

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2023 roku

Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie – Wydział III Cywilny

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Janik-Białek

Protokolant: sekretarz sądowy Justyna Zarzecka

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2023 roku w Szczecinie

na rozprawie

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

przeciwko ***K. D.***

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej K. D. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. kwotę 22.018 (dwudziestu dwóch tysięcy osiemnastu) złotych i 30 (trzydziestu) groszy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi w stosunku rocznym od dnia 24 września 2020 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej K. D. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. kwotę 4.718 (czterech tysięcy siedmuset osiemnastu) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 (trzech tysięcy sześciuset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sędzia Małgorzata Janik- Białek

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 24 listopada 2023 roku

Pozwem złożonym w dniu 24 września 2020 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. wniosła o zasądzenie od K. D. kwoty 22.018,30 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. podniosła, że pozwana K. D. jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) o pow. użytkowej 159,28 m², z prawem własności którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...). Wartość udziału przysługującego pozwanej w nieruchomości wspólnej wynika z treści księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Kw numer (...). Zgodnie z przepisem art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a przeciwko domniemaniu wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania, o czym stanowi przepis art. 4 tej ustawy. Zgodnie natomiast z treścią przepisu art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Pozwana nie wytoczyła powództwa w tym przedmiocie. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i art. 15 ustawy o z dnia

24 czerwca 1994 roku o własności lokali pozwana obowiązana jest ponosić wydatki związane z utrzymaniem jej lokalu oraz uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej poprzez uiszczanie zaliczek w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Koszty te obejmują koszty zarządu oraz opłaty związane z dostarczeniem do lokalu pozwanej wody i odprowadzaniem ścieków, dostarczaniem energii elektrycznej i wywozem nieczystości stałych. Sposób rozliczania energii cieplnej reguluje regulamin, który nie narusza postanowień ustawy Prawo energetyczne. Nieruchomość przy ul. (...) nie składa się z dwóch budynków, a zatem zarządca nie był zobowiązany do wyposażenia budynku w więcej niż jeden układ pomiarowo – rozliczeniowy w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki. Z uwagi na stan techniczny instalacji centralnego ogrzewania w budynku (instalacja stara) nie ma technicznej możliwości zamontowania na niej ciepłomierzy dla każdego lokalu. Wiązałoby się to z koniecznością przebudowy instalacji i znaczącymi nakładami finansowymi. Z uwagi na powyższe, podjęto decyzję o rozliczaniu ciepła w oparciu o powierzchnię lokalu. Przyjęty sposób rozliczenia jest zgodny z art. 45 a ust. 8 pkt 1 litera a tiret 3 ustawy prawo energetyczne. K. D. nie wywiązywała się z obowiązku uiszczania zaliczek, skutkiem czego w okresie od lipca 2019 roku do września 2020 roku powstało zadłużenie w kwocie 22.018,30 złotych. Wartość skapitalizowanych odsetek za rzeczony okres wyniosła kwotę 747,72 złotych.

W dniu 12 listopada 2020 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z treścią żądania pozwu (sygn. akt III Nc 1664/20).

K. D. zaskarżyła nakaz zapłaty sprzeciwem, w którym wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie kosztami procesu strony powodowej. Pozwana przyznała, że przysługuje jej prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) o pow. użytkowej 159,28 m², z prawem własności którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej. W jej ocenie, udział ten został ustalony nieprawidłowo z uwagi na błędne przyjęcie powierzchni użytkowej nieruchomości, która to wielkość ma różną wartość. I tak w księdze wieczystej figuruje wielkość 2 987,19 m², natomiast w pismach zarządcy pochodzących z 2017 roku, 2018 roku i 2019 roku wskazywana jest powierzchnia 3 079,70 m². Z wpisu dokonanego w księdze wieczystej w 2019 roku wynika, że powierzchnia ta wynosi 2 540,86 m². Nadto lokal o większej powierzchni użytkowej od lokalu pozwanej ma przypisaną mniejszą ilość udziałów w nieruchomości wspólnej. Powodowa wspólnota ma świadomość nieprawidłowości w tym zakresie, jednakże nie podejmuje żadnych czynności zmierzających do ustalenia rzeczywistej powierzchni budynku i wielkości udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej. Okoliczność ta zaś ma wpływ na zakres zobowiązań wobec wspólnoty z tytułu zaliczek. Od marca 2013 roku powodowa wspólnota mieszkaniowa dokonała zmiany sposobu naliczania opłat z metrów kwadratowych powierzchni lokalu na rozliczanie według wielkości udziałów. Wspólnota również wadliwie nalicza opłaty za centralne ogrzewanie. Przyjęty sposób rozliczania kosztów energii cieplnej według metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokali narusza przepisy ustawy Prawo energetyczne. Zgodnie z art. 45a ust. 9 tej ustawy wybrana metoda rozliczania kosztów ciepła winna zapewniać ustalanie opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie. Tymczasem z uwagi na różnice w wysokości lokali znajdujących się w budynku, przyjęty sposób rozliczania ciepła warunku tego nie spełnia. Ogrzanie lokalu, którego wysokość jest dwukrotnie wyższa niż lokalu pozwanej, wymaga przecież znacznie większej ilości. Nadto w przypadku wybranej przez powódkę metody rozliczania ciepła konieczne jest uwzględnienie współczynników wyrównania zużycia ciepła.

Na rozprawie w dniu 22 kwietnia 2022 r. strona pozwana uznała powództwo w zakresie opłat za śmieci i wodę (k. 346v)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa przy ul. (...) w S. składa się z 3 działek geodezyjnych o numerach: 106, 102 i 11/3. Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe od frontu i oficyny. Większość lokali mieszkalnych ogrzewanych jest z miejskiej sieci ciepłowniczej i posiada jeden układ pomiarowo – rozliczeniowy mierzący pobór zużytej energii cieplnej. Powierzchnia użytkowa całego budynku ujawniona w księdze wieczystej wynosi 2 540,86 m². Nieruchomość budynkowa stanowi jeden budynek.

Dowód:

- opinia dot. zmiany granic nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. k. 72-78,
- umowa o sprostowanie udziałów w nieruchomości wspólnej oraz połączenia nieruchomości z dnia 12.09.2001 r., akt notarialny rep. A numer (...) k. 65-71,
- zeznania W. S. za stronę powodową k. 347-349,
- zawiadomienie o zmianach w danych ewidencyjnych wraz w wnioskiem k. 232-263.

Właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w S. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...).

Niesporne.

W dokumentach wspólnoty występują rozbieżności co do wielkości powierzchni budynku i powierzchni grzewczej budynku. Rozbieżności takie pojawiały się w rozliczeniach kosztów centralnego ogrzewania, gdzie w różnych okresach wskazywano na różną wielkość powierzchni grzewczej. W planach gospodarczych na 2018 rok i 2019 rok oznaczono powierzchnię budynku na 3 079,70 m². Według wpisu w księdze wieczystej – stan na dzień 17 marca 2020 roku - budynek ma powierzchnię 2 540,86 m². Pomimo występowania powyższych rozbieżności wspólnota nie przeprowadziła czynności niezbędnych dla jednoznacznego ustalenia prawidłowej powierzchni nieruchomości.

Dowód:

- rozliczenia kosztów co k. 119-121,
- plany gospodarcze k. 110-111,
- wydruk z treści księgi wieczystej dot. gruntu obejmujący dział I wyświetlony w trybie przeglądania księgi wieczystej k. 109,
- pismo z dnia 11.04.2008 r. k. 112,
- wniosek z dnia 24.05.2016 r. k. 122;
- zeznania K. D., k. 349-350.

K. D. przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) o pow. użytkowej 159,28 m², z prawem własności którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), dla którego Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw (...).

Zarząd wspólnoty nie ustalał udziału przysługującego K. D., który wynika z aktu notarialnego.

