

*Sygn. akt II Ca 469/14*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2014r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Jolanta Burdukiewicz-Krawczyk

Sędzia SO Monika Kuźniar (spr.)

Sędzia SR del. Krzysztof Kremis

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2014r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...)

przeciwko A. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu

z dnia 29 listopada 2013r.

sygn. akt IX C 16/13

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej 300 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 469/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w pkt I zasądził od pozwanej A. S. na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej z ul. (...) we W. kwotę 4.397,31 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 18.09.2012 r. do dnia zapłaty; w pkt II zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej 837 zł kosztów postępowania.

**Rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia stanu faktycznego.**

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. jest tzw. „małą” wspólnotą mieszkaniową, tworzoną przez właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych w nieruchomości w liczbie siedmiu. Pozwana A. S. jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej własność gruntu oraz części wspólnych budynku i urządzeń wynoszący (...). Dla Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. ustanawiany był zarząd przymusowy, który do czasu powołania obecnego zarządcy przymusowego sprawowali (...) oraz (...) Sp. z o.o. we W.. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków z dnia 02.02.2011r. w sprawie o sygnaturze I Ns 424/08 zarządcą

przymusowym strony powodowej ustanowiono Spółdzielnię Mieszkaniową (...) we W., jednocześnie odwołując zarządcę przymusowego (...) Sp. z o.o. we W..

W dniu 19.05.2011r. powodowa Wspólnota przyjęła uchwałę w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną oraz ustalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2011 roku. Zgodnie z tą uchwałą, zaliczka miesięczna na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną wynosiła 2,53 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, w tym wynagrodzenie zarządcy – 1,50 zł/m<sup>2</sup>, eksploatacja – 0,73 zł/m<sup>2</sup> i konserwacja – 0,30 zł/m<sup>2</sup>. Ustalony plan gospodarczy przewidywał opłaty za media: centralne ogrzewanie – 3,50 zł/m<sup>2</sup>/m-c, wywóz śmieci – 14,09 zł/osoba, zimna woda i kanalizacja za prognozowane zużycie – 7,61 zł/m<sup>2</sup>/m-c, zimna woda i kanalizacja za opłatę abonamentową – 1,71 zł/lokal/m-c. Stawki obowiązywały od 01.04.2011 r.

Mocą uchwały nr (...) z dnia 15.09.2011r. właściciele nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) postanowili sfinansować niedobór wykazany w sprawozdaniu poprzedniego zarządcy (...) w wysokości 9.034,68 zł w częściach odpowiadających udziałowi w nieruchomości wspólnej. W identyczny sposób właściciele lokali postanowili pokryć również niedobór powstały w okresie od 01.08.2009r. do 31.03.2011r. w kwocie 63.370,00 zł. Równocześnie postanowiono, iż kwotę wynikającą z ugody podpisanej z MPWiK, obejmującą należność od maja 2007r. do marca 2011r. ujęto w pozycji 7, tab. 2, zał. 3. Zastrzeżono równocześnie, iż w wypadku braku spłaty zadłużenia, sprawa wyegzekwowania poszczególnych należności względem danego właściciela lokalu skierowana zostanie na drogę postępowania sądowego. Uchwała ta została przyjęta większością głosów i nie była przedmiotem zaskarżenia.

