie wody, 10,78 zł za 1 m³ tytułem zaliczki na zimną wodę i ścieki. Treść uchwały w paragrafie 5 wskazuje jednoznacznie, że stawki te obowiązują od 1 lipca 2013r. W uchwale nie wskazano, że zaliczki te obowiązują w 2013r., co ograniczałoby stosowanie takich stawek zaliczek tylko do 2013r., jak uczyniono to w uchwałach dotyczących zaliczek za poprzednie lata. Skoro zatem w uchwale nie określono daty końcowej obowiązywania ustalonych wysokości zaliczek, to należy przyjąć, że stawki te obowiązywały również w kolejnych latach, aż do chwili określenia w kolejnej uchwale innych stawek zaliczek. Zwłaszcza w 2014r. powodowa Wspólnota nie podejmowała uchwał zmieniających wysokość zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i media określonych w uchwale numer 3/3/2013 z 12 czerwca 2013r., zatem w 2014r. obowiązywały w dalszym ciągu zaliczki określone w tej uchwale. Uwzględniając, że w okresie od stycznia 2014r. do kwietnia 2014r. pozwany nie uiścił na rzecz powódki kwoty 609,16 zł tytułem zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i koszty związane z utrzymaniem jego lokalu, Sąd Okręgowy uwzględniając w części apelację powódki zasądził tę kwotę od pozwanego na rzecz powódki.

Natomiast w odniesieniu do kolejnego zarzutu apelacji Sąd Okręgowy podziela ustalenie Sądu Rejonowego, że uchwały podejmowane przez Wspólnotę do lipca 2012r. nie istnieją. Prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił, że do lipca 2012r. wspólnota nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) i księgę wieczystą nr (...) funkcjonowała niezgodnie z przepisem art.6 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.2018.716 j.t. ze zm.). Wskazany przepis stanowi, że ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Określona wspólnota tworzą tylko ci właściciele, których lokale

wchodzą w skład określonej nieruchomości. Właściciele lokali niewchodzących w skład danej nieruchomości nie należą do wspólnoty tej nieruchomości.

Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład „określonej nieruchomości”, co oznacza, że wspólnotę mogą tworzyć tylko ci właściciele, których lokale były przed wyodrębnieniem częściami składowymi oznaczonej nieruchomości gruntowej. Wspólnoty takiej natomiast nie mogą tworzyć właściciele lokali położonych na różnych nieruchomościach gruntowych. Nie mogą jej też tworzyć właściciele lokali znajdujących się w budynku wzniesionym na dwu sąsiednich nieruchomościach gruntowych. Ustanowienie odrębnej własności lokali jednak stanie się możliwe po uprzednim połączeniu danych nieruchomości w jedną nieruchomość gruntową. Fakt, że lokale właścicieli znajdują się w różnych budynkach będących częściami składowymi tej samej nieruchomości gruntowej, nie będzie stanowił przeszkody istnienia wspólnoty (Alfreda Gola Komentarz ustawy o własności lokali, LexisNexis 2001).

Funkcjonująca do lipca 2012r. wspólnota nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) nie mogła – jak trafnie ustalił Sąd Rejonowy- podjąć żadnych uchwał. Uchybienia w zakresie jej statusu prawnego były na tyle istotne, że skutkowały niemożnością podejmowania uchwał, skoro wspólnotę tę wbrew przepisowi art.6 uowł tworzyli właściciele lokali położonych na różnych nieruchomościach gruntowych.

Nieistnienie uchwały danego podmiotu wynika już z powodu podjęcia jej bez wymaganego quorum lub bez wymaganej większości głosów, tym bardziej więc uchwałą nieistniejącą jest uchwała podmiotu, którego funkcjonowanie narusza przepisy prawa. Przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutu quorum lub bez wymaganej większości głosów.(wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, LEX nr 424423)

W sytuacji gdy uchwała walnego zgromadzenia spółdzielni zapadła wskutek sfalszowania wyniku głosowania (protokołu głosowania), nie można uznać, że walne zgromadzenie podjęło uchwałę. Tak podjęta "uchwała" jest bezskuteczna, jak również bezskuteczna jest czynność prawna będąca jej przedmiotem. W celu ustalenia bezskuteczności tej "uchwały" należy przez analogię stosować zasady obowiązujące przy uchwale bezwzględnie nieważnej (bezwzględnie nieważnej czynności prawnej), na którą to nieważność może się powołać każdy, kto ma w tym interes prawny, przy czym nie jest on ograniczony żadnym terminem, w szczególności terminem z art. 38 § 3 ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz. 61) (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1972 r., II CR 171/72, OSNC 1973/7-8/135, w którym podjęta w takich warunkach uchwałę uznano za "bezkuteczną", co odpowiada obecnie używanemu pojęciu uchwały nieistniejącej).

