

Sygn. akt II Ca 1298/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Karina Marczak (spr.)
Sędziowie:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak SSO Iwona Siuta
Protokolant:	st. sekr. sąd. Elżbieta Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 czerwca 2013 roku w S.

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

przeciwko **R. S.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 23 sierpnia 2012 r., sygn. akt I C 305/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego R. S. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

II Ca 1298/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 sierpnia 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie (sygn. akt I C 305/11):

I. zasądził od pozwanego R. S. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. kwotę 3.454,66 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 13.12.2010 roku do dnia zapłaty;

II. oddalił powództwo w pozostałej części (co do kwoty 129,29 zł);

III. przyznał powodce Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. od pozwanego R. S. kwotę 755,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym 617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie następujących ustaleń faktycznych i prawnych:

W dniu 9.08.2001 roku pozwany R. S. kupił na wyłączną własność od Skarbu Państwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddział (...) w S. nieruchomość położoną w S. przy ul. (...) wraz z udziałem (...) w częściach i urządzeniach wspólnych budynku i we własności działki. Zarządzanie nieruchomością wspólną przy ulicy (...) Zarząd (...) umową z dnia 21.05.2007 roku powierzył Spółce z o.o. (...) w S.. Umowa o zarządzaniu nieruchomością wspólną z dnia 21.05.2007 roku zawierała między innymi szczegółowe ustalenia stron w zakresie wymogów podejmowanych uchwał właścicieli lokali

(§5), zobowiązanie WM do ponoszenia pewnych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (§6) rozliczenia z zakupu mediów (§7) dysponowania środkami WM zgromadzonych na rachunku bankowym Wspólnoty (§8), remontów i modernizacji budynków (§9) etc. Pozwany jako właściciel i członek powodowej WM zobowiązany jest do partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej w tym do wnoszenia należności na comiesięczne zaliczki i na wyodrębniony fundusz remontowy, których wysokość ustalona jest na podstawie uchwał powodowej wspólnoty. W 2008 roku przyjęta została przez ogół właścicieli lokali stanowiących powodową Wspólnotę zaliczka na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za rok 2008 w wysokości 1,75 zł/m⁽²⁾ miesięcznie w tym wynagrodzenie zarządcy w wysokości 0,57 zł/m⁽²⁾, oraz stawka na fundusz remontowy w wysokości 3,5 zł/m⁽²⁾ od 1.04.2008 r. W 2009 roku podniesiona została stawka funduszu remontowego z 3,50 zł na 4,00 zł/m⁽²⁾ od 1.05.2009 roku (w związku ze spłatą kosztów ocieplenia do końca 2010 roku), a od 1.07.2009 roku zaliczka na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za 2009 roku wynosiła 1,95 zł/m⁽²⁾. Od 1.04.2010 roku stawka na fundusz remontowy wynosiła 3,00 zł/m⁽²⁾, a miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów zarządu na 2010 roku 2,00 zł/m⁽²⁾. Od 1.04.2010 roku w związku z ustaleniem zaliczek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości obowiązujących od 1.01.2010 roku zaliczki obciążające pozwanego wynosiły 279,87 zł, za konserwację dźwigu obciążono pozwanego stawką „o”, stan konta na dzień 24.03.2010 roku wykazywał zaległość z tego tytułu 668,88 zł – bez uwzględnienia salda funduszu remontowego. Pozwany od stycznia 2010 roku nie wpłacał żadnych środków finansowych na fundusz remontowy, a także pomniejszał zaliczkę, na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Corocznie powodowa WM podejmuje uchwały co do wysokości zaliczek a ich rozliczenie następuje po upływie roku w I kwartale za rok ubiegły. Uchwałami nr (...) powodowa WM przyjęła sprawozdania i udzieliła absolutorium nieruchomością wspólną powierzając dalej obowiązki Zarządowi Wspólnoty. Uchwały nie zostały zaskarżone. W budynku przy ul. (...) była przeprowadzona termomodernizacja, którą wykonano w październiku 2009 roku bezusterkowo. Inwestycja ta nie wpłynęła na podwyższenie funduszu remontowego, ponieważ członkowie regulowali wpłaty na fundusz remontowy regularnie. Uchwałą nr (...) roku z 1.07.2009 roku podjęto uchwałę w sprawie wykonania izolacji przeciwilgoceniowej na płycie balkonowej na 22 balkonach pokrytą z funduszu remontowego. Właściciele mieszkań podjęli uchwałę bez sprzeciwu. O zapadłych uchwałach właściciele nieruchomości przy ul. (...) byli informowani pisemnie. Pozwany w pismach do Zarządcy I., przedstawiał własne wyliczenia, które dotyczyć miały zwrotu nadpłat m.inn. na koszty eksploatacji dźwigów, co, kosztów docieplenia budynków, udziału w pożytkach. W odpowiedzi otrzymywał wyjaśniające pisma zarządcy. Korespondencja powoda z zarządcą trwała dłuższy czas. Pozwany w pismach do Zarządcy kwestionował części kosztów związanych z hydroforem i dźwigami, odpisano mu, że nie ponosi kosztów związanych z długiem bo mieszka na parterze. Hydrofor jest częścią wspólną nieruchomości, pod który podłączone są urządzenia wodno – kanalizacyjne, zapewnia on prawidłowe ciśnienie wody we wszystkich lokalach. Pożytki po zakończeniu roku WM przebiegowuje na fundusz remontowy, zgodnie z Uchwałą, która nie była zaskarżona. Z zaliczek WM opłaca energię za części wspólne. Pozwany był w zarządzie powodowej UM od kwietnia 2007 roku – 8.VII.2009 roku. Jako członek Zarządu nie miał zaległości w zaliczkach na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Po wyjściu z Zarządu potraçał on te części kosztów, które były przekazane na eksploatację części budynku i urządzeń

