

Sygn. akt: IV Ca 158/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodnicząca – SSO Małgorzata Michalska

Sędziowie SO Barbara Kamińska

SO Małgorzata Szeromska (spr.)

Protokolant st. sekr. sąd. Anna Bałdyga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 czerwca 2016 r. w P.

sprawy z powództwa głównego **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ż.**

przeciwko **M. P.**

o zapłatę

i z powództwa wzajemnego **M. P.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ż.**

o zapłatę

na skutek apelacji M. P.

od wyroku Sądu Rejonowego w Żyrardowie z dnia 24 listopada 2015 r.

sygn. akt I C 908/13

1. prostuje oczywistą niedokładność w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że pod wyrazami: „o zapłatę” dopisać: „i z powództwa wzajemnego M. P. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ż. o zapłatę”;
2. oddala apelację;
3. zasądza od M. P. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ż. kwotę 2.400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w II instancji.

Sygn. akt IV Ca 158/16

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Żyrardowie wyrokiem z dnia 24 listopada 2015 r. zasądził od M. P. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ż. kwotę 13.536,86 zł z ustawowymi odsetkami; oddalił powództwo wzajemne pozwanego i obciążył go kosztami procesu.

Istotne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były następujące:

M. P. jest właścicielem lokali numer (...) o pow. 52.63m² znajdujących się w budynku przy ul. (...) w Ż., stanowiących pod względem faktycznym jeden lokal. W budynku znajdują się także cztery inne lokale stanowiące odrębną nieruchomość. Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością regulowana jest uchwałami wspólnoty mieszkaniowej. Na poczet kosztów zarządu składają się ustalone w oparciu o m² lokalu: opłaty za eksploatację, wynagrodzenie zarządcy, koszty remontów, wywóz śmieci, centralnego ogrzewania, wody i kanalizacji. Uchwały wspólnoty określają także wysokość zaliczek na fundusz remontowy. M. P. wzywany był przez zarządcę nieruchomości do wpłat zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości. Wspólnota przyjmowała roczne sprawozdania finansowe za lata 2011, 2012 i 2013. Uchwały wspólnoty podejmowane były przez uprawnione osoby. Nie zostały uchylone. Pozwany nie uiszczał zaliczek na fundusz remontowy od października 2010 do kwietnia 2013 r. oraz zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji od stycznia 2012 r. do kwietnia 2013 r. Łączna zaległość z tego tytułu wynosi 13536,86 zł.

Powód otrzymał w dniu 22.06.2010 r. od (...) S.A. w W. odszkodowanie w kwocie 9065,58 zł w związku z pożarem 30.04.2010 r. Umowa została zawarta między powodem a ubezpieczycielem. W wyniku pożaru spaleni uległy komórki drewniane na posesji. Pożar spowodował popękanie okien w części budynku przylegającym do komórek, w tym czterech okien w lokalach pozwanego. Pozwany wzywał powoda pismami z dn. 27.01.2012 r. oraz z dn. 22.02.2012 r. do wypłacenia na jego rzecz kwoty 3796,12 zł w związku ze zniszczeniem jego okien. Powód odmówił wypłaty ww. kwoty pismem z dn. 03.02.2012 r.

M. P. od 2000 r. do 20.10.2011 r. pełnił funkcję członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ż.. Przyczyną odwołania go z pełnionej funkcji był jego brak zgody na wybór wykonawcy instalacji centralnego ogrzewania w osobie R. K.. M. P. skierował powództwo o uchylenie ww. uchwał. Sąd Okręgowy w Płocku wyrokiem z dnia 05.12.2012 r. oddalił powództwo w tym zakresie.