Uchwały zebrania przedstawicieli spółdzielni, powziętej przez nowych przedstawicieli wybranych na zebraniach grup członkowskich przed upływem określonego w statucie czasu trwania przedstawicielstwa i bez odwołania poprzedników, nie można uznać za nie istniejącą. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994/12/241).

Podstawowe uchybienia w zakresie elementów konstytuujących uchwały powodują, że w rzeczywistości uchwała nie zapada. Tym bardziej nie można ocenić, czy jest ona skuteczna czy też nie, a w konsekwencji uchwały takiej - jako nie istniejącej - nie można zaskarżyć. Uchylić można bowiem jedynie uchwałę, która istnieje tzn. taką, która została podjęta w sposób prawidłowy.

Uchwały podejmowane do połowy lipca 2012r. przez wspólnotę obejmującą dwie ww. nieruchomości gruntowe (dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) i kw nr (...)) nie stanowią wyrażenia woli ogółu właścicieli lokali mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) (w której to nieruchomości udział posiada pozwany). Sąd Rejonowy trafnie zakwalifikował uchwały te jako uchwały nieistniejące. W konsekwencji niezasadny jest także zarzut powódki naruszenia przepisu art.25 ust.1 uowł, który stanowi o możliwości zaskarżenia do sądu uchwały właścicieli lokali z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszającej jego interesy. Zaskarżeniu w trybie i w terminie

określonym w art.25 ust.1 uowl podlega uchwała niezgodna z przepisami prawa, a uchwałą taką może być tylko uchwała istniejąca. Skoro podejmowane do połowy lipca 2012r. uchwały nie podlegały przepisowi art.25 ust.1 uowl, nie mogło dojść do naruszenia tego przepisu i bez znaczenia pozostaje także wskazywana przez powódkę w zarzutach apelacji okoliczność braku zaskarżenia tych uchwał. Wobec nieistnienia ww.uchwał przedstawione przez powódkę kartoteki księgowe- bez powiązania ze stosownymi uchwałami właścicieli lokali- nie mogą stanowić samoistnego źródła zobowiązania pozwanego, co czyni niezasadnym zarzut powódki w tym zakresie.

W uzasadnieniu uchwały z dnia 9 lutego 2005 r. III CZP 81/04, OSNC 2005/12/204, Prok.i Pr.-wkl. (...), Wokanda 2005/6/1, Wokanda 2005/3/8, Biul.SN 2005/2/9, M.Prawn. 2006/11/601 Sąd Najwyższy wskazał, że podstawowym sposobem zaskarżenia uchwały przez członka spółdzielni jest tryb przewidziany w art. 42 Pr.spółdz., prowadzący do unieważnienia przez sąd uchwały sprzecznej z prawem lub statutem (nieważność względna). Nie oznacza to całkowitego wyłączenia spod kontroli sądowej wszelkich uchwał niezaskarżonych w tym trybie; w wypadkach szczególnie rażącego naruszenia prawa można uznać uchwałę za nieważną na podstawie art. 58 k.c. (nieważność bezwzględna). Na nieważność bezwzględną może powołać się każda osoba zainteresowana, nie będąc związana terminami określonymi w art. 42 § 3 Pr.spółdz. Stwierdzenie nieważności uchwały można uzyskać w drodze powództwa o ustalenie tej nieważności (art. 189 k.p.c.) lub powództwa o roszczenie, którego przesłanką jest nieważność uchwały. Ponieważ istnieje ona z mocy prawa, powinna być przez sąd uwzględniona z urzędu, niezależnie od tego czy zgłoszony został odpowiedni zarzut.