Postanowieniem z dnia 08.11.2011r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, działając na podstawie art. 935 § 3 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c., udzielił zarządcy przymusowemu nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) – Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd, polegającej na rozliczeniu finansowym w/w Wspólnoty Mieszkaniowej w sposób ustalony w uchwale nr (...) podjętej na zebraniu ogółu właścicieli lokali w dniu 15.09.2011r. Zgodnie z załącznikiem do uchwały z 15.09.2011 r., a dotyczącym lokalu pozwanej, stan należności z tytułu opłat wg stanu na dzień 31.03.2011r. wynosił 21.130,85 zł. w tym kwota 6.675,05 zł która dotyczy spraw egzekwowanych przez Komornika w sprawach KM 1053/11, 1949/09, 3872/10. Kwota ta winna była być wpłacona niezwłocznie, z tym że zaliczono na jej poczet należność w kwocie 5.878,00 zł wpłaconą przez pozwaną, co skutkowało koniecznością jej uzupełnienia w kwocie 796,73 zł. Pozostała kwota tj. 14.455,80 zł rozłożona została na raty i pierwsza rata w kwocie 1.644,54 zł winna była być zapłacona do dnia 15.07.2011r. Kolejne raty płatne były do każdego 15 dnia kolejnego miesiąca w następujących kwotach: rata II – 1644,54 zł, raty III-VIII w wysokości 1754,38 zł, raty od IX do XIII w wysokości 160,11 zł. Powyższe należności dotyczą zobowiązań objętych ugodami z MPWiK oraz F., a także pozostałych zobowiązań względem (...), (...) - za okres do czasu objęcia zarządu przez zarządcę przymusowego - SM (...) we W.. Wpłacone przez pozwaną w dniu 18.05.2012 r. kwoty 437,34 zł oraz 37,97 zł na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej zostały zaliczone przez zarządcę przymusowego na poczet II raty zobowiązania wynikającego z uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z 15.09.2011 r. przypadającej na pozwaną.

W powodowej Wspólnocie Mieszkaniowej brak jest podzielników ciepła, nie każdy lokal posiada licznik zużycia wody, zaś co do tych, którzy posiadają nie była prowadzona ewidencja odczytów. Istnieje licznik zbiorczy energii cieplnej. W okresie od kwietnia 2009 r. do marca 2011 r. nie były uiszczane żadne zaliczki ani kwoty z tytułu zarządu nieruchomością wspólną jak też z tytułu dostaw mediów. Po przejęciu zarządu przymusowego przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) dokonała ona rozliczenia istniejącego zadłużenia według udziałów w nieruchomości wspólnej każdego z właścicieli. Takie rozliczenie otrzymała również pozwana. Kwoty wpłacone przez pozwaną przed wydaniem uchwały z dnia 15.09.2011 r. zostały rozliczone i ujęte w sporządzonym przez zarządcę bilansie wg stanu na dzień 31.03.2011 r.

**Uzasadniając rozstrzygnięcie** Sąd podał, że dochodzona przez stronę powodową należność wynika z uchwały podjętej przez powodową Wspólnotę Mieszkaniową o nr (...) z dnia 15.09.2011 r., której przedmiotem było rozliczenie i sfinansowanie niedoboru obciążającego powodową Wspólnotę Mieszkaniową według posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu powyższa uchwała odnosi skutki prawne, pomimo tego, iż dotyczy wydatków obciążających właścicieli poszczególnych wyodrębnionych lokali. Przede wszystkim należy wziąć pod

uwagę okoliczności, które determinowały podjęcie wspomnianej uchwały. Właściciele wyodrębnionych lokali, którzy przecież tworzą powodową wspólnotę mieszkaniową nie mieli zainstalowanych podzielników ciepła, nadto większość wyodrębnionych lokali mieszkalnych nie była wyposażona w liczniki zużycia wody. W powodowej wspólnocie nie były również podejmowane żadne uchwały odnośnie rozliczania mediów dostarczanych do lokali stanowiących odrębną własność. W okresie od kwietnia 2009 r. do marca 2011 roku nie były odprowadzane żadne opłaty z tytułu dostaw mediów ani też zaliczek związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną. W tych okolicznościach w ocenie Sądu podjęcie uchwały było celowe, a sposób rozliczenia powstałych zaległości przyjęty z resztą przez samych właścicieli lokali poprzez podzielenie należności stosownie do udziałów każdego z nich w nieruchomości wspólnej był jedynym rozwiązaniem na oddłużeniu Wspólnoty Mieszkaniowej, przeciwko której prowadzone były już postępowania egzekucyjne. Uchwałę należy zatem potraktować jako odstępstwo od zasad rozliczeń obowiązujących w małej wspólnocie, ale jej podjęcie wobec braku możliwości przypisania zużycia mediów w poszczególnych lokalach mieszkalnych oraz konieczności określenia zasad ponoszenia powstałego zadłużenia przez członków wspólnoty było uzasadnione. Wobec powyższego Sąd przyjął, że uchwała nr (...) z dnia 15.09.2011 r. stanowiła samoistne źródło zobowiązania właścicieli lokali, w tym obowiązek zapłaty należności przypadających na pozwaną. Określone w uchwale zasady spłaty zadłużenia stały się obowiązujące. Podkreślić bowiem trzeba, że powyższa uchwała nie została zaskarżona przez żadnego z właścicieli lokali – członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Nadto podjęta uchwała została zatwierdzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków postanowieniem z dnia 08.11.2011 r.