Pozwany nie zgodził się na wykonanie w swoim lokalu wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania. Istniejąca dotychczas w lokalu instalacja centralnego ogrzewania, nie może być wykorzystywana zgodnie z prawem w związku z wykonaniem jej w warunkach samowoli budowlanej. Centralne ogrzewanie w budynku przy ul. (...) wykonane zostało przez R. K. na podstawie umowy z dnia 21.10.2011 r. i projektu autorstwa J. L.. Wynagrodzenie wykonawcy zostało obliczone na podstawie kosztorysu. Jego wartość została zmniejszona na podstawie korekty o kwotę 2790,13 zł w związku z niewykonaniem na wniosek pozwanego fragmentu instalacji wewnętrznej w jego lokalu. Wspólnota zapłaciła za wykonanie ww. instalacji kwotę 40442,02 zł. Na nieruchomości wspólnej brak jest grzejników, za wyjątkiem grzejnika we wspólnym pomieszczeniu WC (wykorzystywanym jednak faktycznie jedynie przez F. R.).

Uchwałą wspólnoty z dnia 10.11.2011 r. rozliczono koszty wykonania instalacji centralnego ogrzewania. Zaliczono wtedy zaliczkę w kwocie 2790,30 zł wpłaconą przez M. P. na rzecz ciężących na nim opłat na fundusz remontowy. Koszty ogrzewania rozliczane są na podstawie uchwały wspólnoty nr 05/2012 z dnia 20.03.2012 r. Opłata stała naliczana przez dostawcę ciepła rozliczana jest na powierzchnię całego budynku, bez względu czy dany lokal podłączony jest do instalacji centralnego ogrzewania. Podobnie rzecz ma się z 25 % kosztów dostarczanego ciepła. Pozostała część dostarczonego ciepła dzielona jest na powierzchnię lokali podłączonych do instalacji centralnego ogrzewania. Wspólnota dokonuje zakupu ciepła w Przedsiębiorstwie (...) Sp. z o.o. w Ż..

W okresie pełnienia przez M. P. funkcji członka zarządu wspólnoty wykonał on na rzecz wspólnoty szereg prac. M.in. ułożył fragment chodnika, założył daszek nad wejściem do klatki, naprawiał komórki, zabezpieczył cegły po spalonych komórkach.

We wrześniu 2014 r. M. P. wykonał remont klatki schodowej z której posiada główne wejście do lokalu. Dokonał tego na własny koszt bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej, która w tym zakresie wyraziła sprzeciw.

Wysokość możliwego do uzyskania przez pozwanego czynszu w przypadku wynajęcia jego lokalu w okresie wskazanym w pozwie wzajemnym to: 28382 zł w przypadku uznania, że lokal pozbawiony był centralnego ogrzewania i 36752 zł w przypadku przyjęcia odmiennego założenia.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo główne było uzasadnione. Oparte było o treść art. 12 ust. 2, art. 13 ust.1 i art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali przewidujących, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz wydatki związane z utrzymaniem ich lokali do których „należą 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”.

Na pokrycie tych kosztów, zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10. dnia każdego miesiąca.

Sąd Rejonowy ocenił jako niezasadne w całości powództwo wzajemne, zaś roszczenia zgłoszone przez pozwanego pozbawione były jakiegokolwiek podstawy prawnej.

Apelację od tego orzeczenia złożył pozwany i powód wzajemny, zaskarżając wyrok i zarzucając:

D) Naruszenie przepisów prawa materialnego, które miały istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1. Niezastosowanie przez Sąd I instancji dyspozycji przepisu art. 58 § 2 k.c., a mianowicie Sąd I instancji ustalił, że pozwany był zobowiązany do wpłat zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości, w które to koszty wchodziło między innymi ogrzewanie, przy czym w ogóle nie uwzględnił faktu, że naliczanie zaliczek było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, bo pozwany nie korzystał z ogrzewania, gdyż w jego lokalu brak było wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i jako właściciel lokalu, jeżeli chciał to mógł korzystać z innych źródeł, które dają ciepło (np. grzejnik elektryczny). Co więcej, od 2010 r. pozwany w ogóle nie mieszkał w swoich lokalach o numerach (...), które faktycznie stanowią jeden lokal, albowiem w dniu 30 kwietnia 2010 r. miał miejsce pożar, w wyniku którego zniszczeniu uległy okna i nie nadawał się ten lokal do dalszego zamieszkiwania.

2. Art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, co skutkowało udzieleniem ochrony prawnej działaniu powoda, pomimo, że działanie to jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, gdyż pozwany nie korzystał w ogóle z wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, która nie została w jego lokalu zamontowana i tym samym nie był zobowiązany ponosić opłat z tytułu ogrzewania. Zaznaczyć należy, że w częściach wspólnych przedmiotowego budynku brak jest grzejników i jest ona nieogrzewana, chodzi tu o klatkę schodową stanowiącą część wspólną nieruchomości.

3. Art. 442¹ § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie, że doszło do przedawnienia roszczenia o naprawienie wyrządzonej szkody, gdyż pozwany (powód wzajemny) wskazał, że czteroletni okres od którego został pozbawiony możliwości korzystania z lokalu, a zatem również możliwości wynajęcia go osobom trzecim, należy liczyć od dnia 22 czerwca 2010 r. Należy zauważyć, iż data ta nie ma żadnego odniesienia do tego, kiedy pozwany (powód wzajemny) dowiedział się o powstałej szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia, bo pozwany (powód wzajemny) ostatecznie dowiedział się o tym dopiero na etapie niniejszego postępowania, kiedy okazało się, że Wspólnota Mieszkaniowa w ogóle nie ma zamiaru wypłacić mu przedmiotowego odszkodowania. Dlatego kompletnie bezzasadne jest stanowisko Sądu I instancji wyrażone w uzasadnieniu, iż na gruncie tego przepisu należy przyjąć, że roszczenia powoda wzajemnego co do kwoty 6000 zł (12 x 500 zł) zostało przedawnione.

II) Naruszenie przepisów postępowania, które miały istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

4. Przepisu art. 233 § 1 k.p.c., art. 231 k.p.c. i art. 227 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów oraz na nieuwzględnieniu całości materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie oraz na nieprzyjęciu obiektywnych kryteriów jego oceny, co doprowadziło do błędów w ustaleniach faktycznych mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a przede wszystkim na bezpodstawnym przyjęciu, że pozwany był zobowiązany do uiszczania opłat za ogrzewanie będące jednym ze składników określonych w uchwałach Wspólnoty Mieszkaniowej, gdy tymczasem nie miał tego obowiązku, bo nie korzystał z tego ogrzewania, gdyż w jego lokalu brak było wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i jako właściciel lokalu mógł korzystać z innych źródeł, które dają ciepło. Tak więc obciążanie pozwanego opłatami z wyżej wymienionego tytułu było bezpodstawne, co przemawia za oddaleniem powództwa głównego w całości, jak również za uwzględnieniem powództwa wzajemnego w całości.

5. Przepisu art. 328 § 2 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., polegające na niewskazaniu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, dowodów na których Sąd się oparł, a w szczególności Sąd wydając zaskarżony wyrok nie odniósł się w ogóle do wydanej opinii biegłej sądowej, ani nie ustosunkował się i nie wypowiedział się w przedmiocie przeprowadzonych oględzin lokalu i całego budynku, w których uczestniczył sam Sędzia oraz nie wypowiedział się do złożonych przez świadków zeznań, jak i przyczyn, dla których nie uwzględnił ich przy wydawaniu orzeczenia. W szczególności wskazując, iż Sąd I instancji w uzasadnieniu wyroku jedynie lakonicznie stwierdził, że co do zasady zeznania te były spójne, jasne i wzajemnie się uzupełniały. Niemniej jednak, w ogóle nie zwrócił uwagi na to, że świadkowie Ci jednoznacznie stwierdzili, że właśnie z winy leżącej po stronie Wspólnoty, pozwany nie mógł korzystać ze swojego lokalu, jak również wykonywał na rzecz Wspólnoty szereg prac za które nie otrzymał należnego mu wynagrodzenia.

6. Przepisu art. 233 § 1 i 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, polegającego na kompletnym pominięciu przez Sąd I instancji wyjaśnień złożonych przez pozwanego z pozwu głównego (powoda wzajemnego) M. P. oraz zeznań świadków;

III) Błędy w ustaleniach faktycznych, które miały wpływ na treść wydanego orzeczenia, a polegały na:

7. Błędym ustaleniu przez Sąd I instancji, iż instalacja wewnętrzna w lokalu pozwanego nie została podłączona na jego życzenie, w sytuacji gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie ewidentnie wynika, że pozwany z pozwu głównego (powód wzajemny) chciał, aby podłączono go do nowej instalacji w budynku, ale nie usuwając przy tym istniejącej już w jego lokalu instalacji wewnętrznej, którą można było podłączyć do sieci centralnego ogrzewania.

8. Błędym ustaleniu przez Sąd I instancji, iż istniejąca w lokalu pozwanego instalacja nie mogła być podłączona pod nową instalację, w sytuacji gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie ewidentnie wynika, że Wspólnota robiła co chciała z instalacją centralnego ogrzewania, ponieważ z jednej strony montowała grzejniki w lokalach bez uzgodnienia tej kwestii z projektantem, a z drugiej strony odmówiła podłączenia do sieci pozwanemu.

9. Błędym ustaleniu przez Sąd I instancji, iż pozwany korzysta z nowej instalacji ciepła, mimo że nie jest do niej podłączony, w sytuacji gdy pozwany w ogóle nie mieszka od 2010 r. w przedmiotowym lokalu oraz w żadnym razie nie korzysta z nowej instalacji ciepła, co ewidentnie widział sam Sędzia podczas przeprowadzonych oględzin przedmiotowego budynku i lokalu pozwanego. Co więcej nie ma żadnych elementów instalacji centralnego ogrzewania na częściach wspólnych, a zatem zupełnie bezpodstawne jest obciążanie pozwanego jakimikolwiek kosztami dostarczanej do budynku energii.

10. Błędym ustaleniu przez Sąd I instancji, iż bez znaczenia jest sposób kalkulacji otrzymanego odszkodowania dokonanego przez ubezpieczyciela oraz że odszkodowania nie ma obowiązku przekazać Wspólnota Mieszkaniowa pozwanemu, w sytuacji gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie ewidentnie wynika, że powód z pozwu głównego (pozwany wzajemny) jest zobowiązany do przekazania wypłaconego odszkodowania przez firmę ubezpieczeniową, aby pozwany mógł wyremontować za pozyskaną kwotę zniszczone okna w wyniku pożaru, co do

tej pory nie zostało uczynione i tym samym do dnia dzisiejszego uniemożliwia mu wynajęcie lokalu, a tym bardziej w nim zamieszkiwanie.

11. Błędym ustaleniu przez Sąd I instancji, iż pozwany (powód wzajemny) nie wykazał, że z lokalu nie może korzystać i że dzieje się tak na skutek działań lub zaniechań powoda oraz że pozwany nie uzasadnił dlaczego domaga się kwoty 1086,28 zł, w sytuacji gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie oraz zeznań świadków ewidentnie wynika, że tylko i wyłącznie na skutek działań oraz zaniechań powoda (pозwanego wzajemnego) - pozwany do dnia dzisiejszego nie może korzystać ze swojego lokalu, czego najdobitniejszym przykładem jest to, że Wspólnota Mieszkaniowa nie przekazała i nie chce przekazać do dnia dzisiejszego należnych pieniędzy, które zostały przyznane pozwanemu (powodowi wzajemnemu) przez firmę ubezpieczeniową z tytułu szkody, jaką poniósł w wyniku pożaru, a dochodzona kwota 1086,28 zł stanowi część brakującej zaliczki, którą wpłacił pozwany (powód wzajemny) z tytułu eksploatacji lokalu za rok 2011 i która to kwota nie została przebiegowana, ani oddana pozwanemu.