Wyraźnie podkreślić należy, że właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art.13 ust.1 ustawy z 24 czerwca o własności lokali (Dz.U.2018, 716 j.t.). informacje o jednostce

orzeczenia sądów

orzeczenia administracji

tezy z piśmiennictwa

pisma urzędowe

komentarze

monografie

wzory i zestawienia

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację; 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę; 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali; 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości; 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art.14 cyt.ustawy). informacje o jednostce

orzeczenia sądów

tezy z piśmiennictwa

pisma urzędowe

komentarze

monografie

wzory i zestawienia

Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art.15 ust.1 cyt.ustawy). Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach (art.12 ust.2 cyt.ustawy). Wysokość zaliczek ustalana jest przez właścicieli lokali w uchwale.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy to stronę powodową obciążał obowiązek wykazania przesłanek dochodzonego roszczenia i jego wysokości, bowiem zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W procesie cywilnym za prawdziwe mogą być w przyjęte jedynie te fakty, które zostały udowodnione przez stronę obciążoną ciężarem ich dowodzenia, natomiast fakty, które nie zostały w sposób należyty wykazane przez stronę obciążoną obowiązkiem dowodzenia powinny zostać pominięte. Powódka nie wykazała w pełni zasadności dochodzonego roszczenia, udowodniła je tylko w części tj. co do kwoty zasądzonej przez Sąd Rejonowy i co do dalszej kwoty tj.609,16 zł, co skutkowało tylko częściowym uwzględnieniem apelacji. W pozostałym zakresie powódka nie wykazała wysokości wydatków związanych z utrzymaniem lokalu pozwanego i obciążających pozwanego kosztach zarządu nieruchomości wspólnej.

Niezasadny okazał się także zarzut powódki w zakresie pominięcia skutków uznania niewłaściwego długu przez pozwanego, dokonanego –zdaniem powódki- poprzez potrącenie przez pozwanego wierzytelności przeciwko powódce z wierzytelnością przysługującą powódce przeciwko pozwanemu.

Dopuszczalność potrącenia jest uzależniona od wystąpienia szeregu przesłanek: wzajemnej wierzytelności, tj. aby potrącający był równocześnie dłużnikiem oraz wierzycielem swego wierzyciela. Świadczenia obu wierzytelności powinny być jednorodnej - przedmiotem świadczeń są jednocześnie albo pieniądze, albo rzeczy oznaczone tylko co do gatunku i zarazem tej samej jakości. Roszczenia wynikające z obu wierzytelności powinny być wymagalne, co oznacza możliwość żądania od siebie przez obydwu wierzycieli spełnienia należnych im świadczeń. Obie potrącane wierzytelności powinny być zaskarżalne tj. powinny nadawać się do dochodzenia przed sądem lub innym organem państwowym.

Potrącenie dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie (art. 254 § 2 k.z. obecnie art. 498 k.c.). Warunkiem skuteczności takiego oświadczenia, jeśli chodzi o wzajemną wierzytelność pieniężną, jest skonkretyzowanie takiej wierzytelności zgłoszonej do potrącenia, a więc przede wszystkim dokładne określenie kwoty pieniężnej w jakiej ta wierzytelność się wyraża (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1968 r., II PR 202/68, LEX nr 6353).

Nie ma przeszkód, aby uznać za skuteczne oświadczenie o potrąceniu niezawierające wyraźnego wskazania wzajemnej wierzytelności i jej wysokości, o ile z okoliczności, które towarzyszyły złożeniu takiego oświadczeniu, np. wcześniejszej korespondencji między stronami, jednoznacznie wynika, jakiej wierzytelności wzajemnej oświadczenie to dotyczy np. przed złożeniem oświadczenia o potrąceniu druga strona zgłaszała tylko jedną wierzytelność i określiła jej wysokość.

Wskazanie przesłanek warunkujących dokonanie potrącenia obciąża stronę, która zgłasza zarzut potrącenia.

Wprawdzie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie wskazano motywów nieuwzględnienia zarzutu pozwanego potrącenia, jednak uchybienie to nie wpłynęło na prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, bowiem nie doszło do niewłaściwego uznania długu przez pozwanego przez potrącenie.

Sens instytucji uznania roszczenia polega na tym, że dłużnik zapewnia wierzyciela o wykonaniu zobowiązania, w związku z czym wierzyciel nie musi obawiać się upływu przedawnienia roszczenia, gdyż uznanie powoduje przerwanie biegu przedawnienia (art. 123 § 1 pkt 2 k.c.), na skutek którego przedawnienie zaczyna biec na nowo (art. 124 § 1 k.c.). Uznanie jest więc przejawem lojalności dłużnika, w stosunku do wierzyciela i zapobiega wytaczaniu niepotrzebnych procesów.