**Apelację** od powyższego rozstrzygnięcia wniosła pozwana.

Zarzuciła, że energia cieplna i zimna woda nie są dostarczane na potrzeby części wspólnych nieruchomości, a strona powodowa nie podała szczegółowych wielkości zaległości i z jakiego tytułu są to zaległości i jakiego okresu dotyczą.

Wskazała, że zaległości powinny być rozliczane indywidualnie dla poszczególnych właścicieli mieszkań według tytułów i okresów, których dotyczą, albowiem są to zadłużenia w większości z tytułu dostaw energii cieplnej i zimnej wody z odprowadzeniem ścieków.

Zarzuciła, że nie posiada z tych tytułów żadnych zaległości.

Podawała, że wszelkie opłaty mieszkaniowe uiszczala do 31 marca 2009 r. na konto zarządcy (...) i że nie zalega z płatnościami za pobraną wodę za okres od 2001 r. do 2008 r.

Zarzuciła, że zaległości wykazane w dokumentach sądowych i komorniczych są należnościami sprzed 2009 r. i nie powinna w nich uczestniczyć.

Podawała też, że nie zalega z płatnościami za energię cieplną za okres 2003 - 2008. Podawała, że zarządca przymusowy – (...) nie zorganizował zebrania rocznego, nie przyjęto rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną oraz ustalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek za ogrzewanie mieszkań właścicieli oraz za dostawy zimnej wody z odprowadzeniem ścieków. Dotyczyło to okresu od kwietnia 2009 r. do marca 2011 r. Przyznała, że w tym czasie nie wносиła opłat, ale też nie było wówczas zarządzania, sprzątnięcia, remontów, przeglądów, a zimna woda i ciepło dostarczane były wyłącznie do mieszkań właścicieli, nie zaś na potrzeby części wspólnych nieruchomości. Dostawcy wody i ciepła odmówili pozwanej zawarcia indywidualnych umów na dostarczanie tych mediów.

Pozwana podała, że opłaty wносиła, gdy zarządcą przymusowym była SM (...). Jednorazowo wpłaciła 5.878,32 zł za centralne ogrzewanie – zaległa należność za 04.2009 – 03.2011 oraz 465,12 zł zaległych opłat za wodę w okresie od 01.2009 do 03.2011 r. Łącznie (z opłatą za prąd do części wspólnych) pozwana wpłaciła 6.818,75 zł.

Pozwana zaskarżone orzeczenie uznała za niesprawiedliwe, albowiem każdy z członków wspólnoty ma inną kwotę zaległości, a zarządca wskazał na odpowiedzialność zbiorową w obciążeniach. Z tego względu wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku.

W **odpowiedzi na apelację** strona powodowa wniosła o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego. Wskazała, że została powołana zarządcą nieruchomości postanowieniem z dnia 2 lutego 2011 r. W dniu objęcia swoich obowiązków Wspólnota Mieszkaniowa była zadłużona wobec dostawców mediów. Nie mogąc zweryfikować powołanych należności, zarządca zawarł, zaakceptowane przez Wspólnotę, ugody z dostawcami mediów. Podał, że w przypadku, gdy wspólnota okaże się niewypłacalna i wskutek nieregulowania opłat na rzecz dostawców mediów, grozi jej odcięcie dostaw wody, gazu czy też prądu; zarządca ma prawo podjęcia czynności, które takiej sytuacji zapobiegną. Zarządca zaproponował właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej sposób rozliczenia powstałych zaległości proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów. Na taki sposób wszyscy, oprócz pozwanej, wyrazili zgodę.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe prawidłowo, a zebrany materiał poddał ocenie z zachowaniem granic swobodnej oceny dowodów, przewidzianej przez art. 233 § 1 k.p.c. Dlatego Sąd Odwoławczy akceptuje w całości stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji i przyjmuje go za własny. Podziela także wyprowadzone przez ten Sąd wnioski oraz ocenę prawną żądania zgłoszonego przez powodową wspólnotę mieszkaniową.