wykraczających poza część wspólną takich jak balkony, dźwigi, hydrofor i prąd przez niego wytwarzany. Wyliczał je ze sprawozdań, które otrzymywał od WM, wyliczenia robił „na podstawie ustawy”. Z zawodu pozwany był żołnierzem zawodowym, od 1986 roku jest na emeryturze, którą otrzymuje w wysokości 1.900 zł – netto, nie ma nikogo na utrzymaniu.

Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo znajduje uzasadnienie w zakresie objętym treścią wyroku w pkt I, w pozostałej części Sąd oddalił powództwo (pkt II), powódka bowiem skorygowała swoje pierwotne roszczenie do kwoty zasądzonej w pkt I wyroku, nie cofając powództwa w pozostałej części. W ocenie Sądu bezspornym jest, iż pozwany zalega z płatnościami na fundusz remontowy za okres od I. 2010 roku do XI 2010 roku, nie regulując w pełni zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, która to zaległość wynosi łącznie 3.454,66 zł – wysokości dochodzonego roszczenia pozwany nie kwestionował, kwestionował zasadność pobierania przez powodową wspólnotę tej części kosztów, która była jak twierdzi „ przeznaczana na eksploatację części budynków i urządzeń wykraczających poza część wspólną”. Sąd podniósł, iż w art. 14 ustawy o własności lokali ustawodawca wskazał, co zalicza się do kosztów zarządu nieruchomością wspólną obciążających właścicieli lokali. Nadto podniósł, że zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy właściciele lokali obowiązani są do ponoszenia wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej nie wym. w art. 14 ust. 1 ustawy, jakie nie znajdują pokrycia w pożytkach i innych przychodach ze wspólnej nieruchomości przy czym każdy właściciel lokalu zostaje zobowiązany do ponoszenia części tych wydatków, proporcjonalnie do swego udziału we współwłasności. Oprócz obowiązków wymienionych w art. 12 ustawy każdy z właścicieli lokali zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy ma obowiązek ponoszenia pełnych wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu a także uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, na pokrycie których właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10-go każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 ustawy o właścicieli lokali. Sąd wskazał w dalszej kolejności, że pozwany zaprzestał płacić na fundusz remontowy od I .2010 roku do XI. 2010 roku, do I. 2010 roku, będąc w zarządzie powodowej WM do 8.VII.2009 roku płacił i tego nie kwestionował. Potrąca także bliżej nie wyliczone kwoty z zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną wykraczających jego zdaniem poza część wspólną nieruchomości przy czym pozwanemu chodzi o takie urządzenia jak hydrofor i prąd przez niego wytwarzany, dźwigi i balkony. W ocenie Sądu pozwany nie wykazał aby wydatki na te urządzenia, hydroforu i eksploatację dźwigów stanowiące część wspólną nieruchomości znajdowały pokrycie w pożytkach i przychodach ze wspólnoty nieruchomości. Żadna z zapadłych w powodowej Wspólnocie Mieszkaniowej uchwał nie została przez właścicieli zaskarżona, również uchwała