Uznanie niewłaściwe polega na tym, że dłużnik nie składa wprawdzie wyraźnego oświadczenia o uznaniu roszczenia, lecz na podstawie objawów jego zachowania kontrahent może zasadnie przyjmować, że dłużnik ma świadomość ciążącego na nim zobowiązania i ma zamiar dobrowolnego spełnienia świadczenia. W doktrynie i w orzecznictwie jako przykład takiego uznania niewłaściwego podaje się deklarację dłużnika o spłacaniu należności w ratach. Uznanie niewłaściwe jest przede wszystkim wyrazem świadomości dłużnika ciążącego na nim zobowiązania, a więc aktem wiedzy. (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 703/10, LEX nr 898249).

Oświadczenie o potrąceniu wywołuje skutki określone w przepisach prawa materialnego tylko wówczas, gdy obie potrącane wierzytelności rzeczywiście przysługują osobom będących względem siebie jednocześnie dłużnikami i wierzycielami, co w rozpoznawanej sprawie nie miało miejsca. W sprzecznie od nakazu zapłaty pozwany podniósł zarzut dokonanego w 2012r. potrącenia wierzytelności przeciwko powódce z wierzytelnością przysługującą powódce przeciwko pozwanemu. Pozwany nie sprecyzował wysokości wierzytelności, która w jego ocenie przysługuje mu wobec powódki, a jedynie ogólnie określił, że są to wierzytelności z tytułu nadpłaty za centralne ogrzewanie, z tytułu zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną, z tytułu rozliczenia wspólnych przychodów i kosztów Wspólnoty Mieszkaniowej K. 58B-58I w S., w tym także porozumienia w zakresie kwoty 171 128,60 zł, z tytułu uszkodzeń powstałych w lokalu pozwanego w związku z prowadzonym przez wspólnotę w okresie od listopada 2013r. do marca 2014r. remontem dachu nad lokalem mieszkalnym pozwanego, uszkodzeniem 10 okien i faktem istotnego wyiębienia mieszkania pozwanego w okresie tegoż remontu. W apelacji pozwany podniósł zarzut potrącenia przysługującej mu jego zdaniem wierzytelności w kwocie 7.529,16 zł z tytułu nienależnych powódce kwot wpłaconych przez powoda w okresie od lipca 2012r. do czerwca 2013r. z wierzytelnością zasądzoną w wyroku Sądu Rejonowego w wysokości 804,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 25 czerwca 2014r. do dnia zapłaty. Jednocześnie jednak pozwany konsekwentnie w toku całego postępowania podnosił, że powódka nieprawidłowo ustalała, a następnie nieprawidłowo rozliczała wszelkie należności. Zdaniem pozwanego powódka w ogóle nie była uprawniona do ich ustalenia i pobierania od pozwanego. Stanowisko pozwanego jest wewnątrznie sprzeczne, bowiem zmierza on do dokonania potrącenia, a jednocześnie neguje istnienie wierzytelności powódki, z którymi chce potrącić swoje wierzytelności. Przede wszystkim jednak pozwany nie wykazał wierzytelności, które rzekomo mu przysługują, zwłaszcza, że powód ich istnieniu zaprzeczył. Mianowicie w pozwie powódka wskazała, że w piśmie z 9 kwietnia 2013r. poinformowała pozwanego o bezskuteczności jego oświadczenia z 25 listopada 2012r. o potrąceniu przez pozwanego jego rzekomej wierzytelności przeciwko powódce w wysokości 4.816,42 zł z tytułu nieprawidłowo dokonanych rozliczeń centralnego ogrzewania za lata 2006-2009 oraz z tytułu odszkodowania za zalanie mieszkania pozwanego w 2011r. z powodu nieszczelności dachu z wierzytelnością powódki przeciwko pozwanemu z tytułu zaległych opłat związanych z lokalem mieszkalnym pozwanego w wysokości 4.314,30 zł (na dzień 30 września 2012r.). Powódka zaprzeczyła, aby pozwanemu przysługiwały wobec powódki jakiegokolwiek roszczenia z tytułu nieprawidłowo dokonanych rozliczeń centralnego ogrzewania. Jedynie co do kwoty 500 zł z tytułu franszyzy redukcyjnej powódka potwierdziła istnienie zobowiązania powódki wobec pozwanego, które jednak zgodnie z oświadczeniem pozwanego zostało potrącone z wierzytelnością powódki z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Powódka wskazała, że w piśmie z 25 listopada 2012r. dotyczącym potrącenia pozwany uznał swoje zobowiązanie wobec powódki z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz przypadających na pozwanego wydatków na poczet centralnego ogrzewania, zużycie wody odprowadzenie ścieków oraz wywóz odpadów komunalnych.