Nie zasługiwały na uwzględnienie wnioski dowodowe, powielone przez skarżącą w apelacji. Dokumenty załączone do apelacji były już złożone przed Sądem I instancji a zatem nie nosiły znamion „nowości” (art. 381 k.p.c.).

Pozwana zakwestionowała w apelacji przede wszystkim zasadę obciążenie każdego właściciela wyodrębnionego lokalu należnościami obciążającymi Wspólnotę Mieszkaniową z tytułu dostaw mediów proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej, bez uwzględnienia ich indywidualnego zużycia.

Odnosząc się do tego zarzutu wskazać należy w pierwszej kolejności, że kwestia zasadności i wysokości zaległości ustalonej w uchwale nr (...), była przedmiotem dwukrotnego badania Sądu - a mianowicie - w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu oraz o zapłatę poprzednich wymagalnych rat, mających źródło w tej samej uchwale. W obu tych postępowaniach, jednym nieprocesowym, drugim – procesowym, występowały te same strony, zaś pomiędzy prawomocnymi orzeczeniami oraz sprawą niniejszą zachodzi związek polegający na tym, że prawomocne orzeczenia oddziałują na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy o zapłatę rat kolejnych. W tej sytuacji, owe wcześniejsze orzeczenia mają charakter prejudycjalny dla rozstrzygnięcia w sprawie niniejszej (J. Rodziewicz, Prejudycjalność w postępowaniu cywilnym, Gdańsk 2000, s. 95).

W pierwszym z tych orzeczeń, tj. w postanowieniu z dnia 8.11.2011r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu wyraził zarządcy SM (...) zgodę na rozliczenie finansowe niedoboru wedle uchwały nr (...), a orzeczenie to zastąpiło zgodę pozwanej. W sprawie niniejszej strona powodowa domagała się zapłaty zaległych rat, tj. od 7 do 12 z tytułu rozliczenia należności wynikających z podjętej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 15.09.2011r. W sprawie uprzednio wymagalnych rat, zapadło prawomocne już orzeczenie zakończone wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu w sprawie II Ca 1519/12, w którym Sąd ten przychylił się do argumentacji strony powodowej, stwierdzając, że uchwała nr (...), zatwierdzona przez Sąd, była źródłem ważnego zobowiązania, wobec zadłużenia wspólnoty z tytułu dostaw mediów /z uwagi na brak jakichkolwiek płatności w okresie od 04.2009 do 03.2011r./ i zawarte, pod groźbą odjęcia mediów, ugody z ich dostawcami. W tych okolicznościach, w ocenie tego Sądu, podjęcie uchwały było celowe, a sposób rozliczenia powstałych zaległości, przyjęty z resztą przez samych właścicieli lokali, poprzez podzielenie należności stosownie do udziałów każdego z nich w nieruchomości wspólnej, był jedynym rozwiązaniem na oddłużenie Wspólnoty Mieszkaniowej, przeciwko której prowadzone były już postępowania egzekucyjne.

W tym miejscu wskazać należy, że wedle treści art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Moc wiążąca orzeczenia sądu charakteryzuje się dwoma aspektami. Pierwszy z nich odnosi się do formalnego istnienia orzeczenia, drugi przejawia się w mocy wiążącej jako określonym walorze prawnym rozstrzygnięcia (osądzenia) zawartego w treści orzeczenia (K. Piasecki w: Kodeks postępowania cywilnego..., t. 1, red. K. Piasecki, s. 1639). Jeśli chodzi o drugi aspekt, to w doktrynie wiązany on jest z prejudycjalnością prawomocnego orzeczenia. W wyroku z dnia 12 lipca 2002 r., V CKN 1110/00, Lex nr 74492, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, który Sąd Odwoławczy aprobuje, że skutkiem zasady mocy wiążącej prawomocnego wyroku jest to, że przesądzenie we wcześniejszym wyroku kwestii o charakterze prejudycjalnym oznacza, że w procesie późniejszym ta kwestia nie może być już w ogóle badana.