Lokal mieszkalny K. D. nie ma styczności z Galerią (...) oraz innymi lokalami użytkowymi. Galeria (...) nie posiada centralnego ogrzewania miejskiego zasilanego ze źródeł miejskiej sieci ciepłej. Posiada ona własne ogrzewanie elektryczne.

Pracownia malarska położona na poddaszu budynku położonego w S. przy ul. (...) ma osobne ogrzewanie elektryczne. Do lokalu pracowni nie został dobudowany żaden dodatkowy pokój. Lokal pracowni jest własnością Gminy M. S.. Najemcą lokalu jest obecnie J. Ż..

Dowód:

- wydruk z treści księgi wieczystej Kw (...) obejmujący działy I – III wyświetlonej w trybie przeglądania księgi wieczystej k. 18 – 25;

- zeznania świadka A. Z. k. 190-191 verte;
- zeznania W. S. za stronę powodowa k. 347-349;
- zeznania K. D., k. 349-350;
- zeznania świadka J. Ż. k. 191v-192v;

K. D. zobowiązana jest do ponoszenia kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w tym kosztów eksploatacji i wynagrodzenia zarządcy, wydatków związanych z utrzymaniem jej lokalu, które obejmują koszty centralnego ogrzewania, zimnej wody i ścieków, wywozu nieczystości stałych oraz opłaty na fundusz remontowy. Wysokość kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz odpisu na fundusz remontowy ustalana jest mocą uchwał wspólnoty mieszkaniowej.

Zasady naliczania opłat za wywóz nieczystości stałych określa regulamin rozliczania kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi w lokalach mieszkalnych i użytkowych Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S., przyjęty uchwałą nr 6/2015 z dnia 23 marca 2015 roku. Jednostką rozliczeniową jest 1 m³ wody zużytej w nieruchomości. Z tytułu rozliczenia właściciele zostaną dodatkowo obciążeni kosztami rozliczenia netto powiększonymi o aktualnie obowiązującą stawkę podatku VAT.

Zasady naliczania opłat za zimną wodę i ścieki oraz zasady ich rozliczania określa regulamin rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków oraz montażu i legalizacji wodomierzy Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S., przyjęty uchwałą nr 11/2009 z dnia 26 października 2009 roku. Wysokość miesięcznej zaliczki w lokalach opomiarowanych ustala się w oparciu o średnie miesięczne zużycie w danym lokalu określone na podstawie zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego i aktualną cenę 1 m³ zimnej wody. Wielkość zużycia w takich lokalach ustala się w oparciu o sumę wskazań wodomierzy w lokalu. Okres rozliczeniowy wynosi 6 miesięcy i przypada na 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku. Do kosztów zużycia wody dolicza się opłatę abonamentową oraz koszty odczytu wodomierzy i rozliczenia wody w wysokości 3,80 złotych netto od każdego lokalu.

Zasady naliczania opłat za centralne ogrzewanie i ich rozliczania określa regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dla budynku przy ul. (...) w S., przyjęty uchwałą nr 7/2010 z dnia 10 sierpnia 2010 roku. Podstawę ustalenia kosztów za dostawę energii cieplnej na centralne ogrzewanie stanowią: koszty dostawy ciepła według faktur (...) Spółki z o.o. w S. i ilość m² powierzchni grzewczej lokali mieszkalnych i użytkowych. I. zużycie ciepła na centralne ogrzewanie w lokalu rozliczane będzie według powierzchni grzewczej lokalu mieszkalnego lub użytkowego mierzonej w m². Rozliczenie kosztu ogrzania lokalu mieszkalnego lub użytkowego za dany okres rozliczeniowy odbywa się w następujący sposób: koszt dostawy ciepła według faktur (...) Spółki z o.o. w S. podzielony przez powierzchnię grzewczą budynku i pomnożony przez powierzchnię grzewczą lokalu.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) nie była zobowiązana do montażu podzielników ciepła dla każdego lokalu mieszkalnego.

Dowód:

- uchwała nr 6/2015 z dnia 23.03.2015 r. k. 39,
- regulamin rozliczania kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi w lokalach mieszkalnych i użytkowych Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. k. 40-43,
- uchwała nr 11/2009 z dnia 26.10.2009 r. k. 44,
- regulamin rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków oraz montażu i legalizacji wodomierzy Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. k. 45 – 46,

- uchwała nr 7/2010 z dnia 10.08.2010 r. k. 47,
- regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego dla budynku przy ul. (...) w S. k. 48 – 49, k. 123-124,
- zeznania świadka A. Z. k. 190-191 verte,
- zeznania W. S. za stronę powodowa k. 347-349.

W dniu 13 marca 2012 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. podjęła uchwałę nr 6/2012, mocą której od dnia 1 kwietnia 2020 roku zwiększono stawkę funduszu remontowego do wysokości 0,90 zł za m² powierzchni użytkowej.

Dowód:

- uchwała nr 6/2012 z dnia 13.03.2012 r., k. 26.

W okresie od dnia 1 lipca 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku K. D. obowiązana była uiszczać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) tytułem zaliczek kwotę 1.339,21 złotych, która to kwota obejmowała należności z następujących tytułów:

- zaliczka na poczet kosztów centralnego ogrzewania w kwocie 786,84 złotych, naliczona w następujący sposób: $4,94 \text{ zł} \times 159,28 \text{ m}^2 = 786,84 \text{ zł}$,
- zaliczka na poczet eksploatacji w kwocie 96,46 złotych, naliczona w następujący sposób: $53 \text{ udziały} \times 1,82 \text{ zł} = 96,46 \text{ zł}$,
- zaliczka na poczet konserwacji w kwocie 24,91 złotych, naliczona w następujący sposób: $53 \text{ udziały} \times 0,47 \text{ zł} = 24,91 \text{ zł}$,
- zaliczka na wynagrodzenie zarządcy w kwocie 102,82 złotych, naliczona w następujący sposób: $53 \text{ udziały} \times 1,94 \text{ zł} = 102,82 \text{ zł}$,
- opłata na fundusz remontowy w kwocie 147,34 złotych, naliczona w następujący sposób: $53 \text{ udziały} \times 2,78 \text{ zł} = 147,34 \text{ zł}$,
- zaliczka na zimną wodę i ścieki w kwocie 125,84 złotych, naliczona w następujący sposób: $11 \text{ m}^3 \times 11,44 \text{ złotych} = 125,84 \text{ złotych}$,
- zaliczka na wywóz śmieci w kwocie 55,00 złotych naliczona w następujący sposób: $11 \text{ m}^3 \times 5 \text{ zł} = 55 \text{ zł}$.

W okresie od dnia 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku K. D. obowiązana była uiszczać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) tytułem zaliczek kwotę 1.366,71 złotych, która to kwota obejmowała należności z następujących tytułów:

- zaliczka na poczet kosztów centralnego ogrzewania w kwocie 786,84 złotych, naliczona w następujący sposób: $4,94 \text{ zł} \times 159,28 \text{ m}^2 = 786,84 \text{ zł}$,
- zaliczka na poczet eksploatacji w kwocie 96,46 złotych, naliczona w następujący sposób: $53 \text{ udziały} \times 1,82 \text{ zł} = 96,46 \text{ zł}$,
- zaliczka na poczet konserwacji w kwocie 24,91 złotych, naliczona w następujący sposób: $53 \text{ udziały} \times 0,47 \text{ zł} = 24,91 \text{ zł}$,
- zaliczka na wynagrodzenie zarządcy w kwocie 102,82 złotych, naliczona w następujący sposób: $53 \text{ udziały} \times 1,94 \text{ zł} = 102,82 \text{ zł}$,

- opłata na fundusz remontowy w kwocie 147,34 złotych, naliczona w następujący sposób: 53 udziały x 2,78 zł = 147,34 zł,

- zaliczka na zimną wodę i ścieki w kwocie 125,84 złotych, naliczona w następujący sposób: 11 m³ x 11,44 złotych = 125,84 zł,

- zaliczka na wywóz śmieci w kwocie 82,50 złotych naliczona w następujący sposób: 11 m³ x 7,50 zł = 82,50 zł.