W ocenie Sądu Okręgowego wobec prezentowanego przez pozwanego stanowiska dotyczącego: bezzasadności dochodzonych przez powoda roszczeń, bezzasadności naliczania wszelkich zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu za okres objęty żądaniem pozwu i nieistnienia części uchwał Wspólnoty ustalających ww. koszty oraz wobec nieudowodnienia przez powoda wierzytelności, które w jego ocenie przysługiwały mu wobec powódki, brak podstaw do przyjęcia, że oświadczenie z 25 listopada 2012r. stanowiło przejaw uznania niewłaściwego roszczenia.

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia przepisu art.248 par.1 k.p.c. dotyczący zaniechania zwrócenia się do Komisariatu Policji S. o dokumentację rachunkową powódki, bowiem nie zawierała ona – co przyznał na rozprawie w dniu 26 września 2018r. pełnomocnik powódki- poza uchwałami i kartami do głosowania, żadnych dokumentów

księgowych, rachunkowych czy też faktur, które faktycznie były w posiadaniu powódki. Skoro więc powódka nie zaoferowała Sądowi Rejonowemu dowodów w postaci ksiąg rachunkowych i faktur, którymi faktycznie dysponowała, to oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność rzeczywistych kosztów poniesionych przez powódkę z tytułu zarządu i utrzymania części wspólnej nieruchomości nie jawi się jako uchybienie. Wbrew zarzutowi apelacji powódki Sąd Rejonowy prawidłowo nie zastosował przepisu art.322 k.p.c., zgodnie z którym jeżeli w sprawie o naprawienie szkody, o dochody, zwrot bezpodstawnego wzbogacenia lub o świadczenie z umowy o dożywocie sąd uzna, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. Przedmiotowy zakres działania wskazanego przepisu jest ściśle określony przez wymienienie rodzaju spraw, w których może on być zastosowany. Rozpoznawana sprawa nie należy do kategorii spraw, w których możliwe byłoby zasądzenie odpowiedniej sumy według oceny sądu. Ponadto informacje o jednostce

w sprawach wymienionych w przepisie art.322 k.p.c. obowiązuje co do zasady taki sam reżim dowodowy, jak w innych sprawach rozstrzyganych przez sądy w postępowaniu cywilnym, a przewidziane w nim uproszczenia w zakresie dokonywania ustaleń są możliwe i dopuszczalne tylko wtedy, gdy ściśle udowodnienie żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione.

Sąd Rejonowy zgodnie z przepisem art.45a ust.7 ustawy z 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. 2018, 755 j.t. z późn.zm), stanowiącym, że jeżeli miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do rozliczeń kosztów zakupu ciepła jest wspólne dla dwóch lub więcej budynków wielolokalowych albo dwóch lub więcej grup lokali lub lokali, właściciele lub zarządcy tych budynków lub lokali są obowiązani wyposażyć: 1) budynki te i grupy lokali w ciepłomierze; 2) lokale, tam gdzie jest to technicznie wykonalne i opłacalne, w ciepłomierze lub wodomierze ciepłej wody użytkowej, uznał, że dla wykazania wysokości kosztów centralnego ogrzewania lokalu zajmowanego przez pozwanego niezbędne było, aby rozliczenie kosztów ciepła dotyczyło konkretnego budynku, a nie całych zasobów powódki. Tymczasem pomiary zużycia były wykonywane wspólnie dla dwóch budynków, w tym dla budynku, w którym znajdował się lokal pozwanego. Taki sposób rozliczania zużycia ciepła narusza przepis art.45a ust.7 Prawa energetycznego i Sąd Rejonowy prawidłowo nie uznał za udowodnione zużycia ciepła, którego rozliczenia powódka dokonała naruszając wskazany przepis.

Powołana powyżej argumentacja czyni niezasadnym apelację pozwanego w odniesieniu do zarzutów pozwanego. Ponadto Sąd Okręgowy wskazuje, że Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił dowód z opinii biegłej sądowej z zakresu księgowości i budownictwa. Opinia została sporządzona przy uwzględnieniu całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym uchwały właścicieli lokali i obejmuje wyliczenie opłat i kosztów obciążających pozwanego oraz kwot uiszczonych przez pozwanego na ich poczet. Opinia sporządzona została przez biegłą sądową z zakresu księgowości i budownictwa, dysponującą wiadomościami specjalnym w wymaganym zakresie. Opinia nie zawiera żadnych błędów rachunkowych, a Sąd Rejonowy dokonał jej oceny w nawiązaniu do poczynionych ustaleń faktycznych.