przeksięgowująca pożytki na fundusz remontowy. Z uwagi na zamieszkanie pozwanego na parterze nie jest on obciążany stawką za konserwację dźwigu. Również izolacją przeciwwilgociową na pożytkach balkonowych pokrytą z funduszu remontowego przeprowadzono zgodnie z uchwałą z dnia 1.07.2009 roku i zakończono ją przed styczniem 2010 roku. W 2009 roku tj. zanim powstała zaległość pozwanego z tego tytułu, z tytułu funduszu remontowego. W tej sytuacji Sąd uznał, że pozwany nie wywiązał się ze zobowiązań względem powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej i zasądził od niego na rzecz Wspólnoty dochodzoną kwotę (po sprecyzowaniu powództwa pismem z dnia 28.06.2011 roku) w wysokości 3.454,66 zł z należnymi odsetkami ustawowymi od dnia 13.12.2010 roku do dnia zapłaty oddalając powództwo w pozostałej części (tj. co do różnicy kwoty dochodzonej pozwem następnie skorygowanej). W pkt. III wyroku Sąd orzekł o kosztach procesu mając na uwadze, iż powódka wygrała proces w 96% przy należnych kosztach wynoszących 170 zł – opłata sądowa i 617 zł – koszty zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (art. 98 kpc, 100 kpc i §6 ust. 3 rozp. MS z 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu).

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany. Apelujący wskazał, iż w jego ocenie części wykraczające poza nieruchomość wspólną, które służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali tj. instalacja gazowa (służy właścicielom lokali nie garaży), dźwigi oraz instalacja elektryczna i maszynownia (służą do użytku właścicieli mieszkań na piętrze ale nie na parterze), hydrofornia wraz z hydroforem (służą właścicielom lokali na wyższych kondygnacjach), balkony (posiadają tylko 22 z 67 lokali), korytarze i drzwi korytarzowe (służą wyłącznie 6 właścicielom lokali znajdujących się na poszczególnych piętrach) nie stanowią części wspólnej. W ocenie skarżącego zarządca od lat ustala jedną stawkę dla wszystkich równą na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością pomimo, iż nie wszyscy na równi koszty te generują. W ocenie skarżącego w ten sposób zarządca ustalił zasadę zbiorowej odpowiedzialności za powstałe koszty, nie miało

to miejsca pod zarządem WAM. Skarżący wskazał, iż bez zgody 100% właścicieli wydatkowano fundusz remontowy na część budynku i urządzenia nie będące częścią wspólną nieruchomości. W ocenie skarżącego ponosi on koszty eksploatacji urządzeń niebędących częścią wspólną nieruchomości, co uważa za bezzasadne i bezpodstawne. Skarżący wskazał, iż ponieważ zarządca odmówił prawidłowego rozliczenia to dokonał tego samodzielnie zgodnie z art. 118 kc. W oparciu o powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Motywuując powyższe twierdzenie rozpocząć należy od wskazania, że Sąd Okręgowy w pełni podziela przeprowadzoną przez Sąd Rejonowy ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów, tym samym akceptuje poczynione w oparciu o tę analizę ustalenia faktyczne, uznając je za własne, bez konieczności ich ponownego przytaczania.