Skoro zatem kwestia zasadności podjęcia uchwały i wysokości kwoty obciążającej pozwaną z tytułu zadłużenia wspólnoty wobec dostawców mediów była już przedmiotem rozstrzygnięć, Sąd Rejonowy rozstrzygnięciami tymi był związany. Sądy te przesądziły, że pozwana winna zapłacić powodowej wspólnocie min. kwotę dochodzoną pozwem. Dlatego nie można zgodzić się z zarzutem pozwanej, że strona powodowa nie podała źródeł zaległości, a kwestię tę pozwana winna była podnosić w uprzednio rozpoznawanym postępowaniu nieprocesowym o wyrażenie zgody na rozliczenie według uchwały nr (...).

Wobec powyższego, wszelkie argumenty pozwanej zmierzające do podważenia ważności uchwały nr (...) z dnia 15.09.2011 r., jak również wysokości przypadającego na pozwaną zobowiązania, nie mogły być uwzględnione przez Sąd Odwoławczy.

W tym kontekście wypada podsumować, że uchwała nr (...) stanowiła samoistne źródło zobowiązania wszystkich właścicieli lokali, w tym pozwanej, a zatem strona powodowa może żądać spełnienia świadczenia, zaś pozwana winna to świadczenie spełnić (art. 353 § 1 k.c.).

W tej sytuacji, podnoszony w apelacji zarzut, iż pozwana uregulowała zadłużenie przypadające na jej lokal, nie może podlegać rozpoznaniu. Dotyczy on bowiem kwestii indywidualnego rozliczenia zadłużenia, która to metoda na podstawie uchwały nr (...) została wyeliminowana na rzecz rozliczenia odpowiadającego wielkości udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej. Na marginesie, Sąd Odwoławczy wskazuje, że w apelacji sama pozwana przyznała, że w okresie ok. 2 lat tj. od kwietnia 2009 do marca 2011r. nie wносиła opłat, choć z mediów w zakresie swego lokalu korzystała. Jak wynika z materiału dowodowego, pokryte dobrowolnie przez pozwaną zadłużenie z tego tytułu, zostało zaliczone w poczet zaległości, lecz nie pokryło w całości zadłużenia.

Dodatkowo można jeszcze, aby w pełni wytłumaczyć prawidłowość działania strony powodowej, że uchwała będąca źródłem zobowiązania pozwanej, w sytuacji, w jakiej znalazła się wspólnota (brak indywidualnych umów z dostawcami mediów), była prawidłowa, dodać następującą argumentację prawną. Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2002 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej "u.w.l."), właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i jest zobowiązany m.in. do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, tj. m.in. z utrzymaniem tych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). W niniejszej sprawie bezspornym było, że w lokalach będących własnością członków pozwanej wspólnoty w okresie, w którym powstało zadłużenie, nie zainstalowano odrębnych podzielników ciepła, nie każdy lokal był wyposażony w liczniki na wodę, a stroną umów na dostawę mediów była wyłącznie Wspólnota Mieszkaniowa. A zatem, powodowa wspólnota mogła w tej sytuacji podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na ustalenie przez zarząd części kosztów związanych z eksploatacją instalacji cieplnej służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali. W tym zakresie Sąd Odwoławczy podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 19.05.2006r. (III CZP 28/06 OSNC 2007/3/40...) i 36/97, który orzekł, że w sytuacji, gdy lokale nie są osobno opomiarowane, i w budynku istnieje jedna instalacja, to wówczas nie można mówić, że instalacja dotyczy każdego mieszkania z osobna. Są to koszty wspólne, ponieważ instalacja jest wspólna. W takiej sytuacji przyjęto w orzecznictwie, że cała instalacja, a więc oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania, jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i

jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej. Korzystają z niego wszyscy właściciele lokali w ten sposób, że ciepło i woda doprowadzane są zarówno do przedmiotu ich własności (lokalu), jak i do wszystkich wspólnych części budynku. Innymi słowy, składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 4). Wskazane urządzenia, jako nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, są zatem nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l., z której właściciele lokali zobowiązani są korzystać w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Uznanie instalacji ciepłej służącej do ogrzewania poszczególnych lokali oraz pozostałych części budynku za część nieruchomości wspólnej oznacza, że opłaty za dostawę energii ciepłej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 1 u.w.l., co znajduje potwierdzenie w art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l., w którym ustawodawca zaliczył do kosztów zarządu nieruchomością wspólną część kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali. Ustalenie wskazanych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, jest - na podstawie art. 22 ust. 3 u.w.l. - jedną z wielu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

