

Sygn. akt XV Ca 362/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Maciej Agaciński

Sędzia: SO Anna Paszyńska-Michałowska (spr.)

Sędzia: SO Brygida Łagodzińska

Protokolant: stażysta Marta Miernik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 maja 2014 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B.

przeciwko P. B.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Grodzisku Wielkopolskim VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Nowym Tomyślu

z dnia 7 listopada 2013 r.

sygn. akt VI C 30/13

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.200 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym.

/-/ A. Paszyńska - Michałowska /-/ M. Agaciński /-/ B. Łagodzińska

UZASADNIENIE

Pozwem datowanym na dzień 22 grudnia 2011 r., wniesionym do Sądu Rejonowego w B. dnia 26 stycznia 2012 roku, powódka Wspólnota Mieszkaniowa w B. przy ul. (...) wniosła przeciwko P. B. o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 29.419,49 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż roszczenia zgłoszone w pozwie stanowią nieuiszczone przez pozwanego zaliczki na poczet wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu i kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej za okres od września 2010 r. do października 2011 r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 31 stycznia 2012 r. Sąd Rejonowy w B. nakazał pozwanemu, aby ten zapłacił w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia tego nakazu na rzecz powódki wskazaną w pozwie kwotę

wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu albo wniósł w tym terminie sprzeciw.

Pozwany wniósł sprzeciw od przedmiotowego nakazu. W sprzeciwie pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych. Poza zarzutem niewłaściwości pozwany podniósł, iż na mocy porozumienia zawartego pomiędzy stronami procesu P. B. miał wykonać na własny koszt prace na częściach wspólnych lokalu, tj. wymianę zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu oraz remont elewacji budynku położonego przy ul. (...). Pozwany poinformował powoda o kosztach wykonanych prac, a powód nigdy nie kwestionował przedłożonych faktur ani nie zgłaszał uwag odnośnie dokonanych nakładów. Z uwagi na powyższe pozwany jest zwolniony z obowiązku opłacania należności na fundusz remontowy, które są bieżąco potrącane z nakładami poczynionymi przez pozwanego. Ponadto wskazał, iż powód nigdy nie wytłumaczył pozwanemu na jakiej podstawie dokonał obliczenia stosownych opłat ani nie rozliczył się z pozwanym z pobranych zaliczek. Wreszcie wskazał, iż pismem z dnia 15 października 2010 r. powód wyraził zgodę na dokonanie przez pozwanego przełączenia instalacji grzewczej, zgodnie z którym pozwany przeprowadził stosowne prace na swój koszt, zaś rozliczenie kosztów ciepła miało dokonywać się w oparciu o taryfy ciepłne zatwierdzone przez (...) do (...) i (...) w B.. Ponadto pozwany zakwestionował, jakoby nie opłacił należnych kosztów za grudzień 2010 r.

Postanowieniem z dnia 26 marca 2012 roku Sąd Rejonowy w B.przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w N., który prowadził ją pod sygn. akt I C (...).

Pismem z dnia 10 września 2012 r. powódka ograniczyła żądanie pozwu o kwotę 1.187,76 zł dotyczącą należności za wrzesień 2010 r. z uwagi na uregulowanie tej należności przez poprzedniego właściciela lokalu należącego do pozwanego.

Pozwem z dnia 5 lipca 2012 r., nadanym w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego dnia 2 sierpnia 2012 r., powódka Wspólnota Mieszkaniowa w B.przy ul. (...), wniosła do Sądu Rejonowego w N.przeciwko P. B.o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 17.824,16 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż roszczenia zgłoszone w pozwie stanowią nieuwiszczone przez pozwanego zaliczki na poczet wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu i kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej za okres od listopada 2011 roku do marca 2012 r. Pozew został zarejestrowany pod sygn. akt I Nc (...).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 8 sierpnia 2012 r. w sprawie oznaczonej sygn. akt I Nc (...)Sąd Rejonowy w N. nakazał pozwanemu, aby ten zapłacił w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia tego nakazu na rzecz powódki wskazaną w pozwie kwotę wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu albo wniósł w tym terminie sprzeciw.

Pozwany wniósł sprzeciw od przedmiotowego nakazu. W sprzeciwie pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwany podniósł, iż na mocy porozumienia zawartego pomiędzy stronami procesu P. B. miał wykonać na własny koszt prace na częściach wspólnych lokalu, tj. wymianę zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu oraz remont elewacji budynku położonego przy ul. (...). Pozwany poinformował powoda o kosztach wykonanych prac, a powód nigdy nie kwestionował przedłożonych faktur ani nie zgłaszał uwag odnośnie dokonanych nakładów. Z uwagi na powyższe pozwany jest zwolniony z obowiązku opłacania należności na fundusz remontowy, które są bieżąco potrącane z nakładami poczynionymi przez pozwanego. Ponadto wskazał, iż powód nigdy nie wytłumaczył pozwanemu na jakiej podstawie dokonał obliczenia stosownych opłat ani nie rozliczył się z pozwanym z pobranych zaliczek. Pozwany wskazał, iż pismem z dnia 15 października 2010 r. powód wyraził zgodę na dokonanie przez pozwanego przełączenia instalacji grzewczej, zgodnie z którym pozwany przeprowadził stosowne prace na swój koszt, zaś rozliczenie kosztów ciepła miało dokonywać się w oparciu o taryfy ciepłne zatwierdzone przez (...) do (...) i (...) w B.. Wreszcie pozwany podniósł, iż poniósł szkody związane z zalaniem jego lokalu, za które odpowiedzialność ponosi

powód, a łączna kwota szkód to kwota 17.552,81 zł. Zatem łącznie (razem z nakładami na części wspólne budynku w wysokości 83.570 zł) złożył powodowi oświadczenie o potrąceniu swych wierzytelności na kwotę 101.122,81 zł.

Po wniesieniu sprzeciwu powyższa sprawa została zarejestrowana w repertorium „C” pod sygn. I C (...).

Postanowieniem z dnia 19 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy w N. połączył sprawę oznaczoną sygn. akt I C (...) ze sprawą oznaczoną sygn. akt I C (...).

W związku z likwidacją Sądu Rejonowego w N. od dnia 1 stycznia 2013 r. sprawa oznaczona dotychczas sygn. I C (...) prowadzona była dalej przez Sąd Rejonowy w Grodzisku Wielkopolskim VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Nowym Tomysłu pod sygn. VI C 30/13.

Pozwem z dnia 9 stycznia 2013 r., nadanym w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego dnia 11 stycznia 2013 r., powódka Wspólnota Mieszkaniowa w B. przy ul. (...), wniosła do Sądu Rejonowego w Grodzisku Wielkopolskim VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Nowym Tomysłu przeciwko P. B. o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 24.631,41 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż roszczenia zgłoszone w pozwie stanowią nieuiszczone przez pozwanego zaliczki na poczet wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu i kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej za okres od kwietnia 2012 r. do października 2012 r. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. VI C (...).

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 marca 2013 r. złożony w sprawie VI C (...) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Oprócz argumentacji podnoszonej dotychczas w sprawie VI C 30/13 pozwany podniósł, iż był nadmiernie obciążany zaliczkami na koszty zarządu nieruchomością wspólną w okresie od października 2010 r. do lutego 2011 r., w związku z czym nienależnie wpłacił 14.975,14 zł. Wobec powyższego pozwany zgłosił tę kwotę do potrącenia.

Postanowieniem z dnia 27 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Grodzisku Wielkopolskim VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Nowym Tomysłu połączył sprawę oznaczoną sygn. akt VI C (...) ze sprawą oznaczoną sygn. akt VI C 30/13.

Pozwem z dnia 14 maja 2013 r. powódka Wspólnota Mieszkaniowa w B. przy ul. (...) wniosła do Sądu Rejonowego w Grodzisku Wielkopolskim VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Nowym Tomysłu przeciwko P. B. o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 9.932,28 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż roszczenia zgłoszone w pozwie stanowią nieuiszczone przez pozwanego zaliczki na poczet wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu i kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej za okres od listopada 2012 roku do marca 2013 r. Sprawa z tego powództwa została zarejestrowana pod sygn. VI Nc (...)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 04 czerwca 2013 r. w sprawie oznaczonej sygn. akt VI Nc (...) Sąd Rejonowy w N. nakazał pozwanemu, aby ten zapłacił w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia tego nakazu na rzecz powódki wskazaną w pozwie kwotę wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 14 maja 2013 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu albo wniósł w tym terminie sprzeciw.

Pozwany wniósł sprzeciw od przedmiotowego nakazu. W sprzeciwie pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych. Na poparcie swego stanowiska przywołał dotychczas powoływaną argumentację w sprawie VI C 30/13, a dodatkowo podniósł, iż dochodzona pozwem kwota przekracza zakres jego odpowiedzialności wynikającej z udziału pozwanego w nieruchomości wspólnej.

Postanowieniem z dnia 16 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Grodzisku Wielkopolskim VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Nowym Tomyślu połączył sprawę oznaczoną sygn. akt VI C (...) ze sprawą oznaczoną sygn. akt VI C 30/13.

Wyrokiem z dnia 7 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w Grodzisku Wielkopolskim:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 18.208,50 zł z ustawowymi odsetkami:
 - a. od kwoty 1.018,98 zł od dnia 2 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty,
 - b. od kwoty 11.399,40 zł od dnia 11 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty,
 - c. od kwoty 5.790,12 zł od dnia 14 maja 2013 r. do dnia zapłaty,
2. w pozostałej części powództwo oddalił,
3. zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3.842 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Pozwany P. B. od dnia 20 września 2010 r. był właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny położony w B. przy ul. (...) o powierzchni (...) m², dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą nr (...), a którą kupił od spółki (...). Z własnością tego lokalu związany był udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo wieczystego użytkowania oraz w częściach budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dnia 7 marca 2013 r. pozwany sprzedał ów lokal małżonkom P..

Uchwałą powodowej Wspólnoty z dnia 30 marca 2010 r. zatwierdzono plan gospodarczy zarządu Wspólnoty. Wedle tego planu stawka opłat za wywóz śmieci w 2010 r. wynosiła 6,51 zł od osoby, stawka za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków 10,80 zł od 1 m³, a za centralne ogrzewanie 4,20 zł/m². Ponadto ustalono, iż wysokość zaliczek: na utrzymanie nieruchomości wspólnej wynosi 1,97 zł/m powierzchni użytkowej dla budynku przy ul. (...), a na wyodrębniony fundusz remontowy 1,50 zł/m powierzchni użytkowej.

Uchwałą powodowej Wspólnoty z dnia 28 marca 2011 r. zatwierdzono plan gospodarczy zarządu Wspólnoty. Wedle tego planu stawka opłat za wywóz śmieci od dnia 1 kwietnia 2011 r. wynosiła 6,57 zł od osoby, stawka za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków 13,93 zł od 1 m³, a za centralne ogrzewanie 4,20 zł/m². Ponadto tą samą uchwałą ustalono, iż od dnia 1 kwietnia 2011 r. wysokość zaliczek: na utrzymanie nieruchomości wspólnej wynosi 1,7 zł/m powierzchni użytkowej, a na wyodrębniony fundusz remontowy 2 zł/m powierzchni użytkowej.

Uchwałą powodowej Wspólnoty z dnia 21 marca 2012 r. przyjęto plan gospodarczy Wspólnoty na rok 2012. Zaliczkę opłat na koszty wywozu nieczystości ustalono na kwotę 6,57 zł od osoby, zaliczkę na koszty centralnego ogrzewania ustalono na kwotę 4,90 zł/m² miesięcznie. Ponadto tą samą uchwałą ustalono wysokość zaliczek: na koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,65 zł/m², a na koszty remontów 2 zł/m².

Od dnia 15 września 2005 r. zarządcą nieruchomości wspólnej powodowej Wspólnoty był J. K..

Pismem z dnia 8 listopada 2011 r., które P. B. otrzymał dnia 14 listopada 2011 r., powodowa Wspólnota wezwała pozwanego do natychmiastowego uregulowania zaległości w kwocie 27.566,32 zł wraz z odsetkami należnymi do dnia zapłaty. Przypomniała jednocześnie, że do zapłaty pozostaje kwota 6.011,19 zł z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania za 2010 r., płatna w ratach do 31 grudnia 2011 r. Na powyżej wskazaną kwotę składały się pełne należności za okres od marca 2011 r. do października 2011 r., należność za wrzesień 2010 r. w wysokości 1.028,74 zł z odsetkami w wysokości 159,02 zł (łącznie 1.187,76 zł) oraz za grudzień 2010 r. w wysokości 89,28 zł. Jeśli chodzi o wrzesień 2010 r., to poprzedni właściciel lokalu zapłacił za ten okres na rzecz Wspólnoty należność w wysokości 2.805,66 zł, natomiast

pozwany 1.028,74 zł. W okresie od maja 2011 r. do października 2011 r. miesięczne obciążenia w związku z własnością lokalu należącego do pozwanego wynosiły łącznie 3.282,74 zł, w tym:

- 713,40 zł z tytułu zaliczek na koszty zarządu;
- 724,26 zł z tytułu zaliczek na fundusz remontowy;
- 55,72 zł z tytułu wody i kanalizacji;

-1.810,65 zł z tytułu opłat za centralne ogrzewanie;

- 6,57 zł z tytułu wywozu nieczystości.

W kwietniu 2011 r. obciążenie to wynosiło łącznie 3.463,30 zł, w tym:

- 713,40 zł z tytułu zaliczek na koszty zarządu;
- 724,26 zł z tytułu zaliczek na fundusz remontowy;
- 27,86 zł z tytułu wody i kanalizacji;

-1.991,21 zł z tytułu opłat za centralne ogrzewanie;

- 6,57 zł z tytułu wywozu nieczystości.

W marcu 2011 r. obciążenie to wynosiło łącznie 3.282,24 zł, w tym:

- 713,40 zł z tytułu zaliczek na koszty zarządu;
- 543,20 zł z tytułu zaliczek na fundusz remontowy;
- 27,86 zł z tytułu wody i kanalizacji;

-1.991,21 zł z tytułu opłat za centralne ogrzewanie;

- 6,57 zł z tytułu wywozu nieczystości.

W odpowiedzi na to wezwanie pozwany poinformował zarządcę Wspólnoty, iż noty obciążeniowe wystawiane dla jego lokalu są błędnie naliczane i zawyżone. Poinformował, że w związku z negatywną decyzją w sprawie rozliczenia nakładów na częściach wspólnych budynku oczekuje na rozwiązanie sporu na drodze postępowania cywilnego. Wcześniej pozwany płacił należności wynikające z rachunków wystawianych przez Wspólnotę. Tak było z należnościami za okres od września 2010 r. do lutego 2011 r.

Za listopad 2011 r. powodowa Wspólnota wyliczyła należność pozwanego na kwotę 3.282,74 zł, za grudzień 2011 r. w wysokości 3.157,37 zł. Natomiast za okres od stycznia do marca 2012 r. miesięczne należności pozwanego względem powodki wynosiły 3.261,85 zł. W tym miesięczne należności z tytułu zaliczek na koszty centralnego ogrzewania wynosiły 1.810,65 zł.

W okresie od kwietnia do czerwca 2012 r. powodowa Wspólnota naliczała zaliczki za lokal pozwanego w łącznej wysokości po 3.109,68 zł miesięcznie. W okresie od lipca do października 2012 r. należności w kwotach po 3.116,58 zł miesięcznie. Jednocześnie za I półrocze 2012 r. Wspólnota w naliczyła pozwanemu za wodę i ścieki dopłatę w wysokości 1.379,93 zł, płatną do końca lipca 2012 r. W tym miesięczne należności z tytułu zaliczek na koszty centralnego ogrzewania wynosiły 1.774,44 zł.

Pismem datowanym na dzień 29 kwietnia 2012 r., które P. B. otrzymał dnia 20 kwietnia 2012 r., Zakład (...)Sp. z o.o. w B., działając w imieniu powodowej Wspólnoty wezwał pozwanego do natychmiastowego uregulowania zaległości w kwocie 49.803,17 zł, w tym odsetki ustawowe w kwocie 3.488,57 zł i to w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

Pismem z dnia 27 listopada 2012 r., które P. B. otrzymał dnia 6 grudnia 2012 r., Zakład (...)Sp. z o.o. w B., działając w imieniu powodowej Wspólnoty wezwał pozwanego do natychmiastowego uregulowania zaległości w kwocie 82.431,10 zł, w tym odsetki ustawowe w kwocie 8.072,71 zł i to w ciągu 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

W listopadzie i grudniu 2012 r. powodowa Wspólnota naliczała zaliczki za lokal pozwanego w łącznej wysokości po 3.116,58 zł miesięcznie, za styczeń 2013 r. w wysokości 3.121,17 zł, za luty 2013 r. w wysokości 3.121 zł, a za marzec 604,06 zł. Jednocześnie za II półrocze 2012 r. Wspólnota rozliczyła pozwanemu za wodę i ścieki dopłatę w wysokości 26,28 zł. Natomiast z tytułu rozliczenia dostarczanej energii cieplnej do zwrotu pozostało 3.595,95 zł.

Pismem z dnia 15 kwietnia 2013 r., które P. B. otrzymał dnia 23 kwietnia 2013 r., Zakład (...)Sp. z o.o. w B., działając w imieniu powodowej Wspólnoty wezwał pozwanego do natychmiastowego uregulowania zaległości w kwocie 93.128,58 zł, w tym odsetki ustawowe w kwocie 11.682,69 zł i to w ciągu 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

Pozwany P. B. przeprowadził na swój koszt remonty i modernizację.

Na mocy decyzji z dnia 8 grudnia 2005 r. Prezydent Miasta B. zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie dla (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. (poprzedniego właściciela lokalu nabytego przez pozwanego) na przebudowę elewacji na parterze budynku przy ul. (...) w B.. Dnia 24 maja 2007 r. ruszyła przebudowa tej elewacji. Dokończył ją pozwany ponosząc z tego tytułu wydatki na kwotę 15.250 zł. Przebudowa lokalu pozwanego nastąpiła zgodnie z projektem. Na tą przebudowę wyrażoną dla poprzedniego właściciela lokalu zgadzała się Wspólnota, niemniej jednak w uchwale Wspólnoty nie było mowy o kosztach tej przebudowy, tzn. nie było żadnych ustaleń w tej kwestii.

Pozwany zwrócił się do ówczesnego zarządcy nieruchomości stanowiącej Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w B. pismem z dnia 6 października 2010 r. o zezwolenie na wykonanie samodzielnego zasilania swego lokalu przy ul. (...) w energię ciepłą. Uzyskał pisemną zgodę na przełączenie instalacji grzewczej w ten sposób, aby zasilanie było z jednego źródła i opomiarowane. Dnia 22 grudnia 2010 r. został zamontowany w lokalu pozwanego ciepłomierz posiadający legalizację. W efekcie na piśmie datowanym na dzień 3 stycznia 2010 r. zawarto porozumienie w sprawie sposobu rozliczenia energii cieplnej do lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) w B. podpisane z jednej strony przez zarządcę w imieniu powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej oraz z drugiej strony przez pozwanego. Wedle tych ustaleń rozliczenie ciepła pomiędzy stronami miało być dokonywane w oparciu o taryfy ciepłe zatwierdzone przez (...) do (...) i (...) w B.. Nowy zarządca - Zakład (...)Sp. z o.o. w B., który przejął funkcję zarządcy nieruchomości Wspólnoty od 1 maja 2011 r. - nie zaakceptował tego porozumienia, uznając, że dotychczasowy zarządca przekroczył swoje uprawnienia i obciążał pozwanego kosztami ogrzewania zgodnie z uchwałami Wspólnoty, wedle których stawki za dostarczane ciepło obliczane były od metra powierzchni użytkowej lokalu, a nie wedle wskazań ciepłomierza. W planie gospodarczym Wspólnoty zarządca nie ujął postanowień tego porozumienia, gdyż plan taki nie obejmuje sposobu rozliczania opłat za c.o. za poszczególne lokale, jak i sposobu dostarczania mediów do lokali.

W okresie od października do grudnia 2010 r. powodowa Wspólnota za ogrzewanie naliczyła pozwanemu należność w kwocie po 1.520,95 zł za każdy miesiąc. W efekcie wykonywanych remontów centralnego ogrzewania lokal użytkowy będący własnością pozwanego był odłączony od sieci ciepłowniczej w okresie od 19 października 2010 r. do 22 grudnia 2010 r. Za modernizację centralnego ogrzewania w swym lokalu pozwany zapłacił 30.500 zł.

Ponadto pozwany w swym lokalu przy ul. (...) w B. wymienił stolarkę okienną i drzwiową, za co we wrześniu 2010 r. zapłacił 37.820 zł. Projekt przebudowy, na który zgadzała się Wspólnota, przewidywał wymianę luksferów na okna.

Zakład (...)Sp. z o.o. w B., który przejął funkcję zarządcy nieruchomości Wspólnoty od 1 maja 2011 r., poinformował pozwanego, że zawarte pomiędzy nim a poprzednim zarządcą porozumienie w sprawie rozliczania centralnego ogrzewania w lokalu pozwanego nie posiada mocy prawnej z uwagi na brak zgody pozostałych właścicieli wyrażonej

w formie uchwały, a wobec tego obowiązują pozwanego zasady naliczania zaliczek na centralne ogrzewanie zgodnie z uchwałami nr (...)i (...). Ponadto poinformowano pozwanego, iż na dzień 30 kwietnia 2011 r., to jest na dzień przejścia od poprzedniego zarządcy, zaległości w opłatach zaliczek na utrzymanie części wspólnej i dostawy mediów do jego lokalu wynoszą: 7.863,62 zł i 6.011,19 zł z tytułu rozliczenia c.o. Pismo to pozwany otrzymał dnia 27 czerwca 2011 r.

Pismem z dnia 8 sierpnia 2011 r. pozwany wniósł do Zarządu (...)w B.o rozliczenie nakładów poczynionych na częściach wspólnych lokalu wchodzącego w skład Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B.w łącznej kwocie 83.570 zł, która obejmuje:

- koszty wymiany zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej - w wysokości 37.820 zł,
- koszty wymiany instalacji c.o. wewnątrz lokalu - w wysokości 30.500 zł,
- koszty remontu elewacji budynku - w wysokości 15.250 zł.

W odpowiedzi pismem datowanym na dzień 6 sierpnia 2011 r. Zakład (...)Sp. z o.o. w B., jako zarządca powodowej Wspólnoty poinformowała pozwanego, że żądanie rozliczenia nakładów poniesionych na remont i modernizację lokalu użytkowego będącego jego własnością jest bezzasadne. W planie gospodarczym Wspólnoty nie ujęto ewentualnego zwrotu kosztów adaptacji lokalu pozwanego.

Zarządca nieruchomości należącej do powodowej Wspólnoty w okresie, kiedy pozwany wykonywał remont swego lokalu, nie zawierał z pozwanym żadnego porozumienia w zakresie dotyczącym rozliczenia nakładów na lokal i kosztów jego remontu, gdyż byłoby to sprzeczne z zasadami zarządu nieruchomością.

W 2011 i 2012 r. miały miejsce dwa zalania lokalu należącego do pozwanego z lokali mieszkalnych znajdujących się na tym lokalem. Wspólnota określała wartość tych szkód. Ustalono, iż pozwany ma zgłosić tą szkodę do swojego ubezpieczyciela, a ten następnie wystąpić z roszczeniem regresowym do Wspólnoty. Do tej pory nie toczyło się żadne postępowanie dotyczące tych szkód ani nie zgłoszono żadnego regresu. Jedno zalanie miało miejsce z mieszkania państwa B.. Ich ubezpieczyciel uznał, że nie ponosi odpowiedzialności za te szkody, bo był to wypadek losowy. Drugie zalanie miało miejsce z mieszkania K. S. na skutek awarii zaworu przy grzejniku. Zalane zostały dwa kasetony w suficie w lokalu pozwanego.

W piśmie z dnia 4 czerwca 2012 r. przesłanym do Zarządu (...)w B.pozwany wskazał, iż w październiku 2011 r. doszło do zalania około 80 m² ściany na parterze jego lokalu, zaś na skutek awarii centralnego ogrzewania w dniach 13 stycznia i 13 lutego 2012 r. doszło do zalania ścian o powierzchni 220 m² oraz sufitów podwieszanych na piętrze jego lokalu. Ponadto na skutek tego doszło do uszkodzenia instalacji elektrycznej. Skutkowało to koniecznością przeprowadzenia remontu, którego koszty wyniosły co najmniej 5.100 zł, a to wiązało się ze zmniejszeniem wynajmowanego metrażu, co skutkowało stratą 1.000 zł miesięcznie, a więc łącznie 4.000 zł. Ponadto pozwany poniósł w tego tytułu wydatki na dojazdy do B.i noclegi w wysokości 1.691 zł. W związku z tym pozwany wezwał do zapłaty kwoty 10.791 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 marca 2012 r. do dnia zapłaty, w terminie do 22 czerwca 2012 r. Wezwanie to pozwany powtórzył pismem z dnia 13 sierpnia 2012 r., w którym wezwał powodową Wspólnotę do zapłaty w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od otrzymania wezwania kwoty 101.122,81 zł, w tym 83.570 zł z tytułu zwrotu nakładów na części wspólne nieruchomości oraz 17.552,81 zł z tytułu odszkodowania za zalanie lokalu w grudniu 2010 r. Pismem z dnia 28 sierpnia 2012 r., przesłanym dnia 29 sierpnia 2012 r. do Zarządu (...)w B., pozwany poinformował powodową Wspólnotę, iż dokonuje potrącenia przysługującej mu względem powodki wierzytelności w kwocie 101.122,81 zł z prawidłowo naliczonym czynszem za nieruchomość położoną w B.przy ul. (...). W odpowiedzi Zakład (...)Sp. z o.o. w B., jako zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), poinformował pozwanego, iż Wspólnota nie posiada wobec niego żadnych zobowiązań, wobec czego nie wyraża zgody na potrącenie wierzytelności w kwocie 101.122,81 zł.

Wedle postanowień Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w B.przyjętego uchwałą właścicieli nr (...) na zebraniu w dniu 26 października 2012 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów, zaliczkę na centralne

ogrzewanie ustala się za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w oparciu o rzeczywiste koszty dostarczania energii cieplnej poniesione przez Wspólnotę w roku poprzednim z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen na dany rok (§ 21).

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie oznaczonej sygn. akt I ACa(...) Sąd Apelacyjny w K. w sprawie z powództwa P. B. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w K. w ten sposób, że uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej numer (...) w sprawie przyjęcia Regulaminu tej Wspólnoty, wskazując w uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia, że uchwały właścicieli lokali podejmowane w trybie art. 23 ustawy o własności lokali nie mogą ingerować w prawa odrębnej własności lokali. Mogą one dotyczyć jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych. Zaskarżone postanowienia Regulaminu Wspólnoty ingerują w prawa odrębnej własności lokali skoro narzucają sposób rozliczania dostarczanej do lokali energii cieplnej proporcjonalnie do metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu. Wedle Sądu Apelacyjnego oznacza to, że za dostarczoną energię ciepłą właściciele lokali rozliczać się mają w inny sposób niż wynika to z pomiaru rzeczywiście dostarczonego do ich lokalu ciepła. Tymczasem art. 13 ustawy o własności lokali zobowiązuje właścicieli lokali do ponoszenia w całości wydatków związanych z utrzymaniem swojego lokalu, a wedle art. 14 pkt 2 tejże ustawy opłaty za dostawę m.in. energii cieplnej w części dotyczącej nieruchomości wspólnej stanowią koszty zarządu związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Narzucanie zasad rozliczenia kosztów dostarczanej energii cieplnej proporcjonalnie do powierzchni lokalu generuje wyższe koszty, niż te które pozwany ponosi płacąc za dostarczaną energię ciepłą według wskazań podzielnika.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów. Ponadto Sąd Rejonowy oparł się na zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków, bowiem pozostają one w zbieżności z pozostałym materiałem dowodowym i żadna ze stron ich nie kwestionowała. Nikt nie kwestionował także okoliczności wynikających z przesłuchania pozwanego.

Za przyznane, zgodnie z art. 230 k.p.c., Sąd uznał także okoliczności podniesione przez pozwanego, co do których nie wypowiedziała się powodowa Wspólnota, a dotyczące tego, że w okresie od 19 października 2010 r. do 22 grudnia 2010 r. lokal pozwanego był odłączony od sieci centralnego ogrzewania Wspólnoty Mieszkaniowej.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że nie ulega wątpliwości, iż pozwany w okresie od 20 września 2010 r. do 7 marca 2013 r. był właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny położony w B. przy ul. (...) o powierzchni 362,13 m², dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą nr (...), a którą kupił od spółki (...). Z własnością tego lokalu: związany był udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo wieczystego użytkowania oraz w częściach budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W związku z tym był członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B..

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel ponosi w całości wydatki związane z utrzymaniem swego lokalu, jest zobowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, jak i uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem zasadą wynikającą z tego przepisu jest, iż każdy z właścicieli lokali ponosi koszty związane ze swoją odrębną własnością. Natomiast unormowanie art. 14 tejże ustawy wskazuje szczegółowo, jakie koszty zarządu nieruchomością wspólną obciążają właścicieli poszczególnych lokali. Jedne z tych kosztów dotyczą opłat za dostawę tzw. mediów, w tym energii cieplnej, ale w częściach dotyczących nieruchomości wspólnej. Sąd zaznaczył, że uchwały wspólnoty mogą dotyczyć jedynie nieruchomości wspólnej i w sposób nieuprawniony, tzn. nie wynikający z przepisów prawa nie mogą ingerować w odrębną własność właścicieli poszczególnych lokali. Mając na uwadze powyższe w rozstrzyganej sprawie Sąd Rejonowy zauważył, iż nie ulega kwestii, że pozwany w październiku 2010 r. wystąpił pisemnie do ówczesnego zarządcy nieruchomości wspólnej - J. K. o zgodę na przebudowę instalacji centralnego ogrzewania w swym lokalu. Zarządca na piśmie poinformował pozwanego, że może on wykonać taką przebudowę instalacji, w konsekwencji której zostanie zamontowany odpowiedni ciepłomierz. W efekcie pozwany wykonał modernizację instalacji c.o. w swoim lokalu, a dnia 22 grudnia 2010 r. w lokalu pozwanego został zamontowany ciepłomierz posiadający stosowną legalizację. Wreszcie w konsekwencji podjętych działań i ustaleń, jak należy mniemać 3 stycznia 2011 r., ale na piśmie omyłkowo datowanym na dzień 3 stycznia 2010 r., zawarto porozumienie w sprawie sposobu rozliczenia energii cieplnej dostarczanej do

lokalu użytkowego nr(...)przy ul. (...)w B., podpisane z jednej strony przez zarządcę w imieniu powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej oraz z drugiej strony przez pozwanego. W ocenie Sądu Rejonowego nie ulega wątpliwości, że było to porozumienie ze stycznia 2011 r., bowiem w styczniu 2010 r. pozwany nie był jeszcze właścicielem przedmiotowego lokalu przy ul. (...)w B., a po drugie wskazuje na to chronologia zdarzeń związanych z modernizacją centralnego ogrzewania w lokalu nr(...)przy ul. (...)w B.. Uznać zatem należało, że niewątpliwie porozumienie co do zamontowania ciepłomierza w lokalu pozwanego i rozliczania dostarczanego do tego lokalu ciepła zostało zawarte. Mając na uwadze rozstrzygnięcie poczynione przez Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie I ACa (...) i argumenty zawarte w pisemnym jego uzasadnieniu ówczesny zarządca był umocowany do zawarcia takiego porozumienia i nie wykraczał poza granice swego umocowania, gdyż poprzez jego zawarcie sankcjonował jedynie obowiązującą normę prawną, zgodnie z którą właściciele lokali płacą za utrzymanie swych lokali, w tym wypadku związane z dostarczaniem i rozliczaniem faktycznie zużytej energii cieplnej. Tym samym wg Sądu I instancji uznać należało, iż od 22 grudnia 2010 r. pozwany, który zamontował w swym lokalu odpowiedni, posiadający stosowną legalizację ciepłomierz, mógł i powinien rozliczać się ze Wspólnotą ze zużytej na potrzeby ogrzania swego lokalu energii cieplnej wedle wskazań tegoż ciepłomierza. Tej zasady powodowa Wspólnota jednak nie zaakceptowała i to wbrew istniejącemu pisemnemu porozumieniu w tej kwestii i naliczała cały czas stawki za energię ciepłą zgodnie z ryczałtową stawką uzależnioną od 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu pozwanego. Ponieważ jednak powódka nie miała podstaw do takiego naliczania zaliczek na poczet energii cieplnej dostarczanej do lokalu pozwanego, te należności należało odliczyć od dochodzonych pozwami kwot. I tak, jeśli chodzi o pierwsze wniesione powództwo:

- za marzec i kwiecień 2011 r. miesięczne opłaty naliczane za ogrzewanie wynosiły po 1.991,21 zł (k. 75-76 akt VI C 30/13), które to kwoty należało tym samym odliczyć od dochodzonych należności, otrzymując 1.291,03 zł (3.282,24 - 1.991,21) za marzec 2011 r. oraz 1.472,09 zł (3.463,30 - 1.991,21) za kwiecień 2011 r.;
- za okres od maja 2011 do października 2011 r. miesięczne opłaty za ogrzewanie naliczane pozwanemu wynosiły po 1.810,65 zł (k. 69-74), które należało odliczyć od dochodzonych należności otrzymując tym samym po 1.472,09 zł (3.282,74 - 1.810,65) za te miesiące. Ponadto powód dochodził tym pozwem należności za wodę płatną do 10 grudnia 2010 r. w wysokości 89,28 zł, której istnienia pozwany nie kwestionował (k. 144). Tym samym strona powodowa mogła zasadnie domagać się na podstawie przywołanych okoliczności zgłoszonych w pierwszym pozwie żądań na łączną kwotę 11.595,66 zł. Jednocześnie Sąd Rejonowy naliczył od tych należności odsetki ustawowe mając na uwadze, iż miały one być płatne do 10-ego dnia każdego miesiąca (k. 7 akt VI C 30/13), a terminów płatności pozwany nie kwestionował. Tym samym odsetki od poszczególnych należności naliczone - jak w pozwie - do dnia 22 grudnia 2011 r. wyniosły:
- marzec 2011 r. -129,67 zł;
- kwiecień 2011 r. -131,60 zł;
- maj 2011 r. - 118,49 zł;
- czerwiec 2011 r. -102,24 zł;
- lipiec 2011 r. - 85,99 zł;
- sierpień 2011 r. - 70,26 zł;
- wrzesień 2011 r. - 54,00 zł;
- październik 2011 r. - 38,27 zł.

Łącznie zatem skapitalizowane odsetki ustawowe wyniosły 742,48 zł. Tym samym cała należność za ten okres wyniosła 12.338,14 zł.

Co do żądania zasądzenia kwoty 1.187,76 zł, będącej należnościami za wrzesień 2010 r. powódka ograniczyła żądanie pozwu.

Jeśli chodzi o drugie wniesione przez Wspólnotę powództwo dotyczące należności za okres od listopada 2011 r. do marca 2012 r., miesięczne opłaty za ogrzewanie naliczane pozwanemu wynosiły po 1.810,65 zł (k. 5-6 akt VI C (...)), które należało odliczyć od dochodzonych należności otrzymując tym samym:

- za listopad 2011 r. należność główną w kwocie 1.472,09 zł;
- za grudzień 2011 r. należność główną w kwocie 1.346,72 zł;
- za styczeń 2012 r. należność główną w kwocie 1.450,35 zł;
- za luty 2012 r. należność główną w kwocie 1.451,13 zł;
- za marzec 2012 r. należność główną w kwocie 1.451,13 zł. Łącznie zatem dało to kwotę 7.171,42 zł. Jednocześnie Sąd Rejonowy naliczył od tych należności odsetki ustawowe mając na uwadze, iż miały one być płatne do 10-ego dnia każdego miesiąca, a terminów płatności pozwany nie kwestionował. Tym samym odsetki od poszczególnych należności, naliczone - jak w pozwie - do dnia 30 czerwca 2012 r. wyniosły:
- listopad 2011 r. -122,16 zł;
- grudzień 2011 r. - 97,37 zł;
- styczeń 2012 r. - 88,85 zł;
- luty 2012 r. - 72,87 zł;
- marzec 2012 r. - 57,89 zł.

Łącznie zatem skapitalizowane odsetki ustawowe wyniosły 439,14 zł. Tym samym cała należność za ten okres wyniosła 7.610,56 zł.

Jeśli chodzi o należności dochodzone trzecim powództwem za okres od kwietnia 2012 r. do października 2012 r. miesięczne opłaty naliczane za ogrzewanie wynosiły po 1.774,44 zł (k. 9-16 akt VI C (...)), które to kwoty należało tym samym odliczyć od dochodzonych należności, otrzymując kwoty po 1.335,24 zł (3.109,68 - 1.774,44) za okres od kwietnia do czerwca 2012 r. oraz po 1.342,14 zł (3.116,58 - 1.774,44) za okres od lipca do października 2012 r. Ponadto powód dochodził tym pozwem należności za wodę faktycznie wykorzystaną przez pozwanego w I półroczu 2012 r. (k. 12 akt VI C (...)) płatną do 31 lipca 2010 r. (k. 4 akt VI C (...)) w wysokości 1.379,93 zł, której istnienia pozwany nie kwestionował. Tym samym strona powodowa mogła zasadnie domagać się na podstawie przywołanych okoliczności zgłoszonych w trzecim pozwie żądań na łączną kwotę 10.754,21 zł. Jednocześnie Sąd naliczył od tych należności odsetki ustawowe mając na uwadze, iż miały one być płatne do 10-ego dnia każdego miesiąca, a należność za wodę do 31 lipca 2012 r. (k. 4 akt VI C (...)), a terminów płatności pozwany nie kwestionował. Tym samym odsetki od poszczególnych należności naliczone - jak w pozwie - do dnia 31 grudnia 2012 r. wyniosły:

- kwiecień 2012 r. - 126,02 zł;
- maj 2012 r. - 111,76 zł;
- czerwiec 2012 r. - 96,54 zł;
- lipiec 2012 r. - 83,18 zł;
- sierpień 2012 r. - 59,75 zł;

- wrzesień 2012 r. - 53,54 zł;
- październik 2012 r. - 39,20 zł;
- należność za wodę i kanalizację - 75,20 zł.

Łącznie zatem skapitalizowane odsetki ustawowe wyniosły 569,99 zł plus odsetki od niezapłaconej należności za wodę i kanalizację w wysokości 75,20 zł. Tym samym cała należność za ten okres wyniosła 11.399,40 zł.

Wreszcie, jeśli chodzi o ostatnie wniesione przez Wspólnotę powództwo za okres od listopada 2012 r. do marca 2013 r., miesięczne opłaty naliczane przez stronę powodową za ogrzewanie wynosiły po 1.774,44 zł ($4,90 \text{ zł/m}^2 \times 362,13 \text{ m}^2$), które to kwoty należało tym samym odliczyć od dochodzonych należności, otrzymując po 1.342,14 zł za listopad i grudzień 2012 r., 1.346,73 zł ($3.121,17 - 1.774,44$) za styczeń 2013 r., 1.346,56 zł za luty 2013 r. oraz 203,38 zł za marzec 2013 r., biorąc pod uwagę, że od 7 marca 2013 r. pozwany nie jest już właścicielem przedmiotowego lokalu przy ul. (...)w B. ($1.774,44 \times 7 = 12.421,08 / 31 = 400,68$, a zatem $604,06 - 400,68 = 203,38$). Powódka dochodziła tym pozewem także należności za wodę zużytą w lokalu pozwanego za II półrocze 2012 r., płatną do 31 stycznia 2013 r., w wysokości 26,28 zł (k. 3 akt VI C (...)), której istnienia pozwany nie kwestionował na żadnym etapie postępowania. Tym samym strona powodowa mogła zasadnie domagać się na podstawie przywołanych okoliczności zgłoszonych w tym pozwie żądań na łączną kwotę należności głównej w wysokości 5.607,72 zł. Jednocześnie Sąd naliczył od tych należności odsetki ustawowe mając na uwadze, iż miały one być płatne do 10-ego dnia każdego miesiąca (k. 3 akt VI C (...)), a terminów płatności pozwany nie kwestionował. Tym samym odsetki od poszczególnych należności naliczone - jak w pozwie - do dnia 31 marca 2013 r. wyniosły:

- listopad 2012 r. - 67,40 zł;
- grudzień 2012 r. - 53,06 zł;
- styczeń 2013 r. - 38,37 zł;
- luty 2013 r. - 23,02 zł,

zaś za marzec 2013 r. powódka nie żądała odsetek skapitalizowanych.

Łącznie zatem skapitalizowane odsetki ustawowe wyniosły 181,85 zł plus odsetki od niezapłaconej należności za wodę i kanalizację w wysokości 0,55 zł. Tym samym cała należność za ten okres wyniosła 5.790,12 zł.

Sąd Rejonowy nie uwzględniał w tych rachunkach zwrotu w kwocie 3.595,95 zł należnego wedle powódki pozwanemu za centralne ogrzewanie, a ujętego w zestawieniu należności załączonym do pozwu w sprawie VI C (...) (k. 3). Skoro bowiem od chwili założenia ciepłomierza w lokalu pozwanego, tj. od 22 grudnia 2010 r. nie było podstaw do naliczania przez Wspólnotę należności za dostarczane do tego lokalu ciepło według przyjętych przez powódkę zasad odnoszących się nie do rzeczywistego zużycia tej energii, a do powierzchni lokalu liczonej przez ustaloną stawkę za 1 m^2 , to nie było również podstaw do odliczania nadpłaty naliczonej wedle tych zasad. Gdyby przyjąć inne stanowisko uznać należałoby, iż naliczać należności wedle tych zasad nie można, ale należy uwzględnić zwrot naliczony pozwanemu wedle tych reguł.

Z wszystkich czterech pozwów przyjętych do wspólnego rozpoznania stronie powodowej przysługiwała zatem należność w wysokości 37.138,22 zł.

Powodowa Wspólnota w jasny sposób wykazała załączonymi rachunkami i uchwałami w jaki sposób naliczała poszczególne należności. Zresztą Sąd Rejonowy uznał, że również pozwanemu odczytanie tych wyliczeń nie sprawiało trudności - wbrew jego własnym twierdzeniom - gdyż wyliczył wszak, że powódka nalicza za dużo. Powódka naliczała te opłaty w odniesieniu albo do metrów powierzchni lokalu, albo do osób (jak w przypadku śmieci).

W niniejszej sprawie pozwany zarzut potrącenia zgłosił w piśmie procesowym, podnosząc, że poza porozumieniem dotyczącym rozliczania kosztów zużytej przez pozwanego na potrzeby ogrzania jego lokalu, stanowiącego odrębny przedmiot własności, energii cieplnej istniało też porozumienie co do kosztów wymiany w lokalu pozwanego stolarki okiennej i drzwiowej, a także zwrotu kosztów wymiany w lokalu pozwanego instalacji centralnego ogrzewania. W ocenie Sądu Rejonowego słusznie strona powodowa podnosiła jednak, iż pozwany nie wykazał, że istniało jakiegokolwiek porozumienie dotyczące uwzględnienia i rozliczenia nakładów poniesionych przez pozwanego na remont swego lokalu, jak i części wspólnych nieruchomości. Pozwany nie wykazał również, aby Wspólnota zobowiązywała się do pokrycia kosztów remontów albo zwalniała pozwanego z obowiązku uiszczania zaliczek na tzw. fundusz remontowy. Co więcej - świadek J. K. (1), powołany na tą okoliczność przez pozwanego, zaprzeczył istnieniu takiego porozumienia i czynieniu takich ustaleń. Pismem z dnia 8 sierpnia 2011 r., na które powoływał się pozwany, wniósł on o rozliczenie tych nakładów poczynionych przez siebie na częściach wspólnych lokalu wchodzącego w skład Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w B., w łącznej kwocie 83.570 zł. Słusznie wskazywała strona powodowa, że było to jednostronne oświadczenie woli wskazujące Wspólnocie, jakie inwestycje i nakłady pozwany poczynił, a nie wzajemne ustalenia stron. Zresztą Wspólnota zareagowała na to pismo pozwanego wskazując, iż żądanie rozliczenia nakładów poniesionych na remont i modernizację lokalu użytkowego będącego jego własnością jest bezzasadne.

Strona powodowa kwestionowała wprawdzie nakłady wskazywane przez pozwanego jako poczynione na nieruchomość wspólną, ale nie co do ich wysokości, ale co do zasady czy też celowości. Na okoliczność wysokości tych nakładów nie było zatem konieczności powoływania dowodu z opinii biegłego. W odniesieniu do wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu pozwanego, jak i wymiany tamże instalacji c.o. powódka podnosiła, że koszty wymiany tych elementów obciążają właścicieli każdego z lokali. W tym miejscu Sąd odwołał się do treści art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, wedle którego nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W skład tej nieruchomości wchodzi takie części budynku i gruntu pod nim, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich współwłaścicieli lokali. Niewątpliwie należą do nich ściany zewnętrzne budynku, dach, klatka schodowa. Tworzą one tzw. współwłasność przymusową albo konieczną. Mając na uwadze tę definicję nieruchomości wspólnej, w ocenie Sądu I instancji bez wątpienia okna i drzwi znajdujące się w poszczególnych odrębnych lokalach są częściami tych odrębnych lokali, a zatem wymiana tej stolarki należy do właścicieli poszczególnych lokali, którzy tym samym są obowiązani ponosić tego koszty. Stąd żądanie pozwanego rozliczenia kosztów wymiany zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej w jego lokalu niemieszkalnym w wysokości 37.820 zł uznać należało za bezzasadne.

Sąd wskazał, iż skoro uznano, że rozliczenie mediów, w szczególności kosztów dostarczonej do lokalu pozwanego energii cieplnej, ma nastąpić w odniesieniu do faktycznie zużytej energii zmierzonej przy użyciu założonego w jego lokalu licznika, to uznać w konsekwencji również trzeba było, iż instalacja centralnego ogrzewania nie jest częścią tzw. własności przymusowej stanowiącej współwłasność wszystkich właścicieli lokali wchodzących w skład powodowej Wspólnoty. Tym samym nie było podstaw do rozliczenia kosztów modernizacji tej instalacji we wzajemnych rozliczeniach pozwanego ze Wspólnotą. Zresztą pozwany nie wykazał, aby powodowa Wspólnota podejmowała jakiegokolwiek decyzje w tej kwestii i aby w związku z tym podejmowała wobec pozwanego jakiegokolwiek zobowiązania. Nie można zatem było zasadnie argumentować, nawet przy założeniu, że instalacja centralnego ogrzewania w lokalu pozwanego jest częścią wspomnianej współwłasności przymusowej, że zasadnym jest zwrot na rzecz pozwanego kosztów tej modernizacji w sytuacji, gdy decyzję tą pozwany podjął sam, bez wiedzy i zgody Wspólnoty. Podsumowując, żądanie pozwanego rozliczenia tych kosztów w wysokości 30.500 zł Sąd uznał za bezzasadne.

Wreszcie Sąd I instancji uznał, że na akceptację zasługuje zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia kosztów remontu elewacji, poniesionych przez niego. Jak wspomniano, wedle unormowania art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali w skład nieruchomości wspólnej wchodzi takie części budynku i gruntu pod nim, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich współwłaścicieli lokali, a przez to niewątpliwie należą do nich zewnętrzne ściany budynku. Sąd wziął pod uwagę, iż odnośnie przebudowy elewacji była stosowna zgoda (decyzja z dnia 8 grudnia 2005 r. Prezydent Miasta B.zatwierdzająca projekt budowlany i zezwalająca na przebudowę elewacji na parterze budynku

przy ul. (...)w B.). Jeszcze w 2007 r. ruszyła przebudowa tej elewacji, rozpoczęta przez poprzedniego właściciela lokalu należącego później do pozwanego, który ją dokończył, ponosząc z tego tytułu wydatki na kwotę 15.250 zł. Przebudowa lokalu pozwanego nastąpiła zgodnie z projektem i strona powodowa tego nie kwestionowała. Co więcej, na tę przebudowę zgadzała się Wspólnota, co potwierdzili w swych zeznaniach jej członkowie. Wprawdzie w uchwale Wspólnoty nie było mowy o kosztach tej przebudowy, tzn. nie było żadnych ustaleń w kwestii ewentualnego zwrotu tych kosztów temu, kto je poniósł, niemniej jednak trzeba wg Sądu Rejonowego wziąć pod uwagę, iż koszty te dotyczyły w istocie nieruchomości wspólnej, a co więcej, remont ten Wspólnota zaakceptowała. Tym samym zasadnym był ich zwrot na rzecz pozwanego w wykazanej przez niego jako poniesionej na ten cel kwocie 15.250 zł. Zresztą w tym zakresie strona powodowa pogubiła się w argumentacji wskazując, iż środki z funduszu remontowego Wspólnoty mogą być przeznaczane jedynie na remont części wspólnych, a przecież - jak wykazano - zewnętrzne ściany budynku należą do części wspólnej nieruchomości. Zatem Wspólnota pośrednio przyznała tym samym, że to z tych środków remont elewacji winien być sfinansowany.

Za zasadny Sąd Rejonowy uznał również zarzut potrącenia kwoty 3.679,72 zł. Pozwany podnosił, iż w okresie październik - grudzień 2010 r. za ogrzewanie swego lokalu zapłacił łącznie 4.562,85 zł, przy czym z tego ogrzewania nie korzystał. Na potwierdzenie tego pozwany przedłożył rachunki, wykazujące wysokość tych należności. Strona powodowa w istocie tego nie kwestionowała, dochodząc należności m.in. za ogrzewanie dopiero od marca 2011 r. Jednak Sąd wziął tu pod uwagę, iż instalacja grzewcza w lokalu pozwanego była wyłączona w okresie pomiędzy 19 października 2010 r. a 22 grudnia 2010 r., a później miał się już pozwany rozliczać ze Wspólnotą za ogrzewanie swego lokalu wedle wskazań licznika, co zostało już omówione we wcześniejszym fragmencie uzasadnienia. Tym samym w okresie od 1 do 18 października 2010 r. pozwany winien rozliczyć się ze stroną i powodową za ogrzewanie na dotychczasowych zasadach. W tym okresie stawka za ogrzewanie 1m² powierzchni lokalu była ustalona przez Wspólnotę na kwotę 4,20 zł (uchwała nr 3/2010 z dnia 30 marca 2010 r.). Za cały październik 2010 r. (31 dni) pozwany winien zatem zapłacić na rzecz Wspólnoty z tytułu ogrzewania 1.520,95 zł. Za 18 dni korzystania z tego ogrzewania w październiku 2010 r winno to być więc 883,13 zł (1.520,95 x 18/31). W konsekwencji zasadne było potrącenie do wspomnianej na wstępie tego fragmentu rozważań kwoty 3.679,72 zł (4.562,85 - 883,13).

Pozostałe zarzuty zgłoszone przez pozwanego w toku niniejszego postępowania nie zasługiwały zdaniem Sądu I instancji na akceptację. Pozwany podnosił m.in., iż zapłacił za ogrzewanie w styczniu 2011 r. kwotę 1.991,21 zł. Powódka w istocie tego nie kwestionowała, dochodząc należności z tego tytułu dopiero od marca 2011 r. Jednak pozwany reprezentowany przez adwokata nie zgłosił w tym fragmencie - jak należy czytać pismo z 29 sierpnia 2012 r. w połączeniu z dokumentami, na które się powoływała strona pozwana - stosownego zarzutu potrącenia. W zarzucie odwoływano się bowiem jednoznacznie do należności oznaczonych na kwotę 101.122,81 zł, jasno sprecyzowanych w wezwaniu do zapłaty z 13 sierpnia 2012 r. Pierwsza część z tej kwoty (83.570 zł) stanowiła nakłady omówione już powyżej w uzasadnieniu, a druga część (17.552,81 zł) stanowiła odszkodowanie z tytułu zalania lokalu w grudniu 2010 r. Odnośnie tegoż zalania i odszkodowania z tego tytułu Sąd uznał, iż pozwany nie podołał obowiązkowi dowodowemu w tym zakresie. Strona pozwana nie wykazała po pierwsze kiedy dokładnie zalanie nastąpiło, bowiem świadkowie powołani na tą okoliczność nie wskazywali tego dokładnie. Po drugie nie wykazała, w jakim zakresie lokal pozwanego został zalany, tzn. co dokładnie zostało zalane i w jakiej części. Po trzecie nie wykazała, jakie szkody z tego tytułu pozwany poniósł, ile wydał na usuwanie skutków zalania, ile stracił z uwagi na nieuzyskanie spodziewanych dochodów. Nie przedstawił żadnych dowodów, że lokal miał być wynajęty za określoną kwotę, a tylko z powodu zalania nie został wynajęty. Wreszcie nie wykazał, że musiał osobiście jeździć do B. tylko z powodu zalania swego lokalu i jakie koszty z tym związane poniósł.

Podsumowując strona powodowa wykazała w niniejszym postępowaniu zasadność swego żądania do łącznej kwoty 37.138,22 zł. Natomiast strona pozwana wykazała zasadność zarzutu potrącenia na łączną kwotę 18.929,72 zł. Tym samym żądania zgłoszone w łącznie rozpoznawanych w niniejszym procesie pozwach zasługiwały na uwzględnienie do kwoty 18.208,50 zł.

Sąd Rejonowy podniósł, że zgodnie z art. 451 § 3 k.c., jeżeli dłużnik i wierzyciel nie wskazali, który dług najpierw ma być zaspokojony, uznać należy, że spełnione świadczenie w pierwszej kolejności zalicza się na poczet najdawniej wymagalnej wierzytelności. Dlatego też, ponieważ wspomniane zastrzeżenia ze strony wierzyciela ani dłużnika w niniejszym postępowaniu nie nastąpiły, Sąd uznał, że w pierwszej kolejności potrącenie na kwotę 18.929,72 zł należy zaliczyć na poczet najdawniejszego długu zgłoszonego w pozwie datowanym na dzień 22 grudnia 2011 r., a wniesionym do Sądu Rejonowego w B., zasadnego - jak wskazano powyżej - do kwoty 12.338,14 zł. Tym samym do rozliczenia z tytułu zgłoszonego zarzutu potrącenia pozostała jeszcze kwota 6.591,58 zł (18.929,72 - 12.338,14). Z kolejnego pozwu zarejestrowanego pierwotnie w Sądzie Rejonowy w N.pod sygn. I C (...) zasadnym okazało się żądanie co do kwoty 7.610,56 zł. A zatem, po uwzględnieniu zarzutu potrącenia w pozostałej jeszcze kwocie 6.591,58 zł, z tego pozwu należało zasądzić kwotę 1.018,98 zł. Żądanie odsetek od pozostałych zasądzonych na rzecz powódki kwot było uzasadnione zgodnie z żądaniem pozwu, bowiem skapitalizowane odsetki zostały obliczone zgodnie z terminami zapłaty poszczególnych należności, a tych terminów płatności pozwany nie kwestionował. Zaś żądanie zasądzenia dalszych odsetek ustawowych znajdowało uzasadnienie w świetle art. 482 § 1 k.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., biorąc pod uwagę, że żądanie powódki zostało uwzględnione jedynie w części. Żądanie pozwów wniesionych przez stronę powodową opiewały na łączną kwotę 81.807,34 zł. Powództwa zostały zaś uwzględnione co do 18.208,50 zł. Zatem strona powodowa wygrała jedynie w 22 %. W efekcie stronę powodową obciąża 78 % kosztów procesu, a pozwanego 22 % tych kosztów. Przekładając to na konkretne kwoty, pozwanego obciążają koszty procesu na kwotę 4.626 zł, a powódkę na kwotę 16.402 zł. Powódka winna zatem zapłacić na rzecz pozwanego 3.842 zł (16.402 - 12.560).

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w części, tj. w punktach 1. i 3. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty w wysokości 18.208,50 zł, pomimo iż zasadność ani też wysokość tej kwoty nie została przez powódkę w żaden sposób udowodniona,
2. naruszenie art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zaliczek na poczet kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w wysokości wyższej niż wynika to z należącego do pozwanego udziału w nieruchomości wspólnej,
3. naruszenie art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że wymiana w lokalu pozwanego stolarki okiennej i drzwiowej w ramach przebudowy elewacji budynku oraz zamontowanie w budynku wspólnym instalacji centralnego ogrzewania nie stanowi nakładów na nieruchomość wspólną,
4. naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. poprzez jego nie zastosowanie w przypadku, gdy winien on zostać zastosowany, tj. oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność zakresu zalania lokalu należącego do pozwanego oraz wysokości szkody poniesionej przez pozwanego z tego tytułu,
5. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie wskazanie w uzasadnieniu wyroku dowodów, na których Sąd się oparł, a także dowodów, którym odmówił wiarygodności lub mocy dowodowej (niewskazanie przyczyn) przy ustalaniu okoliczności dotyczących szkody powstałej w wyniku zalania lokalu pozwanego zgłoszonej do potrącenia.

Z powołaniem na powyższe zarzuty pozwany domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa oraz obciążenie powódki kosztami procesu. Nadto wniósł o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódka domagała się oddalenia apelacji oraz zasądzenia na jej rzecz od pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych. Powódka wskazała, że twierdzenia pozwanego dotyczące błędnego naliczania opłat związanych z utrzymaniem jego lokalu są na etapie postępowania apelacyjnego spóźnione i nieuzasadnione. Zdaniem powódki, Sąd Rejonowy dokonał w sprawie wszechstronnej oceny materiału

dowodowego, a nadto prawidłowo uznał, że pozwany podjął obronę jedynie w odniesieniu do kosztów rozliczania energii cieplnej dostarczanej do jego lokalu. Powódka zaznaczyła, że chybiony był zarzut skarżącego dotyczący błędnie wskazanego udziału pozwanego w nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że Sąd Okręgowy zasadniczo podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i przyjął je za własne (art. 382 k.p.c.). Były one oparte na zebranych w sprawie materiale dowodowym, ocenionym zgodnie z zasadami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Ustaleń tych skarżący nie kwestionował. Jedynie w kwestii wysokości udziału pozwanego w nieruchomości wspólnej Sąd Okręgowy przyjął, że wynosi on (...)części, a to na podstawie złożonego dopiero w postępowaniu apelacyjnym postanowienia referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w B.z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie IV. Dz. Kw. (...) o sprostowaniu usterki wpisu co do wysokości udziału. Kopii tego dokumentu Sąd Okręgowy dał wiarę, gdyż żadna ze stron go nie zakwestionowała.

Nie można zgodzić się z zarzutem apelującego, jakoby Sąd Rejonowy przy sporządzeniu uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia naruszył art. 328 § 2 k.p.c. O uchybieniu przepisowi art. 328 § 2 k.p.c. można mówić jedynie wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie zawiera danych pozwalających na kontrolę tego orzeczenia, a więc na dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania zaskarżonego wyroku (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20.11.2012 r., I ACa 599/12, LEX 1238241; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 03.12.2013 r., I ACa 715/13, LEX 1416118; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 13.06.2012 r., I ACa 503/12, LEX 1238500). Uzasadnienie wyroku z dnia 7 listopada 2013 r. wydanego w przedmiotowej sprawie takich braków nie zawiera. W szczególności nie jest prawdą, co zarzucono w apelacji, iż Sąd Rejonowy nie wskazał dowodów, na których się oparł. Sąd czynił poszczególne ustalenia faktyczne przywołując zarazem dowody, z których one wynikały. Dodatkowo wskazał wprost, że stan faktyczny ustalili na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci powołanych we wcześniejszej części uzasadnienia dokumentów, których treści i formy żadna ze stron nie kwestionowała oraz że ponadto oparł się na zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków, bowiem pozostawały one w zbieżności z pozostałym materiałem dowodowym. Sąd wskazał nadto, że nikt nie kwestionował także okoliczności wynikających z przesłuchania pozwanego. Z tego wynika, że Sąd Rejonowy dokonał oceny materiału dowodowego wymaganej przez art. 328 § 2 k.p.c., przy czym materiał ten zweryfikował pozytywnie (stąd też brak jest wskazania, jakim dowodom Sąd odmówił wiary, co również zarzucono w apelacji). Niezasadnie też skarżący zarzucił Sądowi I instancji, iż treść uzasadnienia w części dotyczącej zalania lokalu pozwanego nie poddaje się kontroli instancyjnej. Z uzasadnienia wynika bowiem, jakimi motywami kierował się Sąd, uznając żądanie pozwanego związane z zalaniem lokalu za nieuzasadnione. Sąd uznał mianowicie, iż pozwany nie wykazał, kiedy dokładnie nastąpiło zalanie, gdyż zeznania świadków powołanych na tę okoliczność nie były dokładne w tym zakresie, nadto nie wykazał zakresu zalania i szkody, jaką z tego tytułu poniósł. Nie budzi przy tym wątpliwości, że Sąd miał na uwadze, przy dokonywaniu powyższej oceny, zeznania wszystkich świadków, powołanych na okoliczność zalania lokalu pozwanego (wynika to z treści rozważań Sądu). Niezrozumiałe jest zarzucenie Sądowi, iż nie wskazał, którym twierdzeniom konkretnych świadków zeznających na okoliczność zalania dał wiarę, a którym nie i dlaczego. Jak już była o tym mowa, Sąd ocenił zeznania wszystkich świadków jako wiarygodne, natomiast z uzasadnienia orzeczenia wynika, że te wiarygodne zeznania były zdaniem Sądu niedokładne – nie zaś niewiarygodne - w kwestii daty zalania. Tym samym twierdzenia apelacji w omówionym zakresie nie zasługiwały na uwzględnienie.

Odnosząc się zaś do prawidłowości przeprowadzonej przez Sąd Rejonowy oceny roszczenia pozwanego zgłoszonego do potrącenia, a obejmującego odszkodowanie za szkody wyrządzone zalaniem jego lokalu, zauważyć przede wszystkim trzeba, że do niniejszej sprawy pozwany w piśmie z dnia 29 sierpnia 2012 r. zgłosił zarzut potrącenia na kwotę 101.122,81 zł (k. 156 w zw. z k. 162). Z tego pisma i załączonego do niego wezwania do zapłaty z dnia 13 sierpnia 2012 r. (k. 170) wynikało, że na powyższą kwotę składają się następujące należności: 83.570 zł z tytułu zwrotu nakładów na części wspólne (wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana instalacji c.o., remont elewacji) oraz 17.552,81 zł z tytułu odszkodowania za zalanie lokalu pozwanego w grudniu 2010 r. Na tę ostatnią kwotę z kolei złożyły się:

2.500 zł koszty ponownego odmalowania lokalu, 7.000 zł utracony czynsz z wynajmu lokalu za styczeń 2011 r., 3.500 zł utracony czynsz najmu za połowę miesiąca lutego 2011 r., 2.561,60 zł koszty dojazdu pozwanego do B. celem zabezpieczenia lokalu przed dalszym zalewaniem oraz celem jego wyremontowania, 1.991,21 zł koszty ogrzewania dla wysuszenia lokalu po powyższym zalaniu. Na rozprawie w dniu 18 października 2012 r. pozwany oświadczył jednakowoż, że powyższy zarzut potrącenia dotyczy zalania z dnia 10 grudnia 2010 r. oraz z dnia 13 lutego 2012 r. Takie żądanie nie przystawało do przedstawionego wyżej wyliczenia kwoty 17.552,81 zł (przy pozostającej bez zmian kwocie 83.570 zł z tytułu nakładów na części wspólne). Kwotę tę w całości wyczerpywały bowiem koszty poniesione wg twierdzeń pozwanego w związku z zalaniem z dnia 10 grudnia 2010 r. Pozwany nie wskazał natomiast, jakich kwot domaga się w związku z zalaniem w dniu 13 lutego 2012 r. i z jakiego konkretnie tytułu (co to są za należności), ograniczając się do ogólnikowego wskazania, iż doszło do zalania ściany i sufitu (k. 208). Nie zmodyfikował też w żaden sposób przedstawionej do potrącenia należności w wysokości 17.552,81 zł. Z tego już względu zarzut potrącenia co do roszczenia o naprawienie szkody wynikłej z zalania w dniu 13 lutego 2012 r. nie mógł zostać uwzględniony. Należało przyjąć, że zgodnie z przedstawionym przez pozwanego wyliczeniem wysokości potrącanej kwoty, na należność 17.552,81 zł składały się wyłącznie szkody powstałe wskutek zalania w dniu 10 grudnia 2010 r. Tylko ubocznie wobec tego można zauważyć, że zeznania świadków przesłuchanych w sprawie pozwalały na ustalenie, iż w miało miejsce zalanie w lutym 2012 r., jednakowoż z pewnością były one niewystarczające do określenia zakresu szkód. Z zeznań tych wynikało bowiem, że były dwa zalania w odstępie miesięcznym, przy czym pierwsze w styczniu 2012 r., a drugie w lutym 2012 r., natomiast nie umożliwiały one określenia, jakie szkody wiązały się z każdym tym zalaniem. Co istotne, świadkowie wspominali o zalanych dwóch kasetonach w podwieszonym suficie, przy czym w ten sposób zeznawali co do zalania w styczniu (śwd. A. B.), jak i w lutym 2012 r. (śwd. K. S.). Trudno zatem stwierdzić, czy drugie zalanie, istotne w niniejszej sprawie, w ogóle spowodowało jakieś szkody w lokalu pozwanego, czy może te dwa wspomniane kasetony uległy zalaniu już podczas pierwszego zdarzenia ze stycznia 2012 r. Świadcowie podkreślali też, że pozwany zgłaszał zalania z kilkumiesięcznym opóźnieniem, co uniemożliwiało jednoznaczne stwierdzenie, czy i jakie szkody poniósł w wyniku konkretnego zdarzenia. Jak zeznała T. B., wszystko już wyszło, nic nie było widać. Podobnie świadek S. podał, że widział tylko plamy i nie wie, czy pochodziły one z zalania, czy plamy te były już wcześniej, gdyż działo się to kilka miesięcy po zgłaszanym zdarzeniu.

Co zaś się tyczy zalania z 10 grudnia 2010 r., pozwany nie wykazał, by takie zdarzenie miało miejsce, by było ono zawinione przez powódkę i by w jego wyniku poniósł zgłaszane w niniejszej sprawie szkody. Twierdzenie pozwanego, iż miało miejsce zdarzenie polegające na zalaniu jego lokalu w grudniu 2010 r. oraz że było ono wynikiem braku opierzenia na budynku, pozostało gołosłowne, nie poparte żadnymi dowodowymi. Załączone do akt kserokopie zdjęć nie pozwalają na poczynienie ustalenia o zaistnieniu ww. zdarzenia i jego przyczynach oraz skutkach. Zdjęcia te w szczególności nie są datowane, więc nie można w sposób pewny stwierdzić, kiedy zostały wykonane i stan z jakiej daty obrazują; trudno też stwierdzić, że przedstawiają one w ogóle ślady jakiegoś zalania. Zeznania świadków tego zdarzenia również nie potwierdziły. Żaden ze świadków nie wskazał, iż miało miejsce zalanie w grudniu 2010 r. Świadek J. K., który był w tamtym okresie zarządcą nieruchomości, zeznał, iż nie widział żadnej szkody w lokalu pozwanego na skutek zalania, nie przypominał sobie, by pozwany zgłaszał mu szkodę spowodowaną zalaniem w grudniu 2010 r., jak również by zakład ubezpieczeń zgłaszał roszczenie regresowe w związku z likwidacją takiej szkody. Nie zostało też wykazane, by – nawet jeśli zalanie miało miejsce – nastąpiło ono na skutek okoliczności, za które powódka ponosiłaby odpowiedzialność w świetle art. 415 k.c. Również całkowicie dowolne były twierdzenia pozwanego o skutkach tegoż zalania. Nie zostało bowiem wykazane, by lokal musiał być odmalowany celem likwidacji szkody, że koszt takich prac wynosił zgłoszoną kwotę, podobnie jak nie wykazano, by pozwany z powodu zalania nie mógł wynająć lokalu w okresie styczeń - 15 lutego 2011 r., by rzeczywiście utracił czynsz w wysokości 3.500 zł za miesiąc, by musiał dojeżdżać do B. dla likwidacji szkody – z podawaną częstotliwością i by koszt tego dojazdu wynosił zgłoszoną kwotę oraz wreszcie, by z powodu zalania poniósł konkretne koszty osuszenia lokalu. We wszystkich tych kwestiach pozwany poprzestał na własnych, niczym nie popartych twierdzeniach, co było niewątpliwie niewystarczające wobec podniesienia przez powódkę zarzutu nie wykazania przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 415 k.c., w tym bezprawnego, zawinionego zachowania

powódki, szkody i jej rozmiaru oraz związku przyczynowego między zdarzeniem wywołującym odpowiedzialność a szkodą (k. 199-200).

W apelacji pozwany podniósł, że zgłosił wniosek dowodowy o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność zakresu zalania lokalu oraz wysokości szkody poniesionej przez pozwanego z tego tytułu, lecz wniosek ten został oddalony przez Sąd I instancji. Twierdzenie to nie odpowiada prawdzie. Wniosku, o którym mowa, pozwany nie zgłosił ani też Sąd Rejonowy takiego wniosku nie oddalił. Pozwany wnioskował jedynie o dowód z opinii biegłego z dziedziny ciepłownictwa na okoliczność kosztów energii koniecznych do ogrzania jego lokalu – w związku z zakwestionowaniem naliczonych przez powódkę kosztów ogrzewania z pominięciem licznika (k. 143) oraz dowód z opinii biegłego z dziedziny budownictwa na okoliczność kosztów – wysokości nakładów poczynionych przez pozwanego na część wspólną nieruchomości (k. 156). Tylko taki też wniosek dowodowy – o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny ciepłownictwa i budownictwa – Sąd Rejonowy oddalił postanowieniami wydanymi na rozprawie w dniu 18 października 2012 r. (k. 209) i w dniu 7 listopada 2013 r. (k. 332), wobec czego pozwany zgłosił do protokołu rozprawy zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c. Ubocznie można zauważyć, że taki dowód z opinii biegłego, o którym mowa w apelacji, byłby w istocie nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy. Ustalenie zakresu zalania i wysokości szkody byłoby celowe, gdyby pozwany wykazał, że w ogóle miało miejsce zdarzenie zalania w dniu 10 grudnia 2010 r., spowodowane przyczynami obciążającymi powódkę i tym samym wywołującymi jej odpowiedzialność prawną wobec pozwanego, co jednak w niniejszej sprawie nie nastąpiło.

Nie można zgodzić się z zarzutami apelacji upatrującymi naruszenia prawa materialnego i procesowego, tj. art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., w przyjęciu przez Sąd I instancji za zasadną kwoty 18.208,50 zł dochodzonej przez powódkę w tytule opłat związanych z utrzymaniem lokalu pozwanego i nieruchomości wspólnej. Wypada podkreślić, że pozwany w sprzeciwach złożonych w poszczególnych sprawach, jak i w odpowiedzi na pozew w jednej z nich, podniósł, iż odmawiał uiszczania opłat „za administrację”, gdyż nie wyjaśniono podstawy ich naliczenia – powódka nigdy nie wytłumaczyła, na jakiej podstawie dokonuje obliczenia opłat, nie rozliczyła się z pozwanym z pobranych zaliczek i nawet obecnie pozwany nie rozumie, na jakiej podstawie obliczona została wartość przedmiotu sporu. Wskazał nadto w niektórych z połączonych spraw, że naliczane opłaty przekraczają jego udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący (...) oraz domagał się podania całkowitej kwoty stanowiącej koszty zarządu w spornym okresie, co pozwoliłby zweryfikować wysokość opłat należnych od pozwanego. W odpowiedzi na te zarzuty powódka wyjaśniła, jakie przepisy prawa są podstawą naliczania poszczególnych opłat, nadto wskazała na uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, które zatwierdzały plany gospodarcze na poszczególne okresy i ustalały wysokość zaliczek na dany okres – ze wskazaniem, czy są one naliczane wg stawki za metr powierzchni, czy ewentualnie od liczby osób. Do akt zostały dołączone wspomniane uchwały, plany gospodarcze – z nich wynikały całościowe koszty utrzymania oraz przychody w danym okresie rozliczeniowym, nadto wyliczenia obciążeń miesięcznych przypadających na pozwanego i rozliczenia zużycia wody – złożono noty obciążeniowe, z których wynikało, jakie należności składały się na comiesięczną opłatę. Powódka podała, że pozwany takie noty obciążeniowe otrzymywał, czemu pozwany nie zaprzeczył. Z akt wynika, że pozwany otrzymywał też rachunki, które uszczegóławiały wyliczenia z not obciążeniowych, gdyż wynikało z nich, jak konkretnie wyliczono poszczególne kwoty, składające się na opłatę miesięczną. Rachunki te powódka również złożyła do niniejszej sprawy. Na podstawie przedłożonych dokumentów niewątpliwie można było ustalić, w jaki sposób wyliczono comiesięczną opłatę i co się na nią składało. Po złożeniu tych dokumentów i złożeniu przez powódkę oświadczenia w kwestii sposobu wyliczenia opłat, pozwany nie odniósł się do nich, w szczególności nie podniósł, że nadal coś jest niejasne czy błędne, nie wnioskował też o udzielenie mu dalszych informacji czy złożenie innych jeszcze dokumentów obrazujących rozliczenia we Wspólnocie. Dodać przy tym trzeba, że nie spełniało wymogu ustosunkowania się do powyższych materiałów i twierdzeń powódki złożonych w odpowiedzi na wątpliwości pozwanego, ogólnikowe oświadczenie tego ostatniego, iż przeczy wszelkim twierdzeniom powódki poza wyraźnie przyznanymi. Pozwany w dalszym postępowaniu koncentrował się już tylko na zagadnieniu zasadności jego roszczeń zgłoszonych do potrącenia, jak również podtrzymywał stanowisko co do zwolnienia go od obowiązku płatności zaliczek na fundusz remontowy i co do nieprawidłowości w rozliczeniach za c.o. Uzasadnione było zatem przyjęcie, że ostatecznie pozwany nie kwestionował sposobu naliczenia comiesięcznych opłat przypadających na niego jako właściciela lokalu niemieszkalnego i członka powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej, przyznając okoliczności

podniesione przez powódkę (art. 229 k.p.c.) – za wyjątkiem opłat za c.o. Z tego względu nie było uzasadnione oczekiwanie pozwanego, iż Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku będzie zajmował się wyliczaniem miesięcznych opłat obciążających pozwanego i analizowaniem prawidłowości rozliczenia przedłożonego przez powódkę w zakresie wykraczającym poza podważane konsekwentnie przez pozwanego naliczenie opłaty za ogrzewanie. Sąd przyjął pozostałe opłaty w oparciu o dokumenty i wyjaśnienia przedstawione przez powódkę, skutecznie nie zakwestionowane przez pozwanego. Przy tym Sąd Rejonowy - wbrew twierdzeniom apelacji, iż w sposób tylko ogólny powołał się na rachunki i uchwały, nie wskazując jednak, o jakie rachunki i które uchwały chodzi oraz nie wskazując, jak była podstawa rozliczeń - w ustaleniach faktycznych dokładnie podał, jakie opłaty obciążały pozwanego w poszczególnych okresach, przywołał kolejne uchwały Wspólnoty podjęte w sprawie stawek opłat, podając numery i daty tych uchwał oraz wskazując przyjęte wówczas stawki. Sąd przywołał też konkretne rachunki i noty obciążeniowe oraz zestawienia należności, z powołaniem kart w aktach sprawy, na których te dokumenty się znajdują. Z tego względu niezrozumiałym był zarzut pozwanego odnośnie ogólnikowości uzasadnienia w tym zakresie.

Pozwany podniósł, że niedopuszczalne było dokonywanie przez Sąd własnego wyliczenia należności, jakiej mogłaby domagać się powódka, gdyż to powódka winna dowieść zasadności zarówno podstawy, jak i wysokości dochodzonego roszczenia. Z tym stanowiskiem nie sposób się zgodzić o tyle, że powódka w niniejszym postępowaniu wskazała, jakie kwoty i z jakiego tytułu są jej należne, wykazała ich zasadność i wysokość – za wyjątkiem opłat za c.o., które zdaniem Sądu I instancji były błędnie naliczane i nienależne powódce. Rozliczenia Sądu Rejonowego sprowadzały się wyłącznie do odjęcia od dochodzonych kwot tej właśnie nienależnej opłaty za c.o. Sąd takiego odliczenia mógł samodzielnie dokonać.

Pozwany w apelacji wskazywał, iż powódka domagając się określonych kwot z tytułu zarządu nieruchomością wspólną, powinna podać stawkę oraz źródło jej określenia. Jeżeli stawka taka wynikała z uchwały, to tę uchwałę winna wskazać. Odnosząc się do powyższych postulatów wypada stwierdzić, że zostały one zrealizowane przez powódkę w niniejszej sprawie. Powódka przedstawiła wszystkie uchwały dotyczące ustalenia zaliczek na koszty zarządu, z których wynikają konkretne stawki – te stawki i uchwały je ustalające zostały zaś przytoczone w uzasadnieniu wyroku Sądu I instancji.

Dodać też wypada, że pozwany podnosił w apelacji, iż wysokość zaliczek odpowiadała sytuacji, jakby udział pozwanego w nieruchomości wspólnej wynosił (...)gdy tymczasem w rzeczywistości wynosił on (...). W nawiązaniu do tego twierdzenia pozwanego – abstrahując od wcześniej wspomnianego skutku nie ustosunkowania się do wyjaśnień i dokumentów przedstawionych przez powódkę – Sąd Okręgowy zauważa, że z postanowienia z dnia 10 lutego 2014 r. wydanego przez referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w B., którego kserokopia została złożona w postępowaniu apelacyjnym, wynika, iż udział pozwanego wynosi (...), a więc mając na względzie argumentację pozwanego, nie ma rozbieżności między tym udziałem a obciążeniem kosztami zarządu nieruchomością wspólną przypadającymi na pozwanego. Treść przywołanego postanowienia wskazuje przy tym, że udział (...)wpisany do księgi wieczystej był wynikiem usterki wpisu, którą sprostowano, tak więc od początku udział był równy ułamkowi (...) i pozwany nie mógł nabyć innego udziału w nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali przez nie uwzględnienie zarzutu potrącenia obejmującego roszczenia pozwanego o zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w jego lokalu oraz kosztów wymiany instalacji c.o. w tymże lokalu. Pozwany domagał się zwrotu tych kosztów jako nakładów na nieruchomość wspólną, jednakże w rzeczywistości były to nakłady na jego własny lokal. Zostały dokonane w wyniku samodzielnej decyzji pozwanego, w celu przekształcenia jego lokalu w sklep – wcześniej lokal był użytkowany jako klub, w związku z czym nie miał zwykłych okien lecz luksfery – oraz w celu uzyskania możliwości rozliczania się za dostawy ciepła do lokalu pozwanego według wskazań licznika, nie zaś uchwalonego przez Wspólnotę ryczałtu, co wymagało zamontowania licznika, a zmierzało do obniżenia rachunków za ciepło obciążających pozwanego. Powyższe wskazuje, że pozwany dokonał nakładów w swoim lokalu, we własnym interesie i dla własnych potrzeb, nie zaś na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, dla utrzymania nieruchomości wspólnej - jedynie z istoty tych prac, ich charakteru wynikało, że wiązały się one w pewnym zakresie z koniecznością ingerencji w części wspólne (trudno zmienić wielkość otworów okiennych, z czym z kolei wiązała się wymiana stolarki, czy dokonać montażu licznika ciepła bez ingerencji we wspólne ściany budynku oraz wspólną instalację c.o.), stąd wymagana była

zgoda Wspólnoty na ich dokonanie (por. E. Bończyk-Kucharska, komentarz do art. 12, 13, 22 ustawy o własności lokali; LEX 2012). Brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia, by koszty podjętej przez pozwanego decyzji o przebudowie jego własnego lokalu i inwestycjach w ten lokal, ponosili właściciele pozostałych lokali tworzący daną wspólnotę mieszkaniową tylko z tego powodu, że stanowiła ona w określonym stopniu ingerencję w części wspólne. Podkreślić przy tym wypada, że pozwany nie wykazał, by były jakiegokolwiek porozumienia między nim i powódką w sprawie rozliczenia kosztów przebudowy lokalu, w których powódka przyjęłaby na siebie obowiązek partycypowania w ww. kosztach. W przypadku instalacji grzewczej treść pisma zarządcy wyrażającego zgodę na jej przebudowę wprost wskazywała, że wszystkie roboty miały być wykonane na koszt pozwanego (k. 33). Twierdzenia zawarte w apelacji, iż prace wykonane przez pozwanego miały służyć nie tylko jemu, ale również pozostałym członkom wspólnoty, pozostały gołosłowne. Trudno zresztą w szczególności sobie wyobrazić, komu poza pozwanym miałyby służyć wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu pozwanego. Podkreślić wypada, iż z zeznań świadków T. B. i Z. S. wynika jasno, że prace ingerujące w elewację nie były w żadnej mierze potrzebne Wspólnocie.

Co prawda Sąd Rejonowy uwzględnił w części roszczenia pozwanego dotyczące prac ingerujących w elewację budynku, jednakowoż nie mogło to uzasadnić uwzględnienia apelacji. Ta część rozstrzygnięcia nie została objęta zakresem zaskarżenia, stąd pozostawała poza zakresem kontroli instancyjnej.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. 2013.490). Wobec tego, że pozwany przegrał sprawę w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji, zasądzono od niego na rzecz przeciwnika procesowego zwrot kosztów, na które złożyło się wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 1.200 zł, tj. odpowiadającej wysokości stawki minimalnej, ustalonej od wartości przedmiotu zaskarżenia wskazanego w apelacji.

SSO A. Paszyńska - Michałowska SSO M. Agaciński SSO B. Łagodzińska