W okresie od dnia 1 kwietnia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku K. D. obowiązana była uiszczać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) tytułem zaliczek kwotę 1 425,54 złotych, która to kwota obejmowała należności z następujących tytułów:

- zaliczka na poczet kosztów centralnego ogrzewania w kwocie 786,84 złotych, naliczona w następujący sposób: 4,94 zł x 159,28 m² = 786,84 zł,

- zaliczka na poczet eksploatacji w kwocie 127,20 złotych, naliczona w następujący sposób: 53 udziały x 2,40 zł = 127,20 zł,

- zaliczka na poczet konserwacji w kwocie 45,05 złotych, naliczona w następujący sposób: 53 udziały x 0,85 zł = 45,05 zł,

- zaliczka na wynagrodzenie zarządcy w kwocie 110,77 złotych, naliczona w następujący sposób: 53 udziały x 2,09 zł = 110,77 zł,

- opłata na fundusz remontowy w kwocie 147,34 złotych, naliczona w następujący sposób: 53 udziały x 2,78 zł = 147,34 zł,

- zaliczka na zimną wodę i ścieki w kwocie 125,84 złotych, naliczona w następujący sposób: 11 m³ x 11,44 złotych = 125,84 zł,

- zaliczka na wywóz śmieci w kwocie 82,50 złotych naliczona w następujący sposób: 11 m³ x 7,50 zł = 82,50 zł.

W okresie od dnia 1 lipca 2020 roku K. D. obowiązana była uiszczać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) tytułem zaliczek kwotę 1 430,82 złotych, która to kwota obejmowała należności z następujących tytułów:

- zaliczka na poczet kosztów centralnego ogrzewania w kwocie 786,84 złotych, naliczona w następujący sposób: 4,94 zł x 159,28 m² = 786,84 zł,

- zaliczka na poczet eksploatacji w kwocie 127,20 złotych, naliczona w następujący sposób: 53 udziały x 2,40 zł = 127,20 zł,

- zaliczka na poczet konserwacji w kwocie 45,05 złotych, naliczona w następujący sposób: 53 udziały x 0,85 zł = 45,05 zł,

- zaliczka na wynagrodzenie zarządcy w kwocie 110,77 złotych, naliczona w następujący sposób: 53 udziały x 2,09 zł = 110,77 zł,

- opłata na fundusz remontowy w kwocie 147,34 złotych, naliczona w następujący sposób: 53 udziały x 2,78 zł = 147,34 zł,

- zaliczka na zimną wodę i ścieki w kwocie 125,84 złotych, naliczona w następujący sposób: 11 m³ x 11,44 złotych = 125,84 zł,

- zaliczka na wywóz śmieci w kwocie 82,50 złotych naliczona w następujący sposób: $11 \text{ m}^3 \times 7,50 \text{ zł} = 82,50 \text{ zł}$.

Dowód:

- zawiadomienie o wysokości opłat od dnia 01.07.2019 r. k. 32,

- zawiadomienie o wysokości opłat od dnia 01.01.2020 r. k. 33,

- zawiadomienie o wysokości opłat od dnia 01.04.2020 r. k. 34,

- zawiadomienie o wysokości opłat od dnia 01.07.2020 r. k. 35.

W okresie rozliczeniowym od dnia 31 grudnia 2018 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku koszt zużycia przez K. D. wody i ścieków wyniósł 709,76 złotych. Zaliczka wynosiła 558,96 złotych. Do zapłaty pozostała kwota 150,80 złotych.

W okresie rozliczeniowym od dnia 31 grudnia 2018 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku koszty wywozu nieczystości stałych wyniosły 263,04 złotych. Zaliczka wynosiła 201,60 złotych. Do zapłaty pozostała kwota 61,44 złotych.

Pozwaną obciążono opłatą abonamentową w kwocie 1,62 złotych i kosztami rozliczenia wody w kwocie 7,01 złotych.

Niedopłata z powyższych tytułów wyniosła 220,87 złotych.

W okresie rozliczeniowym od dnia 30 czerwca 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku koszt zużycia przez K. D. wody i ścieków wyniósł 800,80 złotych. Zaliczka wynosiła 755,04 złotych. Do zapłaty pozostała kwota 45,76 złotych.

W okresie rozliczeniowym od dnia 30 czerwca 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku koszty wywozu nieczystości stałych wyniosły 326,90 złotych. Zaliczka wynosiła 330,00 złotych. Powstała nadpłata w wysokości 3,10 złotych.

Pozwaną obciążono opłatą abonamentową w kwocie 1,75 złotych i kosztami rozliczenia wody w kwocie 7,01 złotych.

Niedopłata z powyższych tytułów wyniosła 51,42 złotych.

W okresie rozliczeniowym od dnia 31 grudnia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2020 roku koszt zużycia przez K. D. wody i ścieków wyniósł 800,80 złotych. Zaliczka wynosiła 755,04 złotych. Do zapłaty pozostała kwota 45,76 złotych.

W okresie rozliczeniowym od dnia 31 grudnia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2020 roku koszty wywozu nieczystości stałych wyniosły 734,30 złotych. Zaliczka wynosiła 495,00 złotych. Powstała nadpłata w wysokości 239,30 złotych.

Pozwaną obciążono opłatą abonamentową w kwocie 1,75 złotych i kosztami rozliczenia wody w kwocie 7,01 złotych.

Niedopłata z powyższych tytułów wyniosła 293,82 złotych.

Dowód:

- rozliczenie wody, ścieków i wywozu nieczystości stałych za okres od 31.12.2018 r. do 30.06.2020 r. k. 36 – 38.

W dniu 18 marca 2019 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) podjęła uchwałę nr 2/2019 na podstawie której przyjęto plan gospodarczy na 2019 rok.

Miesięczną zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólną ustalono, począwszy od dnia 1 kwietnia 2019 roku, na kwotę 4,23 złotych za (...) udziału w nieruchomości wspólnej, w tym wynagrodzenie zarządcy w wysokości netto 1,94 zł za (...) udziału (tj. 0,63 zł za m^2 powierzchni użytkowej).

Odpis na fundusz remontowy ustalono na kwotę 2,78 zł za m^2 powierzchni użytkowej (równoznaczny 0,90 zł za m^2 powierzchni użytkowej).

W dniu 28 maja 2020 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) podjęła uchwałę nr 3/2020, na podstawie której przyjęto plan gospodarczy na 2020 rok.

Miesięczną zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólną ustalono, począwszy od dnia 1 kwietnia 2020 roku, na kwotę 5,34 złotych za (...) udziału w nieruchomości wspólnej, w tym wynagrodzenie zarządcy w wysokości netto 2,09 zł za (...) udziału (tj. 0,68 zł za m² powierzchni użytkowej).

Odpis na fundusz remontowy ustalono na kwotę 2,78 zł za m² powierzchni użytkowej (równoznaczny 0,90 zł za m² powierzchni użytkowej).

Dowód:

- uchwała nr 2/2019 z dnia 18.03.2018 r. k. 27,

- uchwała nr 3/2020 z dnia 18.03.2018 r. k. 28.

W okresie od lipca 2019 roku do września 2020 roku K. D. nie uiszczała zaliczek na rzecz wspólnoty mieszkaniowej i z tego tytułu powstało zadłużenie w kwocie 21.270,58 złotych, które obejmuje należności z:

- zaliczek za okres od lipca 2019 roku do grudnia 2019 roku po 1 339,21 złotych, czyli łącznie 8 035,26 złotych,

- zaliczek za okres od stycznia 2020 roku do marca 2020 roku po 1 366,71 złotych, czyli łącznie 4 100,13 złotych,

- zaliczek za okres od kwietnia 2020 roku do czerwca 2020 roku po 1 425,54 złotych, czyli łącznie 4 276,62 złotych,

- zaliczek za okres od lipca 2020 roku do września 2020 roku po 1 430,82 złotych, czyli łącznie 4 292,46 złotych.

