

Sygn. akt IX Ca 245/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lipca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Mirosław Wieczorkiewicz (spr.)
Sędziowie:	sędzia Dorota Ciejek sędzia (del.) Joanna Dąbrowska-Żegalska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2019 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w D.

przeciwko P. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 13 listopada 2018 r., sygn. akt I C 1007/18,

oddala apelację.

Dorota Ciejek Mirosław Wieczorkiewicz Joanna Dąbrowska-Żegalska

Sygn. akt IX Ca 245/19

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) w D. wniosła o zasądzenie od pozwanego P. K. kwoty 2.655,45 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2018r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podał, że pozwany jest członkiem powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej i legitymuje się prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...). Według strony powodowej z tytułu posiadania prawa własności lokalu pozwany zobowiązany jest do uiszczania na rzecz powodowej Wspólnoty comiesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem własnego lokalu. Zdaniem powódki, pozwany nie wykonuje jednak ciężącego na nim obowiązku.

Powódka również wskazała, że przedmiotowym pozwem dochodzi comiesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu pozwanego za okres

od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2017r. Na rozprawie w dniu 17 lipca 2018r. pełnomocnik powódki oświadczył, że określonej pozwem należności dochodzi wyłącznie z tytułu zarządu nieruchomością wspólną, zaś pismem z dnia 10 września 2018r. wskazał, że dochodzona kwota stanowi należności za centralne ogrzewanie.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwany zaprzeczył, aby nie dopełnił obowiązku uiszczenia na rzecz powódki zaliczek na pokrycie kosztów zarządu przedmiotowej nieruchomości i podał, że z uwagi na fakt, iż zamieszkuje w Niemczech dokonuje wpłat zbiorczych na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej.

Wyrokiem z dnia 13 listopada 2018r. Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 917 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd I instancji ustalił, że:

- pozwany jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w D. przy ulicy (...) oraz legitymuje się prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...),

- lokal pozwanego od 1996r. ogrzewany jest za pomocą pieca kaflowego,

- mieszkanie pozwanego jest praktycznie nieużytkowane,

- pozwany uiszcza należności z tytułu kosztów administracji, funduszu remontowego, kosztów wywozu nieczystości oraz utrzymania czystości budynku - pozwany dokonywał wpłat ze wskazanego tytułu w kwotach wyższych niż należne, powstały nadpłaty,

- pozwany nie reguluje naliczanych przez zarządcę opłat za centralne ogrzewanie z uwagi na fakt, że jego mieszkanie ogrzewane jest piecem kaflowym. Zaległości z tego tytułu za rok 2015 ustalone zostały w łącznej kwocie 1.481,55,-zł, w 2016r. wykazano zadłużenie pozwanego w kwocie 1.491,48,-zł, zaś za rok 2017 na 1.300,20,-zł,

- pismem z dnia 17 października 2016r. powód wezwał pozwanego do uregulowania powstałej zaległości. Pozwany nie dokonał jednak zapłaty żadnej kwoty,

- powódka przedłożyła niekompletną uchwałę nr(...) z dnia 19 grudnia 2013r., na mocy której przyjęto regulamin rozliczenia kosztów dostawy ciepła, który stanowi integralną część wspomnianej uchwały oraz regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła, w którym nie wskazano, jaką uchwałą został zatwierdzony,

Mając to na uwadze Sąd I instancji wskazał, że spór pomiędzy stronami sprowadzał się do leżącej po stronie pozwanego powinności regulowania opłat za centralne ogrzewanie.

Sąd ten zwrócił jednak uwagę na brak konsekwencji powódki w podstawie roszczenia dochodzonego pozwem, ponieważ w jego treści powódka wskazała, że na żadaną kwotę składają się nieuiszczone przez pozwanego zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz koszty funduszu remontowego, ostatecznie stwierdzając, iż w niniejszej sprawie sporne pozostają jedynie należności za centralne ogrzewanie.

W tym zakresie Sąd Rejonowy zauważył, że pozwany konsekwentnie przeczył, jakoby winien był takowe opłaty uiszczać, podnosząc, iż jego mieszkanie od 1996r. ogrzewane jest wyłącznie za pomocą pieca kaflowego, dlatego jego zdaniem, nałożenie na niego opłat z tytułu centralnego ogrzewania obciążałoby go podwójnym kosztem związanym z ogrzewaniem mieszkania.

Powódka w tym zakresie wskazywała jednak, że członkowie wspólnoty, uchwałą nr (...) z dnia 19 grudnia 2013r. przyjęli regulamin rozliczenia kosztów dostawy ciepła. Zgodnie ze wskazanym przez powódkę regulaminem koszty stałe centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale w nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali.

Zdaniem Sądu I instancji powódka nie wykazała jednak słuszności swoich roszczeń w tym zakresie.

W tym zakresie Sąd Rejonowy przyjął, że w niniejszej sprawie na powódce ciążył obowiązek wykazania, iż powinność regulowania przez pozwanego należności z tytułu rozliczenia kosztów dostawy ciepła rzeczywiście wynika ze wskazanego regulaminu, zatwierdzonego uchwałą wspólnoty mieszkaniowej nr (...) z dnia 19 grudnia 2013r. Tymczasem złożona przez powódkę uchwała, co do regulaminu rozliczenia kosztów dostawy ciepła była niekompletna, dlatego brak jej pełnej treści uniemożliwia weryfikację i nie może być przedmiotem analizy oraz podstawą rozstrzygnięcia.

Odnosnie tej kwestii Sąd Rejonowy zauważył, że w punkcie 10 samego regulaminu, miejsca, w których powinien zostać wpisany numer uchwały i data jej podjęcia, mocą której wspomniany regulamin został zatwierdzony, pozostały niewypełnione.

W konsekwencji, w ocenie Sądu I instancji nie sposób obecnie stwierdzić, czy rzeczywiście – zgodnie z twierdzeniami powódki – zatwierdzenie regulaminu rozliczenia kosztów dostawy ciepła nastąpiło uchwałą nr (...) z dnia 19 grudnia 2013r., a tym samym czy uchwała ta, w swojej treści, faktycznie odnosi się do tegoż regulaminu.

W tych warunkach Sąd Rejonowy przyjął, że powódka nie przedłożyła żadnych dokumentów, z których wynikałoby, iż pozwany rzeczywiście winien był uiścić na rzecz powódki dochodzoną pozwem należność tytułem należności za centralne ogrzewanie.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła powódka, zaskarżając je w całości i zarzucając mu:

I. naruszenie prawa materialnego:

a. art. 14 pkt 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokalu, poprzez błędne uznanie, że dochodzone przez powoda roszczenie nie stanowi kosztów zarządu nieruchomością wspólną,

b. art. 6 kc poprzez błędne uznanie, że powód nie udowodnił swego roszczenia,

II. naruszenie prawa procesowego:

a. art. 233 kpc (bez wskazania paragrafu) poprzez dokonanie błędnych ustaleń faktycznych odnośnie dokonanych przez pozwanego wpłat na rzecz wspólnoty oraz błędne ustalenie, że wpłaty pozwanego wygenerowały nadpłaty, podczas gdy pozwany faktycznie ma dług wobec wspólnoty,

b. art. 233 kpc (bez wskazania paragrafu) poprzez błędne ustalenie, że okolicznością niesporną było regulowanie przez pozwanego należności z tytułu zarządu nieruchomością wspólną, podczas gdy spór dotyczył w swej istocie elementu opłat z tytułu zarządu nieruchomością wspólną, tj. opłat za energię cieplną w częściach wspólnych.

W tej sytuacji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 2.655,45,-zł wraz z odsetkami od 1 stycznia 2018r. do dnia zapłaty, kosztów postępowania sądowego oraz kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Kontrola instancyjna doprowadziła Sąd II instancji do przekonania, że ustalenia faktyczne i przyjęte rozstrzygnięcie prawne dokonane przez Sąd Rejonowy jest prawidłowe i odpowiada prawu. Wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ustalenia i wywoły zostały przeprowadzone na podstawie poprawnej analizy dowodów oraz podanej tam podstawy prawnej, których ocena nie wykazała błędów natury faktycznej, czy logicznej, jak również jurydycznej. Sąd

I instancji wskazał, jakie fakty uznał za potrzebne do ukierunkowanego we wniosku i żądanego rozstrzygnięcia oraz na jakich przesłankach oparł swoją decyzję.

W konsekwencji ustalenia te i oceny Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu tego orzeczenia oceny każdego ze wskazanych wywodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1998r., III CKN 792/98, OSNC 1999 nr 4, poz. 83, z dnia 23 lipca 2015r., I CSK 654/14, Legalis nr 1325762, z dnia 11 maja 2016r., z dnia 26 stycznia 2017r., I CSK 54/16, Legalis nr 1591680, z dnia 15 lutego 2018r., I CSK 215/17, Legalis nr 1768192 i z dnia 4 grudnia 2018r., IV CSK 213/18, Legalis nr 1852711 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2017r., I CSK 93/17, Legalis nr 1611995 i z dnia 31 stycznia 2018r., I CSK 222/17, Legalis nr 1754802).

W tym miejscu należy również wyjaśnić, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, Legalis nr 92438).

Analiza akt sprawy nakazuje stwierdzić, że nie zaszły w toku procedowania Sądu I instancji jakiegokolwiek okoliczności, skutkujące nieważnością postępowania według przesłanek tej nieważności, wskazanych w treści przepisu art. 379 kpc.

Odnosząc się zaś szczegółowo do podniesionych przez skarżącego zarzutów, to w żadnym wypadku nie można uznać, aby Sąd I instancji dopuścił się obrazy art. 233 § 1 kpc.

W pierwszej kolejności odnośnie tego zarzutu podkreślić należy, że normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy, jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000/17/655).

Zgodnie z utrwalonym poglądem judykatury, błędna ocena dowodów polega, zatem na wyprowadzeniu z dowodów wniosków niedających się pogodzić z ich treścią oraz na formułowaniu ocen – bez rozważenia całości zebranego w sprawie materiału, a także ocen sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 kpc wymaga tym samym wykazania, że sąd pierwszej instancji uchybił podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. Nie jest wystarczające jedynie przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998r., II CKN 4/98, Legalis nr 346016).

Zwalczenie swobodnej oceny dowodów nie może, zatem polegać tylko na przedstawieniu własnej korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń opartej na jego własnej ocenie, lecz konieczne jest - przy posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznymi - wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 kpc kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wynik sprawy. To, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza, zatem naruszenia art. 233 § 1 kpc. Ocena dowodów należy, bowiem do sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne niż przyjęte przez sąd, nie dochodzi do naruszenia art. 233 § 1 kpc (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 kwietnia 2003r., I ACa 1137/02, LEX nr 193544 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 kwietnia 2008r., I ACa 205/08, LEX nr 465086).

Ponadto postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia

29 października 1996r., II CKN 8/96, OSNC 1997 nr 3, poz. 30; z dnia 16 października 1997r., II CKN 393/97, LEX nr 50532; z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97, OSNC 1998 nr 12, poz. 214; z dnia 14 stycznia 2000r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 nr 7-8, poz. 139; z dnia 10 kwietnia 2000r., V CKN 17/00, OSNC 2000 nr 10, poz. 189; z dnia 16 grudnia 2005r., III CK 314/05, LEX nr 172176; z dnia 14 grudnia 2006r., I UK 161/06, LEX nr 950393).

W konsekwencji Sąd II instancji nie podzielił podniesionego przez skarżącą zarzutu obrazy art. 233 § 1 kpc, uznając, że polega on wyłącznie na polemice z zajęтым przez Sąd Rejonowy stanowiskiem w sprawie.

Odnośnie analizy tej części apelacji należy podkreślić, że w zakresie sposobu zredagowania zarzutów na podstawie „art. 233 kpc” strona powodowa nie wskazała nawet konkretnych dowodów, które miałyby być wadliwe ocenione, co wyłącza skuteczność tak ogólnie sporządzonej tej części apelacji.

Należy przy tym zauważyć, że w odniesieniu do środków zaskarżenia wnoszonych przez kwalifikowanych pełnomocników ich treść powinna być jednoznacznie sformułowana, gdyż nie ma podstaw do przypisywania pismom wnoszonym przez takich pełnomocników treści wprost w nich niewyrażonych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2015r., IV CZ 84/14, Legalis nr 118060 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 września 2016r., VI ACa 1037/15, LEX nr 2149592).

Nie bez znaczenia, co do skuteczności podniesionego zarzut naruszenia procedury, a w treści apelacji naruszenia „art. 233 kpc” ważne jest i to, że w doktrynie przyjmuje się, iż przedmiotem regulacji art. 233 § 1 kpc jest kwestia oceny wiarygodności i mocy dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a niepoczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Naruszenie zasad swobodnej oceny dowodów nie może być utożsamiane z błędnymi ustaleniami faktycznymi, gdyż błędne ustalenia faktyczne mogą być, ale nie muszą skutkiem nieprawidłowej oceny materiału dowodowego (por. komentarz do art. 233 KPC T. I red. Piasecki 2016, wyd. 7/RejdaK, Legalis).

Mając te uwagi i wnioski na względzie w tej części apelacja nie może skutecznie zakwestionować dokonaną ocenę dowodów dokonaną przez Sąd I instancji w ramach uprawnień wynikających z dyspozycji art. 233 § 1 kpc.

W dalszej części należy wskazać, że wbrew zarzutowi skarżącej, w okolicznościach niniejszej sprawy, nie zachodzi sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

W tym zakresie należy podkreślić, że sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na podstawie tego materiału.

Sama możliwość przeciwstawienia ustaleniom Sądu Rejonowego odmiennego poglądu, nie może prowadzić do wniosku o dokonaniu przez ten Sąd błędu w ustaleniach faktycznych, a w zasadzie do takiej polemiki sprowadzają się w tym zakresie apelacje skarżących stron. W przedmiotowej sprawie zachodzi taka sytuacja.

Powódka całe swoje roszczenie opiera na zestawieniu wyliczonych przez siebie opłat sporządzonym przez administratora, które jest tylko dokumentem prywatnym i podlega ocenie na podstawie art. 233 § 1 kpc, jak każdy inny dowód, ale przedłożenie tego zestawienia bez powiązania ze sporną należnością dotyczącą opłat za dostarczenie ciepła do budynku Wspólnoty, uniemożliwia dokonanie weryfikacji wskazanych tam wyliczeń odnośnie spornej należności.

Przedstawione tak żądanie, które nie jest poparte żadnymi innymi wnioskami dowodowymi, niż zaoferowane kserokopie faktur dotyczących świadczonych usług na rzecz powodowej Wspólnoty, nie dają możliwości prostego przeniesienia zawartych tam danych do wysokości zgłoszonego konkretnego w danym miesiącu żądania wobec pozwanego.

Przykładowe wyliczenie zawarte w piśmie procesowym powódki z 10 września 2018r. (k. 68-69) jest tylko stanowiskiem procesowym skarżącej Wspólnoty i nie ma żadnego waloru dowodowego w rozumieniu art. 233 § 1 i art. 232 kpc oraz art. 6 kc.

Waloru dowodowego nie ma również kserokopia niekompletnego regulaminu rozliczenia kosztów dostawy ciepła, ponieważ nie wiadomo, jakiej uchwały Wspólnoty dotyczy, ponadto wadliwie wskazuje na mechanizm możliwości naliczania spornych opłat, podaje bowiem, że koszty stałe rozlicza się na poszczególne lokale w nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali, co jest sprzeczne z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali.

W tej sytuacji należy uznać, w ślad za Sądem I instancji, że strona powodowa nie wykazała wysokości dochodzonego świadczenia odnośnie należności związanej z dostarczaniem ciepła do budynku powodowej Wspólnoty (art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc).

Powódka w swojej apelacji pomija, że sąd nie posiada wiadomości specjalnych, do co możliwości ustalenia wysokości spornych opłat za dostarczenie ciepła do budynku powodowej Wspólnoty i do tego w okresie od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2017r., a ciężar dowodu w tej kwestii spoczywał na stronie powodowej, dlatego odpowiednia inicjatywa dowodowa musiała być wykazana przez skarżącą.

W tym miejscu należy podkreślić, że postępowanie cywilne rządzi się zasadą kontrydiktoryjności, w którym obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach zgodnie z art. 3 kpc, a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (art. 6 kc). Sąd Najwyższy już w wyroku z dnia 17 grudnia 1996r. (I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 5 - 6, poz. 76), wskazał, że przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 kpc) (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 lipca 2003r., II CK 320/01, LEX nr 1129330).

W nawiązaniu do ww. uwag należy uznać, że także zarzuty dotyczące obrazy prawa materialnego nie można uznać za skuteczne.

W tym zakresie trzeba zauważyć, że chociaż powódka rzeczywiście wykazała, iż pozwany powinien ponosić koszty dostawy energii cieplnej, to jednak w żaden sposób nie wykazała zasadności dochodzonego roszczenia, co do jego wysokości.

Zgodnie z obowiązującym orzecnictwem nie ulega wątpliwości fakt, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, a także wydatki na utrzymanie porządku i czystości, a właściciele lokali w stosunku do ich udziałów ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Uznanie instalacji cieplnej służącej do ogrzewania poszczególnych lokali oraz pozostałych części budynku za część nieruchomości wspólnej oznacza, że opłaty za dostawę energii cieplnej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 11 lutego 2014r., I ACa 506/13, Legalis numer 804577).

Oznacza to, że niezależnie od tego czy pozwany korzystał z własnego ogrzewania, powinien ponosić część kosztów związanych z dostarczeniem ciepła do budynku, ponieważ instalacja grzewcza z racji tego, że została zamontowana w całej nieruchomości, stanowi część wspólną, podlegającą utrzymaniu przez wszystkich mieszkańców.

Rzecz jednak w tym, że z przepisu art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali wynika, że wydatki wspólnoty mieszkaniowej, a w konsekwencji zaliczki na koszty zarządu, winny być ustalone proporcjonalnie do udziałów. Natomiast zaliczka

winna być tak skalkulowana, aby pokryć przewidywane przyszłe koszty, zaś gdyby zaliczki okazały się jednak niewystarczające, ich uzupełnienie winno nastąpić w formie dopłat o wysokości proporcjonalnej do udziałów. Nie jest możliwe „oderwanie” wysokości wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej od udziału w tej nieruchomości (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 października 2018r., V ACa 1543/17, Legalis numer 1857759).

Odnosząc powyższe rozważania do realiów przedmiotowej sprawy całkowicie bezspornym jest, że faktycznie pozwany powinien ponosić opłaty związane dostarczaniem ciepła do instalacji centralnego ogrzewania znajdującej się w budynku, ale w części wspólnej, ponieważ pozwany nie korzysta z tej energii do ogrzewania swojego mieszkania, co w świetle powszechnie panującego orzecznictwa nie budzi absolutnie żadnych wątpliwości.

Strona powodowa nie wykazała jednak, w jakiej wysokości pozwany takie opłaty winien uiszczać.

Po pierwsze, należy zauważyć, że powódka przedłożyła do akt sprawy regulamin, określający zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynku, który zakłada, że „koszty stałe rozlicza się na poszczególne lokale w nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali”. Przedmiotowy regulamin miał być uchwalony uchwałą nr 11/2013. Rzecz w tym – co słusznie zresztą zauważył Sąd I instancji – że złożona przez powódkę uchwała była niekompletna. Faktycznie w jej treści zostało wskazane, że przyjmuje się regulamin rozliczenia kosztów dostawy ciepła, lecz bez pełnej treści tej uchwały weryfikacja zgłaszanych żądań była niemożliwa.

Ww. kwestia była już wcześniej częściowo omawiana, zaś Sąd Rejonowy słusznie bowiem zauważył, że w punkcie 10 samego regulaminu, miejsca, w których powinien zostać wpisany numer uchwały i data jej podjęcia, mocą której wspomniany regulamin został zatwierdzony, pozostały niewypełnione.

W obliczu powyższego zgodzić należy się z zajętym przez Sąd I instancji stanowiskiem, że nie sposób stwierdzić, czy faktycznie zatwierdzenie regulaminu rozliczenia kosztów dostawy ciepła nastąpiło uchwałą nr 11/2013 z dnia 19 grudnia 2013r., a tym samym, czy uchwała ta, w swojej treści, faktycznie odnosi się do tegoż regulaminu.

Powyższe wątpliwości i wnioski zostały wyartykułowane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, co nie spotkało się z odpowiednią reakcją dowodową strony powodowej.

Po drugie, niezależnie od powyższych uwag, podkreślenia wymaga to, że przedmiotowy regulamin jest sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa.

Tak jak to już wskazywał Sąd Rejonowy, art. 12 ust. 2 zd. 2 ustawy o własności lokali przewiduje, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach w stosunku do ich udziałów.

Skoro, zatem regulamin powodowej Wspólnoty przewidywał, że właściciele lokali mają ponosić koszty dostawy ciepła proporcjonalnie do powierzchni lokali, to zachodzi tu oczywista sprzeczność z treścią ustawy dotyczącej spornej kwestii.

Z tego też względu wyliczeń wskazanych w piśmie powódki z dnia 10 września 2018r. (k. 69) nie można uznać za prawidłowe.

Nie można ich również uznać za prawidłowe z tego względu, że według tego wyliczenia pozwany ponosiłby opłatę za moc zamówioną, podczas gdy bezspornym pozostaje, że jego mieszkanie nie posiada instalacji centralnego ogrzewania.

W niniejszej sprawie również strona powodowa nie wykazała, czy w częściach wspólnych nieruchomości zamontowane są grzejniki, czy przez lokal pozwanego przebiegają rury centralnego ogrzewania, które faktycznie uzasadniałyby obciążenie pozwanego częścią opłaty za moc zamówioną i w jakiej wysokości.

Oprócz powyższego zauważyć należy, że analiza przedłożonych przez powódkę rozliczeń opłat za lata 2015, 2016 i 2017, pomijając sporną część świadczeń, w ocenie Sądu odwoławczego wskazuje, że pozwany w każdym roku miał nadpłatę.

I tak w 2015r. do zapłaty miał 2.577,34,-zł, przy czym odliczając koszty opłata za CO była to kwota 1.095,79,-zł. Pozwany uiścił 2.002,41,-zł, a zatem miał nadpłatę w kwocie 906,62,-zł (k. 15).

W 2016r. do zapłaty miał 3.206,57,-zł, przy czym bilans otwarcia rozpoczynał z kwotą 574,93,-zł, co w rezultacie daje do zapłaty kwotę 2.631,64,-zł. Pozwany wpłacił jednak kwotę 1.664,-zł i odliczając jeszcze koszty opłat za CO w wysokości 1.491,48,-zł wynika z tego, że miał nadpłatę w kwocie 523,84,-zł (k. 14).

W 2017r. do zapłaty miał 4.206,57,-zł, przy czym bilans otwarcia rozpoczynał z kwotą 1.542,57,-zł, co w rezultacie daje do zapłaty kwotę 2.664,-zł. Pozwany wpłacił jednak kwotę 1.551,12,-zł i odliczając jeszcze koszty opłat za CO w wysokości 1.300,20,-zł wynika z tego, że miał nadpłatę w kwocie 187,32,-zł (k. 13)

W konsekwencji, Sąd Okręgowy – dzieląc stanowisko Sądu Rejonowego – uznał, że faktycznie powódka nie wykazała wysokości dochodzonego roszczenia, zaś wykazana została nadpłata w uiszczonych przez pozwanego świadczeniach związanych z kosztami zarządu nieruchomością wspólną powoduje, iż powództwo należało oddalić.

W tym miejscu należy powtórzyć, że żadnym bowiem wypadku wysokości należnych opłat za dostarczenie ciepła do budynku powodowej Wspólnoty do centralnego ogrzewania nie można wyliczyć na podstawie zawartego w aktach regulaminu, który generalnie jest sprzeczny z treścią ustawy o własności lokali, ani też na podstawie przedłożonych faktur z Zakładu (...) (k. 74-109) w sposób określony przez powódkę w piśmie z 10 września 2018r., nieuwzględniający, że pozwany nie posiada w mieszkaniu instalacji grzewczej centralnego ogrzewania.

Z tego też względu, Sąd odwoławczy przyjmuje, że Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, iż strona powodowa nie podołała obowiązkowi dowodzenia określonego w treści art. 6 kc i art. 232 kpc, dlatego podniesione przez skarżącą zarzuty obrazy prawa materialnego należało uznać za niezasadne.

W tych warunkach Sąd Okręgowy oddalił apelację powódki na podstawie art. 385 kpc.

Dorota Ciejek Mirosław Wieczorkiewicz Joanna Dąbrowska-Żegalska