W tym miejscu przypomnieć jedynie wypada, iż normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny winien rozważyć materiał dowodowy jako całość, dokonać wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnieść je do pozostałego materiału dowodowego (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000, nr 17). Uwzględniając powyższe - ocena całokształtu materii dowodowej zgromadzonej w sprawie dokonana przez Sąd I instancji zasługuje na aprobatę Sądu Odwoławczego, a co za tym idzie także ustalenia faktyczne poczynione w jej wyniku nie wymagają zmiany. Sąd Rejonowy w sporządzonym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał tok rozumowania, którym kierował się wydając zaskarżone orzeczenie, umożliwiając tym samym kontrolę jego prawidłowości, tak stronom postępowania, jak i obecnie Sądowi II instancji przez pryzmat wszystkich wyartykułowanych w apelacji strony pozwanej zarzutów. Sąd I instancji wskazał także, dlaczego i w oparciu, o które spośród przepisów prawa materialnego uwzględnił wystosowane w sprawie roszczenie w przeważającej części. W przedmiotowej sprawie tym samym nie doszło do naruszenia tak przepisów procedury jak i prawa materialnego, a co za tym idzie zaskarżony wyrok jako prawidłowy musiał się ostać.

W tym miejscu wskazać należy, iż apelacja koncentruje się na twierdzeniu, iż pozwany R. S. jako właściciel lokalu położonego na parterze budynku wielorodzinnego nie powinien być obciążony kosztami utrzymania windy, hydroforu jako, że urządzenia te wraz z całą infrastrukturą nie stanowią części wspólnej nieruchomości w rozumieniu ustawy o własności lokali.

Powtórna analiza materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie oraz szczegółowo przepisów normujących funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych nie mogła skutkować uznaniem zasadności twierdzeń pozwanego.

Otóż, zgodnie z art. 3 ust 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zmianami) nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wyłącznie do użytku właścicieli lokali służy zaś przede wszystkim to, co stanowi ich indywidualną własność i z czego tylko każdy z nich korzysta osobno. Wyrażona zatem w omawianej definicji ustawowej zasada będzie dotyczyć tych części budynku i urządzeń, które nie są związane z korzystaniem **wyłącznie z jednego lokalu**. Jest to więc zasada całkowicie różna od twierdzenia, że nieruchomość wspólną stanowią te części budynku i urządzenia, które są przeznaczone do użytku wszystkich właścicieli. Zgodnie bowiem z wolą ustawodawcy wystarczy, aby dwóch właścicieli, z których każdy posiada po jednym lokalu w danej nieruchomości, korzystało z jakiegoś pomieszczenia lub urządzenia, aby urządzenie to lub pomieszczenie zaliczyć do nieruchomości wspólnej. Nieruchomością wspólną są więc - oprócz gruntu (który zawsze w całości wchodzi w skład nieruchomości wspólnej) - te części budynku, które stanowią współwłasność wszystkich osób będących właścicielami lokali w tej nieruchomości. Nie są natomiast nieruchomością wspólną lokale stanowiące wyłączną indywidualną własność poszczególnych właścicieli. Próbuując