Z tytułu rozliczenia mediów należności wyniosły:

- za pierwsze półrocze 2019 roku 220,87 złotych,

- za drugie półrocze 2019 roku 51,42 złotych,

- za pierwsze półrocze 2020 roku 293,82 złotych.

K. D. nie uregulowała zaległości za okres od czerwca 2019 roku do lipca 2020 roku. Na dzień 23 września 2020 r. zaległości w opłatach za ww. okres czasu wynosiły 21.270,58 zł; skapitalizowane odsetki wyniosły 747,72 zł – łącznie zadłużenie wyniosło 22.018,30 zł.

Dowód:

- salda naliczenia k. 29-31, k. 480;

- zeznania świadka A. Z. k. 190-191 verte;

- zeznania W. S. za stronę powodowa k. 347-349.

Pismem z dnia 25 sierpnia 2020 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. wezwała K. D. do zapłaty 19.545,94 złotych wraz z dalszymi odsetkami tytułem należności za okres od lipca 2019 roku do sierpnia 2020 roku, w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. W piśmie poinformowano, że powyższa kwota nie zawiera rozliczenia mediów za pierwsze półrocze 2020 roku. Wezwanie to pozostało bezskuteczne.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 25.08.2020 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 79-80

Odsetki za opóźnienie w płatności zaliczek, skapitalizowane za okres od dnia 11 lipca 2019 roku do dnia 23 września 2020 roku wynoszą 747,72 złotych.

Dowód:

- kalkulator odsetek ustawowych za opóźnienie k. 50-64.

W dniu 10 sierpnia 2021 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. sporządziła saldo dla lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), zgodnie z którym zaległość K. D., za okres od dnia 31 grudnia 2012 roku do dnia 1 sierpnia 2021 roku wyniosła kwotę 40.521,00 złotych.

Dowód:

- saldo do lokalu z 10 sierpnia 2021 roku, k. 161-166.

Pismem z dnia 12 marca 2018 roku K. D. wystosowała pismo do wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. wyjaśniając przyczyny sporu z zarządem wspólnoty, wskazując, iż w każdym lokalu, zarówno mieszkalnym, jak i użytkowym w sposób nieprawidłowy zostały naliczone udziały, co ma wpływ na opłaty wszystkich członków wspólnoty, które są zawyżone. K. D. wskazała, że zarząd wspólnoty nie posiada tytułu wykonawczego uprawniającego do licytacji mieszkania, wyrażając ocenę, iż głosowanie nad uchwałą upoważniającą do wystąpienia o licytację jej mieszkania jest aktem zemsty za to, że ośmieliła się walczyć sądowo w sprawie nieprawidłowo naliczonych opłat.

W dniu 16 marca 2018 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. podjęła uchwałę nr 5/2018, mocą której wyraziła zgodę na wystąpienie do sądu z pozwem w sprawie sprzedaży lokalu nr (...), którego właścicielką jest K. D..

Pismem z dnia 19 sierpnia 2020 roku komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie M. K. (1) poinformowała Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w S., że K. D. nie udostępniła lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) dla którego Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...). W piśmie komornik sądowy wskazał, iż K. D. nie udostępniła lokalu mieszkalnego do oględzin, zaś brak dokonanych oględzin uniemożliwia wyznaczenie terminu licytacji nieruchomości. Komornik sądowy jednocześnie wskazał, że wobec powyższego wnioszek o przymusowe otwarcie lokalu mieszkalnego jest zasadny.

Dowód:

- pismo komornika sądowego z 19.08.2020 r., k. 81,

- uchwała nr 5/2018 z dnia 16.03.2018 r. k. 82;

- pismo K. D. z dnia 12.03.2018 r. k. 138-143.

W dniu 24 lipca 2018 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. przeciwko K. D. o zapłatę kwoty 9.603,46 złotych oraz sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. przeciwko K. D. o zapłatę kwoty 6.583,46 złotych (sygn. akt I C 522/17), odpowiednio, zasądził od pozwanej K. D. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. kwotę 3 758,50 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi w stosunku rocznym od dnia 19 października 2016 roku do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałej części oraz zasądził od pozwanej K. D. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. kwotę 2 649,26 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi w stosunku rocznym od kwot:

- od kwoty 543 (pięciuset czterdziestu trzech) złotych 97 (dziewięćdziesięciu siedmiu) groszy od dnia 11 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 543 (pięciuset czterdziestu trzech) złotych 97 (dziewięćdziesięciu siedmiu) groszy od dnia 11 lutego 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 518 (pięciuset osiemnastu) złotych 32 (trzydziestu dwóch) groszy od dnia 11 marca 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 521 (pięciuset dwudziestu jeden) złotych 50 (pięćdziesięciu siedmiu) groszy od dnia 11 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 521 (pięciuset dwudziestu jeden) złotych 50 (pięćdziesięciu siedmiu) groszy od dnia 11 maja 2017 roku do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałej części.

W dniu 23 września 2019 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zmienił wyrok Sądu Rejonowego Rejonowy S. – Centrum w S. z dnia 23 września 2019 roku, w ten sposób, że, odpowiednio, zasądził od pozwanej K. D. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. dodatkowo kwotę 5.844,96 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi w stosunku rocznym od dnia 19 października 2016 roku oraz dodatkowo kwotę 3.934,20 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi w stosunku rocznym od wskazanych kwot (sygn. akt II Ca 1455/18).

W dniu 31 stycznia 2019 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił apelację pozwanej K. D. od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 16 listopada 2017 roku w sprawie o sygn. akt I C 894/17.

Dowód:

- wyrok Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 24 lipca 2018 roku w sprawie o sygn. akt I C 522/17 wraz z uzasadnieniem, k. 125-138, k. 284-296 ;
- wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 31 stycznia 2019 roku w sprawie o sygn. akt II Ca 529/18 wraz z uzasadnieniem, k. 205-226, k. 301-311;
- wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 23 września 2019 roku w sprawie o sygn. akt II Ca 1455/18 wraz z transkrypcją uzasadnienia, k. 297-300.

D. M. jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego o numerze (...) położonym w S. przy ulicy (...), który ma powierzchnię 52 m kw. D. M. bezskutecznie kwestionował w zarządzie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. wysokość swojego udziału wynoszącego (...).

D. M. na bieżąco reguluje opłaty za przedmiotowy lokal.

Dowód:

- zeznania świadka D. M., k. 192 verte -193 verte.

T. R. jest właścicielem lokalu nr 7c położonego w S. przy ul. (...). Powierzchnia lokalu z pracownią wynosi 187,81 m², zaś udział w częściach wspólnych wynosi (...). Lokal mieszkalny nie jest połączony z pracownią. (...) znajduje się na trzecim piętrze budynku; z lokalu mieszkalnego do pracowni można dostać się przez klatkę schodową. W momencie zakupu lokalu były w nim zamontowane kaloryfery, które zostały wymienione przez T. R. na grzejniki o większej mocy.

Dowód:

- zeznania na piśmie świadka T. R., k. 355-358

Gmina M. S. jest właścicielem siedmiu lokali we Wspólnocie:

- lokalu nr (...) o powierzchni 24,14 m²
- lokalu nr (...) o powierzchni 49,94 m²
- lokalu nr (...) o powierzchni 14,01 m²
- lokalu nr 6a o powierzchni 91,63 m²
- lokalu nr (...) o powierzchni 156,30 m²
- lokalu nr (...) o powierzchni 29,49 m²
- lokalu nr (...) o powierzchni 80,35m².

Udział lokali Gminy w nieruchomości wynosił: w latach 2017-2018 - (...); w latach 2019-2020 - (...).

Dowód:

- pismo informacyjne (...) sp. z o.o. z dnia 24.02.2022 r. k. 316

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Postawę prawną żądania pozwu stanowi przepis art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1910), zgodnie z którym właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Na podstawie art. 14 ustawy 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.

Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca, o czym stanowi przepis art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. Jednocześnie, celem pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę fundusz remontowy.

Wysokość zaliczek jest ustalana w formie uchwał ogółu właścicieli lokali. Jak stanowi art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Na podstawie art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności: 1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej; 2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego; 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu; 4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;

5) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego; 5a) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej; 6) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej; 6a) nabycie nieruchomości; 7) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16; 8) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części 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, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną; 9) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych; 10) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. W myśl art. 23 ust. 2 ustawy, 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.

Pozwana nie podważała skuteczności podjęcia uchwał powodowej wspólnoty mieszkaniowej. Uchwały te mogą zatem stanowić podstawę naliczenia opłat za sporny okres. Zgodnie z ich treścią podstawę ustalenia opłaty na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz na poczet funduszu remontowego stanowi wielkość udziału w nieruchomości wspólnej. Zaliczki natomiast na poczet zimnej wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych ustalane są na podstawie stawek ustalanych przez Gminę M. S.. Stawki opłat za energię cieplną wynikają natomiast z taryf dostawcy energii.

Niesporne pozostawało także i to, że pozwanej przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), a także że z tego tytułu obowiązana jest do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem przedmiotowego lokalu oraz uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej poprzez uiszczanie zaliczek w formie bieżących opłat do 10 – go dnia każdego miesiąca oraz dokonywania wpłat na poczet funduszu remontowego.

Pozwana nie kwestionowała stawek opłat za wodę i wywóz nieczystości stałych. Kwestionowała natomiast wysokość obciążających ją elementów zaliczek liczonych od wielkości udziału, podnosząc, że wskazany w umowie ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu oraz ujawniony w księdze wieczystej udział w nieruchomości wspólnej, który jest związany z prawem własności jej lokalu, i który stanowi podstawę ustalenia wielkości opłat, ustalony jest nieprawidłowo i tym samym zaliczki są zawyżone. Podnosiła nadto, że wybrana metoda rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jest sprzeczna z przepisami prawa energetycznego, co skutkuje obciążeniem jej nadmiernymi kosztami z tego tytułu

Jak wynika z dołączonego do pozwu wydruku z treści księgi wieczystej Kw (...), obejmującego działły I – III wyświetlonego w trybie przeglądania księgi wieczystej, z prawem własności należącego do pozwanej lokalu mieszkalnego przy ul. (...) związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości (...). Zgodnie z przepisem art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 roku, poz. 2204) domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Przeciwno domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania, o czym stanowi przepis art. 4 tej ustawy. Wynikające z cytowanego przepisu domniemanie obejmuje także udział w nieruchomości wspólnej, który jest związany z własnością odrębnego lokalu. Wskazać przy tym należy, że w przypadku wpisu prawa do księgi wieczystej możliwe jest obalenie domniemania wynikającego z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w każdym postępowaniu cywilnym, w którym okoliczność ta ma znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy – a więc także w postępowaniu o zapłatę zaliczek wszczętym przeciwko właścicielowi lokalu. Ciężar dowodu, że prawo jawne w księdze wieczystej jest wpisane niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, spoczywa natomiast, w okolicznościach faktycznych sprawy, na stronie pozwanej, która z faktu tego

wywodzi skutki prawne. Pozwana winna zatem wykazać, że wielkość przysługującego jej udziału w nieruchomości wspólnej jest inna, niż wynika z wpisu w księdze wieczystej. Pozwana z obowiązku tego się nie wywiązała.

Zgodnie z treścią przepisu art. 3 ust. 3 i ust. 3a ustawy o własności lokali udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (ust. 3). Na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal (ust. 3a). Zgodnie natomiast z ust. 4 tego przepisu do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

Zważywszy na wynikający z cytowanych przepisów sposób ustalenia wielkości udziału przysługującego właścicielowi lokalu w nieruchomości wspólnej, dla obalenia domniemania wynikającego z przepisu art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nie jest zatem wystarczające wykazanie istnienia rozbieżności w wielkości powierzchni użytkowej budynku oraz różnic w wielkości udziałów, jakie poszczególnym właścicielom przysługują w nieruchomości wspólnej. Dla obalenia domniemania, że wielkość udziału przysługującego pozwanej w nieruchomości wspólnej ujawniona w księdze wieczystej odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, konieczne było ustalenie, jaka jest rzeczywista łączna powierzchnia wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Poczynienie ustaleń w tym przedmiocie wymaga natomiast dokonania dokładnych pomiarów, które dopiero umożliwiłyby ustalenie wielkości udziałów i tym samym weryfikację zarzutów strony pozwanej. Wskazać przy tym należy, że dokonanie ustaleń w tym przedmiocie (dokonanie pomiarów) wymaga wiadomości specjalnych, a zatem stosownie do treści przepisu art. 278 § 1 k.p.c. sąd winien zasięgnąć w tym przedmiocie opinii biegłego sądowego. W przypadku, gdy poczynienie ustaleń faktycznych w sprawie wymaga wiadomości specjalnych, ustalenia w tym przedmiocie nie mogą zostać poczynione na podstawie innych dowodów. Pozwana nie złożyła wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na powyższą okoliczność, a sąd nie był władny dopuścić tego dowodu z urzędu. Zgodnie bowiem z przepisem art. 232 k.p.c. to strony obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

Dokumenty załączone do sprzeciwu od nakazu zapłaty istotnie wywołują wątpliwość co do prawidłowości ustalenia wielkości powierzchni użytkowej budynku i wielkości udziałów przypisanych poszczególnym właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej, jednakże fakt istnienia tych rozbieżności nie przesądza o tym, że udział pozwanej jest ustalony nieprawidłowo (jest zawyżony). Nie można bowiem wykluczyć, że przypisany jej udział odpowiada treści przepisu art. 3 ust. 3 i 3a ustawy o własności lokali, a błędnie ustalone są udziały innych współwłaścicieli. Wskazać również należy, że bierność zarządcy powodowej wspólnoty mieszkaniowej nie stanowi przeszkody do weryfikacji wielkości udziału w nieruchomości wspólnej jaki przysługuje pozwanej. Pozwana ma możliwość zainicjowania postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w którym to postępowaniu mogłaby wykazać rzeczywistą wielkość udziału przysługującego jej w nieruchomości wspólnej.

Reasumując powyższe rozważania, wskazać należy, że skoro pozwana nie obaliła domniemania zgodności wpisu dotyczącego wielkości udziału przysługującego jej w nieruchomości wspólnej, sąd zobligowany był przyjąć, że udział w nieruchomości wspólnej związany z lokalem pozwanej wynosi (...). Skoro zatem Wspólnota przyjęła do wyliczenia obciążających pozwaną należności udział w w/w wysokości, to uznać to należało za uzasadnione.

Materiał dowodowy sprawy nie dał również podstaw do uwzględnienia zarzutu sprzeczności zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku (Dz. U. z 2020 roku, poz. 833) Prawo energetyczne.

Zgodnie z art. 45a ust. 6 ustawy Prawa energetycznego 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.

Zgodnie z art. 45a ust. 7 ustawy Prawo energetyczne 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.

Jak wynika z treści załączonych przez stronę powodową dokumentów w postaci opinii dotyczącej zmiany granic nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oraz umowy z dnia 12 września 2001 roku o sprostowanie udziałów w nieruchomości wspólnej oraz połączenie nieruchomości, wynikające z zasad określania granic nieruchomości po obrysie budynków bez uwzględnienia podwórza i oficyny, rozdzielenie substancji budynkowej posadowionej przy ul. (...) na dwa budynki było nieuzasadnione. Na nieruchomości tej występuje zjawisko tzw. „przenikania się lokali mieszkalnych”, co oznacza, że są takie lokale mieszkalne, które są usytuowane zarówno we frontowej bryle budynku jak i w jego oficynie. Stąd też działki numer (...), na których posadowiony jest budynek, połączono. W świetle powyższego nieruchomość położona przy ul. (...) zabudowana jest jednym budynkiem, który obejmuje lokale mieszkalne i użytkowe. Ustalenia poczynione na podstawie umowy z dnia 12 września 2001 roku zostały ujawnione w księdze wieczystej. Powódka wyjaśniła również, że z uwagi na fakt, że budynek jest zabytkowy i z uwagi na jego stan techniczny, wyposażenie lokali w ciepłomierze wymagałoby poniesienia znacznych nakładów na przebudowę sieci ciepłowniczej oraz zgody konserwatora zabytków.

Zgodnie z art. 45a ust. 8 ustawy Prawo energetyczne koszty zakupu ciepła, o których mowa w ust. 2, rozlicza się w części dotyczącej:

- 1) ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:
 - a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych:
 - wskazania ciepłomierzy,
 - wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych,
 - powierzchnię lub kubaturę tych lokali,
 - b) dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby, o których mowa w ust. 2, powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali;
- 2) przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym, stosując metody wykorzystujące:
 - a) wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach,
 - b) liczbę osób zamieszkałych stale w lokalu.

Zgodnie natomiast z art. 45a ust. 9 ustawy Prawo energetyczne właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, tak aby wybrana metoda:

1) zapewniała:

a) energooszczędne zachowania,

b) zachowanie prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji, określonych w przepisach prawa budowlanego, lub

c) ustalanie opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej;

2) w zależności od warunków technicznych budynków i lokali uwzględniała:

a) ilość ciepła dostarczanego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami oszacowanego w szczególności na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu, jeżeli jest to technicznie możliwe i ekonomicznie uzasadnione,

b) współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.

Zgodnie z art. 45a ust. 10 ustawy Prawo energetyczne właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust. 9, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej "regulaminem rozliczeń"; regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom, o których mowa w ust. 2, w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.

Jak wynika z treści przywołanych przepisów ustawodawca pozostawił właścicielowi lub zarządcy budynku dużą swobodę w doborze metody przypisania udziału poszczególnych lokali w ogólnych kosztach zakupu ciepła. Dobór konkretnej metody, przy uwzględnieniu współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku, i przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku, określonych w odrębnych przepisach (tj. w przepisach prawa budowlanego), powinien stymulować energooszczędne zachowania oraz zapewniać ustalanie opłat za ciepło, pobieranych od mieszkańców i użytkowników lokali w tym budynku, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Przyjęta przez ustawodawcę w art. 45a ust. 8 p.e. kolejność metod rozliczeń zakłada, że energooszczędne zachowania oraz określenie opłat odpowiadających zużyciu ciepła za ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody zapewniają najlepiej metody kolejno wymienione w poszczególnych tiretach art. 45a ust. 8 pkt 1 ppkt a tej ustawy. Z całą pewnością najdokładniejsze odtworzenie konsumpcji energii cieplnej umożliwiają wskazania ciepłomierzy, przy czym nie zawsze istnieje możliwość, w tym techniczna zainstalowania w budynku takich urządzeń, tak aby wykazywały one zużycie w każdym z lokali (komentarz Lex do ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne, pod red. Zdzisława Murasa i Mariusza Swory).

Zasady naliczania opłat za centralne ogrzewanie i ich rozliczania określa regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dla budynku przy ul. (...) w S., przyjęty uchwałą nr 7/2010 z dnia 10 sierpnia 2010 roku. Podstawę ustalenia kosztów za dostawę energii cieplnej na centralne ogrzewanie stanowią: koszty dostawy ciepła wg faktur (...) Spółki z o.o. w S. i ilość m² powierzchni grzewczej lokali mieszkalnych i użytkowych. I. zużycie ciepła na centralne ogrzewanie w lokalu rozliczane będzie wg powierzchni grzewczej lokalu mieszkalnego lub użytkowego mierzonej w m². Rozliczenie kosztu ogrzania lokalu mieszkalnego lub użytkowego za dany okres rozliczeniowy odbywa się w następujący sposób: koszt dostawy ciepła wg faktur (...) Spółki z o.o. w S. podzielony przez powierzchnię grzewczą budynku i pomnożony przez powierzchnię grzewczą lokalu.

W ocenie Sądu przyjęte w regulaminie zasady naliczania opłat za centralne ogrzewanie oraz ich rozliczania nie naruszają przepisów ustawy Prawo energetyczne. Przyjęty sposób rozliczania kosztów centralnego ogrzewania przy uwzględnieniu powierzchni lokali jest prawnie dopuszczalny. Jakkolwiek nie ulega wątpliwości, że wskazania urządzeń wskaźnikowych pozwalają przybliżyć zużycie energii zdecydowanie skuteczniej, niż obliczenia wykonane

w oparciu o powierzchnię lub kubaturę lokali, to strona powodowa wyjaśniła, że zamontowanie ciepłomierzy w każdym lokalu wymagałoby kosztownej przebudowy sieci ciepłowniczej, na którą wspólnota nie posiada środków. Stosowanie natomiast współczynników wyrównawczych nie jest obligatoryjne, gdyż ich uwzględnienie ustawodawca uzależnił od warunków technicznych budynków, a nadto współczynniki służą korekcie pomiarów ciepła dokonywanych przez indywidualne mierniki ciepła, a te w budynku nie zostały zamontowane. Nadto część kosztów ponoszonych na rzecz dostawcy ciepła nie zależy od jego zużycia, a od zgłoszonego zapotrzebowania i winny one być rozliczane na powierzchnię, gdyż są ponoszone również i wtedy, gdy nie występuje zużycie ciepła (okres letni). Powierzchnia lokali ustalana jest na podstawie informacji zawartych w umowach sprzedaży lokali oraz księgach wieczystych. W odniesieniu do lokali niewyodrębnionych, wspólnota ustala ją na podstawie informacji przekazywanych przez zarządcę lokali niewyodrębnionych. Zmiany wielkości powierzchni wynikają z korekt będących wynikiem inwentaryzacji i pomiarów lokali. W ocenie Sądu przytoczona argumentacja uzasadnia zastosowanie przyjętego sposobu naliczania zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania i jej rozliczania. Zastosowany sposób naliczania zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania wynika z obiektywnych cech budynku – budynek zabytkowy w złym stanie technicznym, brak dokumentacji odtworzeniowej budynku – i braku środków na przebudowę sieci ciepłowniczej. W tym stanie rzeczy nie sposób uznać go za sprzeczny z ustawą Prawo energetyczne.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu strony pozwanej Sąd wskazuje, że jej lokal mieszkalny nie ma styczności z Galerią (...) oraz innymi lokalami użytkowymi. Galeria (...) nie posiada centralnego ogrzewania miejskiego zasilanego ze źródeł miejskiej sieci ciepłej; ma ona własne ogrzewanie elektryczne. Pracownia malarska położona na poddaszu budynku położonego w S. przy ul. (...) również ma osobne ogrzewanie elektryczne. A zatem fakt, że te lokale nie były brane pod uwagę przy wyliczaniu powierzchni grzewczych, nie ma znaczenia dla ustalenia wysokości należnych opłat za centralne ogrzewanie przypadających na lokal pozwanej. Powyższe lokale nie korzystają bowiem z ciepła zakupywanego od (...) w S..