12. Błędym ustaleniu przez Sąd I instancji, iż doszło do przedawnienia roszczenia o naprawienie wyrządzonej szkody, gdyż pozwany wskazał, że czteroletni okres od którego został pozbawiony wynajmowania lokalu należy liczyć od dnia 22 czerwca 2010 r., w sytuacji gdy data ta nie ma żadnego odniesienia do tego, kiedy pozwany dowiedział się o powstałej szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia, bo pozwany ostatecznie dowiedział się o tym dopiero na etapie niniejszego postępowania, kiedy okazało się, że Wspólnota Mieszkaniowa w ogóle nie ma zamiaru wypłacić mu przedmiotowego odszkodowania.

13. Błędym ustaleniu przez Sąd I instancji, iż pozwany nie wykazał, by powód był nadal wzbogacony, w sytuacji gdy pozwany (powód wzajemny) na własny koszt wyremontował po pożarze klatkę schodową, co w konsekwencji powoduje, że Wspólnota Mieszkaniowa jest wzbogacona względem pozwanego (powoda wzajemnego), gdyż nie przeznaczyła pieniędzy pozyskanych od firmy ubezpieczeniowej na poczet naprawienia szkód powstałych po pożarze i tym samym zatrzymała je wyłącznie dla siebie, nie oddając ich pozwanemu do dnia dzisiejszego.

14. Błędym ustaleniu przez Sąd I instancji, iż dobrowolne wykonywanie prac na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nie powinno być wynagradzane pieniężnie, gdyż działanie takie narusza zasady współzycia społecznego, w sytuacji gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie ewidentnie wynika, że pozwany w dawnym okresie za wszelkie wykonywane prace na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej otrzymywał wynagrodzenie i tylko na skutek konfliktu osobistego z zarządcą - Wspólnota Mieszkaniowa nie wypłaciła mu żadnego wynagrodzenia, co jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Co więcej, inni członkowie Wspólnoty za wykonane prace na rzecz Wspólnoty wynagrodzenie otrzymywali.

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa głównego i uwzględnienie powództwa wzajemnego, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest niezasadna, a jej zarzuty chybione.

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i uznaje je za własne. Podzielić także należy dokonaną przez ten Sąd ocenę dowodów, a także ocenę prawną obu roszczeń, przy czym nie ma potrzeby powtarzania w tym miejscu argumentacji Sądu Rejonowego.

Odnosząc się do argumentów apelacji stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zastosowania klauzuli generalnej zawartej w art. 5 k.c. Aby zastosować ten przepis należałoby stwierdzić, że Wspólnota czyni ze swego prawa użytek w sposób sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, do czego nie ma podstaw. Żądanie od członka wspólnoty wykonania jego obowiązku partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości z całą pewnością nie może być uznane za nadużycie prawa. Przeciwnie, to członek wspólnoty, nie ponosząc wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości narusza przepisy art. 12 i nast. ustawy o

wspólności lokali. Brak jest także podstaw do przyjęcia, że żądanie wspólnoty jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Zastosowanie art. 5 k.c. w odniesieniu do roszczenia wspólnoty spowodowałoby przerzucenie opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej na pozostałych członków wspólnoty, do czego nie ma podstaw. Wysokość dochodzonej z tego tytułu kwoty nie była sporna (stanowisko pozwanego na rozprawie w dniu 18 listopada 2014 r. k-182). Kwestionował on natomiast fakt dostarczania ciepła do jego lokalu, jednak, jak to wyczerpująco wskazała powódka, pozwanego obciążają jedynie opłaty stałe związane z kosztem dostarczania ciepła do budynku. Zatem fakt niekorzystania przez pozwanego w jego mieszkaniu z ogrzewania jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w tej części.