Jako niezasadny jawi się także zarzut naruszenia przepisu art.233 par.1 k.p.c. dotyczący bezprawnego przekazania środków Wspólnoty Mieszkaniowej K. 57K, 58, 58A, 59A-59H w S. w wysokości nie mniejszej niż 185.075,86 zł na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej K. 58B-58I w S., bowiem okoliczność ta- o ile faktycznie miała miejsce- pozostawała bez wpływu na ustalenie zasadności i wysokości dochodzonego roszczenia.

Również niezasadny jest zarzut pozwanego naruszenia par.1 pkt.1 w zw. z par.2 ust.1 uchwały nr IV/M/689/12 Rady Miasta S. z 19 listopada 2012r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty i ustalenia stawki opłaty za pojemnik, także w brzmieniu nadanym uchwałami Rady Miasta S. nr XXXIX/852/13 z 22 kwietnia 2013r. oraz nr (...) z 18 listopada 2013r. W uchwałach tych dokonano wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy, określonej w art. 6j ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Zgodnie z przepisem art. 6j ustawy z dnia 13 września 1996r. (Dz.U.2018.1454 j.t.) o utrzymaniu czystości i porządku w gminach w przypadku nieruchomości, o której mowa w art. 6c ust. 1,

opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowi iloczyn:1) liczby mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość lub 2) ilości zużytej wody z danej nieruchomości, lub 3) powierzchni lokalu mieszkalnego - oraz stawki opłaty ustalonej na podstawie art. 6k ust. 1 2. W przypadku nieruchomości, o której mowa w art. 6c ust. 1, rada gminy może uchwalić jedną stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od gospodarstwa domowego. Gminy są obowiązane do zorganizowania odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy (art.6c ust.1 cyt.ustawy). Natomiast właściciele lokali mieszkalnych ustalili zaliczkę za wywóz odpadów komunalnych w odniesieniu do zajmowanej powierzchni mieszkalnej. Taki sposób ustalenia zaliczki nie narusza przepisów ustawy o własności lokali, w szczególności art.12 ust.2, art.13, art.14 i art.15. Ponadto określenie przez właścicieli lokali mieszkalnych zaliczki za wywóz odpadów komunalnych dotyczy jedynie tymczasowego – na co wskazuje słowo „zaliczka”- ustalenia kosztów wywozu odpadów komunalnych. Zgodnie bowiem z art.30 ust.1 i 2 zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności i zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 1, powinny być w szczególności ocena pracy zarządu lub zarządcy, sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Ze sprawozdania może wynikać, że wniesione w ciągu roku zaliczki były wyższe niż poniesione koszty lub odwrotnie. Wówczas właściciele decydują na jaki cel zostaje przeznaczona nadpłata. Pozwany nie wykazał, aby z tytułu zaliczek na wywóz odpadów komunalnych powstała nadpłata, co mogłoby skutkować uznaniem, że jego zobowiązanie z tego tytułu jest niższe niż dochodzone w pozwie.



Mając powyższe rozważania na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art.386 par.1 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 a. Zmiana rozstrzygnięcia w zakresie kwoty zasądzonej od pozwanego na rzecz powódki skutkowałą zmianą orzeczenia o kosztach procesu – o czym orzeczono w punkcie 1b-, bowiem żądanie powoda uwzględniono w 0,25 części. Powódka poniosła koszty procesu w kwocie łącznej 2.945 zł, a pozwany nie poniósł żadnych kosztów procesu, co skutkowało zasądzeniem zgodnie z art.100 k.p.c. od pozwanego na rzecz powódki kwoty 736, 25 zł.

W pozostałym zakresie na podstawie art.385 k.p.c. oddalono apelację powoda, o czym orzeczono w punkcie 2 wyroku. Na podstawie art.385 k.p.c. oddalono apelację pozwanego o czym orzeczono w punkcie 3 wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art.100 k.p.c. w zw. z par. 10 ust.1 pkt.1 w zw. z par.2 pkt.3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018,265 j.t.). Koszty te stanowi wynagrodzenie pełnomocnika powódki, przy uwzględnieniu, że apelacja powoda była zasadna tylko częściowo.

informacje o jednostce

orzeczenia sądów

tezy z piśmiennictwa

pisma urzędowe

komentarze

monografie

wzory i zestawienia