doprecyzować, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej w myśl art. 3 ust 2 ustawy o własności lokali najczęściej podaje się: fundamenty, dach, ściany nośne, klatkę schodową, przewody, instalacje wodne, ogrzewcze itp. (tak, wyrok WSA w Gliwicach z dnia 22 stycznia 2010 r., (...) SA/GI 115/09, LEX nr 600123). Należy jednak zauważyć, że wyliczenia takie, choć w konkretnych przypadkach są prawdziwe, to jednak wskazują zawsze jedynie przykładowe składniki nieruchomości wspólnej.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy okoliczność, iż pozwany R. S. nie korzysta z windy czy hydroforu (wraz z całą infrastrukturą) bowiem zamieszkuje na parterze nie uzasadnia twierdzenia, że urządzenia te nie stanowią nieruchomości wspólnej. Nie budzi bowiem wątpliwości, że z tych elementów korzysta szereg właścicieli lokali znajdujących się na wyższych kondygnacjach wieżowca, a to właśnie ten fakt jest decydującym do kwalifikacji danego urządzenia jako części wspólnej. Owszem w akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności lokalu pozwanego i sprzedaży w § 6 wskazano, że „części i urządzenia wspólne budynku mieszkalnego stanowić będą: fundamenty, mury zewnętrzne, konstrukcje i oddzielające poszczególne lokale, dach, kominy oraz wszelkie części budynków i urządzeń nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, jak: strych, klatki schodowe, bramy, urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, ogrzewania centralnego i oświetlenia”. Analiza powyższego zapisu prowadzi jednak do wniosku, iż wyliczenie tam zamieszczone nie ma charakteru katalogu zamkniętego. Oznacza to zatem, iż w akcie notarialnym tylko przykładowo wymienione zostały elementy nieruchomości wspólnej, co jednak nie wyklucza zakwalifikowania do tej kategorii także innych urządzeń o ile tylko nie będą one służyły do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali (zgodnie z ustawą). Nie ma tym samym racji pozwany podnosząc, że winda czy hydrofor wraz z towarzyszącą tym urządzeniom infrastrukturą nie stanowiły części wspólnej nieruchomości.

W dalszej kolejności wskazać należy, iż zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o własności lokali prawo własności ułamkowej wspólnych części nieruchomości jest związane z własnością samego lokalu, a obie te części - całość lokalu i ułamek nieruchomości wspólnej, są nierozzerwalnie związane i nie mogą być rozdzielone. Udział w części wspólnej jest jednak udziałem abstrakcyjnym, nie oznacza własności konkretnie przypisanej części całej nieruchomości. Nieprawidłowym zatem jest twierdzenie, że skoro pozwanemu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością jego lokalu, to dotyczy to wyłącznie części budynku, czy urządzeń z których on korzysta (np. tylko na parterze).

Ustawa o własności lokali (art. 13 ust 1) nakłada na właściciela obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem własnego lokalu, jak i uczestnictwa w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Pamiętać należy przy tym, że w przypadku kosztów zarządu nieruchomością wspólną płaci się koszty utrzymania elementów będących współwłasnością wszystkich właścicieli lokali, a nie za korzystanie z tych elementów.

Podsumowując tę część rozważań w świetle przepisów ustawy o własności lokali nie budzi wątpliwości, iż pozwany R. S. zobowiązany jest do uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, stosowanie do posiadanego udziału. Nieruchomość wspólną natomiast - wbrew twierdzeniom pozwanego - stanowią także winda, hydrofor wraz z instalacjami zasilającymi te elementy.

Pozwany w apelacji podnosił także, iż pomimo braku zgody 100 % właścicieli wydatkowano fundusz remontowy na część budynku i urządzenia nie będące częścią wspólną. Odnosząc się do tego zarzutu wskazać wypada, że umożliwiając właścicielom lokali podejmowanie decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej, ustawa o własności lokali określiła jednocześnie, że decyzje te - jeśli nie zostały zawarte w umowie właścicieli lokali - mają być przez ogół właścicieli lokali podejmowane w formie uchwał. Zgodnie z art. 23 ust. 1, ogół właścicieli lokali podejmuje uchwały albo na zebraniu właścicieli, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą przez zarząd, albo na oba sposoby. Na podkreślenie zasługuje, że uchwały właścicieli lokali dotyczyć mogą jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych, a nie mogą ingerować w prawa odrębnej własności lokali (por. wyrok SN z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08, LEX nr 500188). Co także istotne uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo może być wytoczone

przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Przenosząc powyższe rozważania prawne na grunt przedmiotowej sprawy wskazać w pierwszej kolejności należy, iż ustawa o własności lokali nie wymaga dla skutecznego podjęcia uchwały jednomyślności wszystkich członków wspólnoty. Wystarczającą jest - w myśl ustawy - większość współwłaścicieli liczona według wielkości udziałów w części wspólnej. Istotnym także pozostaje, że skoro pozwany nie zgadzał się z przeznaczeniem środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym na cele związane z remontem balkonów - uznając, iż jest to przeciwne ustawie - winien zaskarżyć przedmiotową uchwałę we właściwym ku temu terminie. Z akt sprawy nie wynika natomiast, iż którakolwiek z uchwał wspólnoty, tak o wysokości funduszu remontowego, czy zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną, czy też dokonania modernizacji balkonów została zaskarżona. Niezgadzanie się przez pozwanego z prawidłowo podjętą uchwałą wspólnoty w żadnym razie nie może stanowić uzasadnienia dla braku uiszczania przez R. S. funduszu remontowego w 2010 r.

Odnosząc się w dalszym ciągu do zarzutów pozwanego wskazać należy, że owszem zgodnie z zasadą, że właściciele lokali ponoszą jedynie koszty utrzymania swojej własności, nie tylko nadwyżka przychodów z nieruchomości wspólnej, ale także nadwyżka wpłaconych przez właścicieli lokali na poczet tych kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczek powinna zostać im zwrócona (każdemu w części proporcjonalnej do jego udziałów w nieruchomości wspólnej) po zakończeniu roku obrachunkowego. Nie wyklucza to jednak sytuacji - wbrew twierdzeniom skarżącego, że wspólnota mieszkaniowa ma prawo podjąć uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki po rozliczeniu zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej na fundusz remontowy, a nie rozliczać jej z właścicielami. Nie jest to sprzeczne z prawem ani nie narusza interesów właścicieli lokali (tak, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 358/10, Biul. SN 2011, nr 4, poz. 9).

Na zakończenie jeszcze wskazać należy, iż powódka sprostała obowiązkowi wykazania wysokości dochodzonego roszczenia. Dla wykazania roszczenia powódka przedłożyła bowiem uchwałę wspólnoty nr 4/2009 (k. 18) z której wynika, że stawka funduszu remontowego w 2009 r. wynosiła 4 zł/m² oraz (...) (k. 20) obniżająca wysokość stawki za fundusz remontowy od kwietnia 2010 r. do wysokości 3 zł/m². Odnośnie kosztów zarządu nieruchomością wspólną przedłożono uchwałę nr 2/2010 (k.12) ustanawiającą zaliczkę na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 2 zł za m² począwszy od stycznia 2010 r. Pozwany nie kwestionował zaś wysokości uiszczanych przez niego w 2010 r. zaliczek na poczet centralnego ogrzewania, na zimną wodę, za odprowadzanie ścieków.

Podsumowując, apelacja pozwanego jako niezasadna podlegała oddaleniu, Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w tym zakresie stanowił przepis art. 385 kpc.

Sąd Okręgowy w Szczecinie na podstawie art. 381 kpc oddalił wnioski dowodowe pozwanego zawarte w piśmie z dnia 15 kwietnia 2013 r. Jak stanowi art. 381 k.p.c., sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. Potrzeba powołania nowych faktów i dowodów powinna być następstwem zmienionych okoliczności sprawy, które są niezależne od zapadłego rozstrzygnięcia pochodzącego od sądu I instancji albo otwarcia się możliwości dowodzenia okoliczności faktycznych wcześniej niemożliwych do wykazania z przyczyn obiektywnych. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca. Dowody zgłoszone przez pozwanego nie stały się znane po zapadnięciu pierwszoinstancyjnego wyroku. Nie sposób wreszcie uznać, by na tym etapie postępowania powstały nieznanne pozwanemu uprzednio okoliczności, które uzasadniałyby potrzebę naprowadzenia nowych dowodów.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 kpc. Pozwany R. S. przegrał postępowanie przed Sądem II instancji, a co za tym idzie zobowiązany jest zwrócić powódce poniesione przez nią koszty obrony w postępowaniu apelacyjnym. Na koszty te natomiast składa się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 300 zł określone na podstawie § 13 ust 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września

2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461)