Reasumując powyższe rozważania wskazać należy, że zastosowane przez wspólnotę mieszkaniową zasady naliczania zaliczek nie są sprzeczne z prawem i wiążą pozwaną, a naliczone na ich podstawie obciążania pozwanej są uzasadnione w świetle przepisów ustawy o własności lokali.

W okresie od dnia 1 lipca 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku K. D. obowiązana była uiszczać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) tytułem zaliczek kwotę 1.339,21 złotych, która to kwota obejmowała należności z następujących tytułów:

- zaliczka na poczet kosztów centralnego ogrzewania w kwocie 786,84 złotych, naliczona w następujący sposób: $4,94 \text{ zł} \times 159,28 \text{ m}^2 = 786,84 \text{ zł}$,
- zaliczka na poczet eksploatacji w kwocie 96,46 złotych, naliczona w następujący sposób: $53 \text{ udziały} \times 1,82 \text{ zł} = 96,46 \text{ zł}$,
- zaliczka na poczet konserwacji w kwocie 24,91 złotych, naliczona w następujący sposób: $53 \text{ udziały} \times 0,47 \text{ zł} = 24,91 \text{ zł}$,
- zaliczka na wynagrodzenie zarządcy w kwocie 102,82 złotych, naliczona w następujący sposób: $53 \text{ udziały} \times 1,94 \text{ zł} = 102,82 \text{ zł}$,
- opłata na fundusz remontowy w kwocie 147,34 złotych, naliczona w następujący sposób: $53 \text{ udziały} \times 2,78 \text{ zł} = 147,34 \text{ zł}$,
- zaliczka na zimną wodę i ścieki w kwocie 125,84 złotych, naliczona w następujący sposób: $11 \text{ m}^3 \times 11,44 \text{ złotych} = 125,84 \text{ złotych}$,
- zaliczka na wywóz śmieci w kwocie 55,00 złotych naliczona w następujący sposób: $11 \text{ m}^3 \times 5 \text{ zł} = 55 \text{ zł}$.

W okresie od dnia 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku K. D. obowiązana była uiszczać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) tytułem zaliczek kwotę 1.366,71 złotych, która to kwota obejmowała należności z następujących tytułów:

- zaliczka na poczet kosztów centralnego ogrzewania w kwocie 786,84 złotych, naliczona w następujący sposób: $4,94 \text{ zł} \times 159,28 \text{ m}^2 = 786,84 \text{ zł}$,
- zaliczka na poczet eksploatacji w kwocie 96,46 złotych, naliczona w następujący sposób: $53 \text{ udziały} \times 1,82 \text{ zł} = 96,46 \text{ zł}$,
- zaliczka na poczet konserwacji w kwocie 24,91 złotych, naliczona w następujący sposób: $53 \text{ udziały} \times 0,47 \text{ zł} = 24,91 \text{ zł}$,
- zaliczka na wynagrodzenie zarządcy w kwocie 102,82 złotych, naliczona w następujący sposób: $53 \text{ udziały} \times 1,94 \text{ zł} = 102,82 \text{ zł}$,
- opłata na fundusz remontowy w kwocie 147,34 złotych, naliczona w następujący sposób: $53 \text{ udziały} \times 2,78 \text{ zł} = 147,34 \text{ zł}$,
- zaliczka na zimną wodę i ścieki w kwocie 125,84 złotych, naliczona w następujący sposób: $11 \text{ m}^3 \times 11,44 \text{ złotych} = 125,84 \text{ zł}$,
- zaliczka na wywóz śmieci w kwocie 82,50 złotych naliczona w następujący sposób: $11 \text{ m}^3 \times 7,50 \text{ zł} = 82,50 \text{ zł}$.

W okresie od dnia 1 kwietnia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku K. D. obowiązana była uiszczać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) tytułem zaliczek kwotę 1.425,54 złotych, która to kwota obejmowała należności z następujących tytułów:

- zaliczka na poczet kosztów centralnego ogrzewania w kwocie 786,84 złotych, naliczona w następujący sposób: $4,94 \text{ zł} \times 159,28 \text{ m}^2 = 786,84 \text{ zł}$,
- zaliczka na poczet eksploatacji w kwocie 127,20 złotych, naliczona w następujący sposób: $53 \text{ udziały} \times 2,40 \text{ zł} = 127,20 \text{ zł}$,
- zaliczka na poczet konserwacji w kwocie 45,05 złotych, naliczona w następujący sposób: $53 \text{ udziały} \times 0,85 \text{ zł} = 45,05 \text{ zł}$,
- zaliczka na wynagrodzenie zarządcy w kwocie 110,77 złotych, naliczona w następujący sposób: $53 \text{ udziały} \times 2,09 \text{ zł} = 110,77 \text{ zł}$,
- opłata na fundusz remontowy w kwocie 147,34 złotych, naliczona w następujący sposób: $53 \text{ udziały} \times 2,78 \text{ zł} = 147,34 \text{ zł}$,
- zaliczka na zimną wodę i ścieki w kwocie 125,84 złotych, naliczona w następujący sposób: $11 \text{ m}^3 \times 11,44 \text{ złotych} = 125,84 \text{ zł}$,
- zaliczka na wywóz śmieci w kwocie 82,50 złotych naliczona w następujący sposób: $11 \text{ m}^3 \times 7,50 \text{ zł} = 82,50 \text{ zł}$.

W okresie od dnia 1 lipca 2020 roku do 30 września 2020 roku K. D. obowiązana była uiszczać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) tytułem zaliczek kwotę 1.430,82 złotych, która to kwota obejmowała należności z następujących tytułów:

- zaliczka na poczet kosztów centralnego ogrzewania w kwocie 786,84 złotych, naliczona w następujący sposób: $4,94 \text{ zł} \times 159,28 \text{ m}^2 = 786,84 \text{ zł}$,

- zaliczka na poczet eksploatacji w kwocie 127,20 złotych, naliczona w następujący sposób: 53 udziały x 2,40 zł = 127,20 zł,

- zaliczka na poczet konserwacji w kwocie 45,05 złotych, naliczona w następujący sposób: 53 udziały x 0,85 zł = 45,05 zł,

- zaliczka na wynagrodzenie zarządcy w kwocie 110,77 złotych, naliczona w następujący sposób: 53 udziały x 2,09 zł = 110,77 zł,

- opłata na fundusz remontowy w kwocie 147,34 złotych, naliczona w następujący sposób: 53 udziały x 2,78 zł = 147,34 zł,

- zaliczka na zimną wodę i ścieki w kwocie 125,84 złotych, naliczona w następujący sposób: 11 m³ x 11,44 złotych = 125,84 zł,

- zaliczka na wywóz śmieci w kwocie 82,50 złotych naliczona w następujący sposób: 11 m³ x 7,50 zł = 82,50 zł.

W okresie rozliczeniowym od dnia 31 grudnia 2018 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku koszt zużycia przez pozwaną wody i ścieków wyniósł 709,76 złotych. Zaliczka wynosiła 558,96 złotych. Niedopłata wynosiła 150,80 złotych. W tym samym okresie koszty wywozu nieczystości stałych wyniosły 263,04 złotych. Zaliczka wynosiła 201,60 złotych. Niedopłata wynosiła 61,44 złotych. Nadto, pozwaną obciążono opłatą abonamentową w kwocie 1,62 złotych i kosztami rozliczenia wody w kwocie 7,01 złotych. Niedopłata z powyższych tytułów wyniosła 220,87 złotych.

W okresie rozliczeniowym od dnia 30 czerwca 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku koszt zużycia przez pozwaną wody i ścieków wyniósł 800,80 złotych. Zaliczka wynosiła 755,04 złotych. Niedopłata wynosiła 45,76 złotych. W tym samym okresie koszty wywozu nieczystości stałych wyniosły 326,90 złotych. Zaliczka wynosiła 330,00 złotych. Nadpłata wyniosła 3,10 złotych. Nadto, pozwaną obciążono opłatą abonamentową w kwocie 1,75 złotych i kosztami rozliczenia wody w kwocie 7,01 złotych. Niedopłata z powyższych tytułów wyniosła 51,42 złotych.

W okresie rozliczeniowym od dnia 31 grudnia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2020 roku koszt zużycia przez pozwaną wody i ścieków wyniósł 800,80 złotych. Zaliczka wynosiła 755,04 złotych. Niedopłata wynosiła 45,76 złotych. W tym samym okresie koszty wywozu nieczystości stałych wyniosły 734,30 złotych. Zaliczka wynosiła 495,00 złotych. Nadpłata wyniosła 239,30 złotych. Nadto, pozwaną obciążono opłatą abonamentową w kwocie 1,75 złotych i kosztami rozliczenia wody w kwocie 7,01 złotych. Niedopłata z powyższych tytułów wyniosła 293,82 złotych.

Odsetki za opóźnienie w płatności zaliczek, skapitalizowane za okres od dnia 11 lipca 2019 roku do dnia 23 września 2020 roku wynoszą 747,72 złotych. K. D. nie uregulowała zaległości za okres od czerwca 2019 roku do lipca 2020 roku. Na dzień 23 września 2020 r. zaległości w opłatach za ww. okres czasu wyniosły 21.270,58 zł; skapitalizowane odsetki wyniosły 747,72 zł – łącznie zadłużenie wyniosło 22.018,30 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd uwzględnił powództwo w całości i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 22.018,30 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, tj. 24 września 2020 roku do dnia zapłaty.

Roszczenie o odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego znajduje oparcie w treści art. art. 359 § 1 k.c. i art. 481 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z treścią przepisu art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Dłużnik popada w opóźnienie jeśli nie spełnia świadczenia pieniężnego w terminie, w którym stało się ono wymagalne także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2003 r., sygn. II CK 146/02).

Z mocy przepisu art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali pozwana zobowiązana była do uiszczania zaliczek do 10-ego dnia każdego miesiąca. Jeżeli tego nie czyniła, popadała w opóźnienie, które uzasadnia przyznanie strony powodowej odsetek ustawowych z tego tytułu od dnia wniesienia pozwu.

W ocenie Sądu nie zachodzą również przesłanki do uznania, że w okolicznościach faktycznych sprawy dochodzenie zaległych opłat przez powodową wspólnotę mieszkaniową sprzeciwiałoby się zasadom współżycia społecznego.

Zgodnie z przepisem art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Z treści cytowanego przepisu wynika, że z ochrony prawnej (sądowej) korzysta tylko ten uprawniony, który swoje prawo podmiotowe wykonuje zgodnie z jego treścią, wyznaczoną także przez klauzule generalne przewidziane w tym przepisie. W przypadku przepisów zawierających klauzulę zasad współżycia społecznego chodzi o odesłanie do reguł postępowania ludzkiego, niebędących jednak regułami prawnymi. Zasady te rodzą się samorzutnie w społeczeństwie i nie są statuowane przez organy państwowe. Są to reguły nakazujące ocenić daną sprawę według określonych reguł moralnych i obyczajowych – takich, które w danym czasie i w danych warunkach społecznych dotyczą sfery zewnętrznych zachowań ludzi względem innych i pozwalają uznać te zachowania za dobre (bądź złe), usprawiedliwione, właściwe, wskazane, powszechnie przyjęte.

Wskazać również należy, że stosownie do treści art. 6 k.c., ciężar udowodnienia okoliczności świadczących o nadużyciu prawa spoczywa na tej stronie procesu, na korzyść której ma działać norma z art. 5 k.c. Strona ta powinna udowodnić fakty pozwalające uznać działanie czy zaniechanie uprawnionego za sprzeczne z klauzulami tego przepisu - domniemanie przemawia za tym, że ten, kto korzysta z tego prawa, czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego. Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, nie zasługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 1967 r., III CR 278/65, OSNC rok 1966, nr 7-8, poz. 130 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 2 października 2018 roku, I ACa 139/18).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy wskazać należy, że przedmiotem sporu są opłaty należne od właściciela lokalu wspólnocie mieszkaniowej. Pozwana, pomimo tego, że w istocie nie zgadza się jedynie z wysokością opłat naliczanych w odniesieniu do udziałów i opłat za c.o., a nie kwestionuje opłat naliczanych za wodę i śmieci, w spornym okresie nie dokonała na rzecz powódki żadnej wpłaty. Ustalenie wysokości opłat, które nie są kwestionowane, nie nastręcza zaś trudności, albowiem są one rozpisane i wyraźnie wyodrębnione w zawiadomieniach o zmianach wysokości zaliczek. Nadto z oświadczeń pełnomocnika powodowej wspólnoty wynika, iż niniejsze postępowanie nie jest pierwszym ani ostatnim, a pozwana nie reguluje dobrowolnie żadnych opłat już od dłuższego czasu. To zatem zachowanie pozwanej należy określić jako niełojalne i naruszające zasady współżycia społecznego.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych przez obydwie strony, co do prawdziwości i wiarygodności których Sąd nie powziął zastrzeżeń oraz zeznań świadka A. Z., świadka J. Ż., świadka D. M., świadka T. R. oraz W. S. za stronę powodową i pozwanej w charakterze strony, które znajdowały potwierdzenie w złożonych dokumentach. Zeznania świadka M. O. okazały się nieprzydatne dla rozpoznania niniejszej sprawie.

Sąd nie uwzględnił wniosku strony pozwanej o uzupełnienie zeznań świadka T. R. jak też i o przesłuchanie członka zarządu powodowej Wspólnoty M. K. (2). W ocenie Sądu zeznania świadka T. R., jakie złożył on na piśmie wykonując nałożone przez Sąd zobowiązanie, były wystarczające dla poczynienia ustaleń faktycznych niezbędnych do wydania orzeczenia w sprawie. Istotą tych zeznań było bowiem potwierdzenie przez świadka, iż z prawem własności jego lokalu, mającego powierzchnię większą od lokalu pozwanej, związany jest niższy udział w częściach wspólnych niż z lokalem pozwanej oraz wyjaśnienie kwestii sposobu ogrzewania lokalu i pracowni. Kwestie te zostały w ocenie Sądu przez świadka wystarczająco wyjaśnione, a uzupełnienie ich o podanie wysokości opłat za 46 udziałów i za

centralne ogrzewanie w latach 2019 i 2020 r. nie miałyby znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Nieistotnymi dla rozstrzygnięcia były też okoliczności, które strona pozwana wskazywała dla uzasadnienia wniosku o przesłuchanie M. K. (2). Nawet bowiem przyznanie przez ww. osobę, że w wyniku remontu powiększyła swój lokal użytkowy i że nie ponosi opłat z tytułu zwiększonej powierzchni nie ma wpływu na wysokość opłat naliczonych za lokal pozwanej, albowiem nie wykazała ona, że udział w częściach wspólnych związany z lokalem pozwanej jest zawyżony. Dlatego też powyższe wnioski dowodowe, jako dotyczące okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia oraz jako zmierzające jedynie do przedłużenia postępowania, w którym postępowanie dowodowe zostało już w całości przeprowadzone, zostały pominięte na podstawie art. 235[2] § 1 pkt. 2 i 5 kpc.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Przepis art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty te, zgodnie z treścią art. 98 § 3 k.p.c. składa się uiszczona przez powoda opłata od pozwu w kwocie 1.101 złotych, wynagrodzenie pełnomocnika powoda, którego wysokość ustalono na podstawie przepisu § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 265) na kwotę 3.600 złotych oraz opłata skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 złotych.

W powołaniu powyższej argumentacji orzeczono jak w sentencji.

Sędzia Małgorzata Janik – Białek

S., dnia 11 stycznia 2024 roku