Odnosnie roszczenia zgłoszonego przez pozwanego w powództwie wzajemnym stwierdzić należy, że brak było podstaw do zasądzenia jakiegokolwiek kwoty z tytułu odszkodowania za zniszczenie okien w wyniku pożaru w mieszkaniu pozwanego. Odpowiedzialność odszkodowawcza wspólnoty za czyn niedozwolony jakim jest spowodowanie pożaru kształtuje się na zasadzie winy (art. 415 k.c.). Pozwany nie udowodnił, nawet nie twierdził, że pożar spowodowała powodowa wspólnota. Natomiast jak chodzi o otrzymane przez wspólnotę z tego tytułu odszkodowanie od ubezpieczyciela, to na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach nie ma do tego podstaw. Przede wszystkim nie ustalone zostało, jaka była umowa między wspólnotą a ubezpieczycielem i co obejmowała swoim zakresem, w szczególności czy obejmowała również elementy odrębnych lokali. Pozwany, na którym spoczywał ciężar dowodowy w tym zakresie, nie zgłosił żadnych wniosków dowodowych na tę okoliczność. Zatem bez ustalenia zakresu umowy ubezpieczenia należało przyjąć, zgodnie z twierdzeniem strony powodowej, że umowa obejmowała części wspólne nieruchomości, do których nie można zaliczyć okien w lokalu pozwanego, w tym miejscu wskazać należy, że wykazywanie zakresu umowy ubezpieczenia poprzez zeznania świadków, którzy stronami tej umowy nie byli, ani nie uczestniczyli w jej zawieraniu byłoby chybione; zatem brak było podstaw do zasądzenia z tego tytułu jakiegokolwiek kwoty.

Na poczet wykonania instalacji centralnego ogrzewania pozwany wpłacił zaliczki, które zostały rozliczone w ten sposób, że obciążony on został jedynie udziałem w kosztach instalacji wspólnej, pozostałe należności zaliczono na poczet zadłużenia powoda. Nie było podstaw do żądania zwrotu opłat za eksploatację lokalu, z którego z winy powoda, z uwagi na zniszczone okna pozwany nie mógł korzystać. Jak wskazano wyżej pozwany nie wykazał winy powoda w zniszczeniu okien. Pozwany nie wykazał także, że łączyła go ze wspólnotą umowa na wykonanie prac na rzecz wspólnoty, nie ma więc podstawy faktycznej do żądania z tego tytułu wynagrodzenia. Podstawą taką nie mogą być również przepisy kodeksu cywilnego o bezpodstawnym wzbogaceniu, bowiem stosownie do art. 411 pkt. 1 k.c. nie można żądać zwrotu świadczenia, jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany.

Roszczenie o odszkodowanie za straty wynikłe z niemożności wynajęcia lokalu nie zostało przez pozwanego udowodnione. Przede wszystkim nie zamieszkiwał on w tym lokalu od 2007 r. (protokół przesłuchania pozwanego k-151), a zatem jego niezamieszkiwanie nie miało związku z pożarem, który miał miejsce później. Nadto pozwany nie wykazał, że to wspólnota była zobowiązana do naprawienia szkody w lokalu powoda, przeciwnie, to na nim, jako na właścicielu lokalu spoczywał ten obowiązek. Nie wykazał także, że podejmował jakiegokolwiek próby wynajęcia lokalu oraz że do tego wynajęcia nie doszło z winy wspólnoty. Nie wykazał również, że niepodłączenie ogrzewania miało na to wpływ. Z jednej strony bowiem twierdził, że ma w lokalu sprawną własną instalację grzewczą, a zatem może lokal ogrzewać, więc nie jest to przyczyna niezamieszkania najemcy, z drugiej wskazywał, że na skutek niepodłączenia lokalu do sieci wspólnej, nie może ogrzewać lokalu. Nie wyjaśnił przy tym tych sprzeczności. Okoliczności te powodują konieczność uznania roszczenia w tym zakresie za nieudowodnione. Bez znaczenia zatem w sprawie pozostają rozważania dotyczące biegu ewentualnego przedawnienia roszczenia, skoro nie zostało wykazane jego istnienie.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił apelację jako niezasadną na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach procesu za II instancję Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.