A zatem, wspólnota mieszkaniowa, obejmująca właścicieli lokali, w których nie ma odrębnych liczników pomiaru energii ciepłej oraz wody, może podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na ustalenie przez zarząd części kosztów związanych z eksploatacją instalacji służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali (art. 22 ust. 2 w związku z art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l.).

W ocenie Sądu Odwoławczego, również argumentacja pozwanej dotycząca sposobu podejmowania uchwał w małej wspólnocie, jest chybiona. Zgodzić się należy z pozwaną, że co do zasady w małej wspólnocie obowiązują reguły kodeksowe (kodeksu cywilnego) i uchwały dotyczące spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu zapadają większością głosów, a zatem wszyscy członkowie wspólnoty muszą wyrazić zgodę na podjęcie uchwały, a w braku zgody można zwrócić się o rozstrzygnięcie do Sądu. W orzecznictwie dopuszczone są jednak wyłączenia tej zasady, o ile wspólnota określi inaczej niż kodeksowo sposób swego zarządu. Wówczas możliwe jest zastosowanie art. 21 i nast. ustawy o własności lokali.

W sytuacji powodowej wspólnoty, sposób zarządu został określony przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków we Wrocławiu w postanowieniu z dnia 2.02.2011r. w sprawie I Ns 424/08, w którym został powołany zarządca przymusowy w osobie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i jednocześnie zostały mu powierzone obowiązki i uprawnienia w takim zakresie, jak to zawierało postanowienie tegoż Sądu we wcześniejszym postanowieniu z dnia 15.04.2009r. o ustanowienie zarządcy przymusowego. W tym drugim postanowieniu zostało wskazane, że zarządcy zostają przyznane uprawnienia do wykonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wyłącznie po uzyskaniu zgody wszystkich współwłaścicieli, a w jej braku – za zezwoleniem sądu. Taki też tryb został zrealizowany przez zarządcę przymusowego, który w sposób w pełni prawidłowy zastosował się do treści postanowienia z dnia 2.02.2011r.

A zatem, zarzuty pod adresem niewłaściwego trybu podejmowania uchwał w powodowej wspólnocie, w tym uchwały nr (...), nie zasługują na uwzględnienie.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy wskazał, że orzekając w sprawie oparł się o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy jak też aktach spraw IX C 809/11 i Nc 1549/13, a także w oparciu o zeznania świadka M. R., które, w zakresie sposobu rozliczenia, uznał za wiarygodne i zgodne z treścią dokumentów. W motywach orzeczenia Sąd ten wskazał, które fakty uznał za udowodnione i na jakich dowodach się oparł. Wskazał również na podstawę swego orzeczenia, wynikającą z treści uchwały nr (...), będącej źródłem zobowiązania. Dlatego też, zarzut apelacji, jakoby Sąd Rejonowy uchybił regułom, jakim podlegać ma uzasadnienie, absolutnie nie zasługują na uwzględnienie. Polemika zaś apelującej z prawidłowymi ustaleniami i rozważaniami Sądu Rejonowego, zawierająca subiektywną ocenę zasadności roszczenia powodowej wspólnoty, nie może się ostać.

Wbrew twierdzeniom pozwanej, w niniejszej sprawie nie powstało szczególne zagadnienie prawne, które wymagałoby przedstawienia Sądowi Najwyższemu. Przedmiotem zagadnienia, o którym mowa w art. 390 k.p.c. mogą być tylko wątpliwości co do rozumienia obowiązującego prawa. Wątpliwości te muszą być poważne, a zatem istotne i zasadnicze dla wyniku sprawy. W niniejszej sprawie wątpliwości takowych Sąd Odwoławczy nie dopatrzył się.

Z podanych motywów apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 3 oraz 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych.