

Sygn. akt II Ca 653/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak
Sędziowie:	SO Marzenna Ernest (spr.) SR del. Renata Tarnowska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 czerwca 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej w (...)**

przeciwko **K. Ż. i S. Ż. (1)**

oraz

z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej w (...)**

przeciwko **Z. U. i J. U.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych J. U. i Z. U.

od wyroku Sądu Rejonowego w Gryfinie

z dnia 20 lutego 2013 r., sygn. akt I C 359/10

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanych Z. U. i J. U. solidarnie na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej w (...) kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 653/13

UZASADNIENIE

Pozwem, początkowo rozpoznawanym pod sygn. akt I Nc 330/09 (następnie I C 217/09), powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w (...) wniosła o zasądzenie solidarnie od K. Ż. i S. Ż. (1) kwoty 3.116,45 zł

wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 354,45 zł od dnia 10 czerwca 2009 r., od kwoty 2.548,80 zł od dnia 30 czerwca 2009 r. oraz od kwoty 213,20 zł od 10 lipca 2009 r. do dnia zapłaty.

Pozwem zarejestrowanym pierwotnie pod sygn. akt I Nc 329/09 (następnie I C 220/09) powódka wniosła o zasądzenie solidarnie od Z. U. i J. U. kwoty 3.163,68 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 354,82 zł od dnia 10 czerwca 2009 r., od kwoty 2.555,20 zł od dnia 30 czerwca 2009 r. oraz od kwoty 253,66 zł od 10 lipca 2009 r. do dnia zapłaty.

Uzasadniając żądanie obu powództw powódka wskazała, iż pozwani są właścicielami lokali mieszkalnych położonych w Glinnej 24 i są zobowiązani do wnoszenia miesięcznych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, oraz opłat za media i fundusz remontowy, a także do uiszczenia jednorazowej wpłaty na poczet budowy kotłowni, natomiast zaliczek tych nie wnoszą.

W dniu 21 sierpnia 2009 r. w obu tych sprawach zostały wydane nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Sprzeciwy od powyższych nakazów zapłaty wnieśli pozwani K. Ż. i S. Ż. (1) oraz Z. U. i J. U., domagając się oddalenia powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w całości.

Postanowieniem z dnia 3 listopada 2009 r. Sąd Rejonowy połączył do wspólnego rozpoznania i orzekania sprawy I C 217/09 i I C 220/09.

Wyrokiem z dnia 1 lutego 2010 r. Sąd Rejonowy w Gryfinie w punkcie I zasądził od pozwanych K. Ż. i S. Ż. (1) na rzecz powódki solidarnie kwotę 3.100,51 zł wraz z ustawowymi odsetkami od wskazanych w tym wyroku kwot oraz terminów, w punkcie drugim zasądził od pozwanych J. U. i Z. U. solidarnie na rzecz powódki kwotę 3.029,71 zł wraz z ustawowymi odsetkami od wskazanych w tym wyroku kwot oraz terminów, w pozostałym zakresie powództwo wobec J. U. i Z. U. oddalił (pkt III). W punkcie IV oraz V wyroku Sąd rozstrzygnął w przedmiocie kosztów postępowania zasądzając je od pozwanych na rzecz powódki.

Apelacje od powyższego rozstrzygnięcia wywiedli pozwani K. Ż. i S. Ż. (1) oraz Z. U. i J. U..

Wyrokiem z dnia 8 października 2010 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego w Gryfinie z 1 lutego 2010 r. w punkcie I i IV, zniósł postępowanie od dnia 3 listopada 2009 r. i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Gryfinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej. Ponadto uchylił zaskarżony wyrok w punkcie II, III i V i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Gryfinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy wykonał wszystkie zalecenia Sądu Okręgowego. W piśmie z dnia 18 sierpnia 2011 r., wystosowanym w wykonaniu wezwania Sądu zobowiązującego do określenia okresu, za jaki powódka dochodzi zapłaty zaliczek na koszty zarządu, powódka oświadczyła, że dochodzi od Z. i J. U. zaliczek za okres od kwietnia 2009 r. do lipca 2009 r.: za kwiecień w kwocie 103,81 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty, za maj w kwocie 103,81 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 maja 2009 r. do dnia zapłaty, za czerwiec w kwocie 147,72 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty, za lipiec w kwocie 253,66 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lipca 2009 r. do dnia zapłaty, opłaty za budowę kotłowni w kwocie 2.555,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lipca 2009 r. do dnia zapłaty. W części dotyczącej K. i S. Ż. (1) powódka wskazała, że dochodzi zaliczek za okres od kwietnia 2009 r. do lipca 2009 r. tj.: za kwiecień w kwocie 103,55 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty, za maj w kwocie 103,55 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 maja 2009 r. do dnia zapłaty, za czerwiec w kwocie 147,35 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty, za lipiec w kwocie 213,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lipca 2009 r. do dnia zapłaty, opłaty za budowę kotłowni w kwocie 2.548,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lipca 2009 r. do dnia zapłaty.

Na rozprawie w dniu 6 lutego 2013 r. pełnomocnik pozwanych K. Ż. i S. Ż. (1), reprezentujący równocześnie Z. U. na podstawie udzielonego przez pozwaną pełnomocnictwa, zarzucił dodatkowo dochodzonemu roszczeniu naruszenie zasad współżycia społecznego. Tuż przed zamknięciem rozprawy pełnomocnik ten wniósł w imieniu S. Ż. (1) i K. Ż. z ostrożności procesowej, w przypadku uwzględnienia powództwa, o rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty płatne w terminie trzech lat od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

Wyrokiem z dnia 20 lutego 2013 r. (sygn. akt I C 359/10) Sąd Rejonowy w Gryfinie orzekł w ten sposób, że: w punkcie pierwszym - zasądził od pozwanych K. Ż. i S. Ż. (1) solidarnie na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej w (...) kwotę 3.070,51 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 95,58 zł od dnia 10 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 95,58 zł od dnia 10 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 147,35 zł od dnia 11 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 2.548,80 zł od dnia 1 lipca 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 183,20 zł od dnia 11 lipca 2009 r. do dnia zapłaty.

W punkcie drugim zasądził od pozwanych Z. U. i J. U. solidarnie na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej w (...) kwotę 3.029,71 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 95,82 zł od dnia 10 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 95,82 zł od dnia 10 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 131,19 zł od dnia 11 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 2.555,20 zł od dnia 1 lipca 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 151,68 zł od dnia 11 lipca 2009 r. do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie oba powództwa zostały oddalone (pkt III). W punkcie czwartym zasądził od pozwanych K. Ż. i S. Ż. (1) solidarnie na rzecz powódki kwotę 1.109 zł tytułem kosztów procesu. W punkcie piątym zasądził od pozwanych Z. U. i J. U. solidarnie na rzecz powódki kwotę 1.112 zł tytułem kosztów procesu. W punkcie szóstym przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gryfinie na rzecz adw. G. P. kwotę 1.476 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej w niniejszej sprawie z urzędu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

K. Ż. i S. Ż. (2) na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w (...). Przedmiotowy lokal został nabyty przed 2008 r. Z. U. i J. U. na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej są właścicielami lokalu mieszkalnego o pow. 79,85 m⁽²⁾, położonego w (...). Przedmiotowy lokal został nabyty we wrześniu 1998 r.

Początkowo energia ciepła i ciepła woda były dostarczane do nieruchomości położonej w (...) przez Gminę S.. W styczniu 2009 roku Wójt Gminy S. poinformował na piśmie poszczególnych właścicieli lokali znajdujących się m.in. w budynku położonym w (...), że niepodjęcie przez wspólnotę działań zmierzających do powołania zarządu i zawarcia z Gminą umowy spowoduje, że dalsze dostarczanie energii cieplnej i ogrzanie wody stanie się niemożliwe. W marcu 2009 roku Wójt Gminy S. wypowiedział poszczególnym właścicielom lokali powodowej Wspólnoty umowę na dostawę energii cieplnej oraz ciepłej wody z dnia 8 października 2004 r. za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2009 r.

W dniu 28 marca 2009 r. zorganizowano pierwsze zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej w (...), na którym została podjęta uchwała nr (...)o wyborze zarządu Wspólnoty w osobach A. M. (1), D. F. i I. B..

Na zebraniu w dniu 23 kwietnia 2009 r. właściciele podjęli uchwałę nr (...) oraz (...). Uchwała nr (...) dotyczyła ustanowienia funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej przeznaczonego na pokrywanie kosztów wykonania remontów bieżących i kapitalnych nieruchomości wspólnej oraz obowiązku dokonywania comiesięcznych wpłat na poczet ww. funduszu w kwocie 1 zł za m⁽²⁾. Uchwałą nr (...) właściciele ustanowili fundusz eksploatacyjny przeznaczony na pokrywanie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej; zobowiązali się dokonywać miesięcznych wpłat na poczet ww. funduszu w kwocie 20 groszy za m⁽²⁾.

Pismami z dnia 23 kwietnia 2009 r. pozwani K. Ż. i S. Ż. (1) oraz Z. U. i J. U. zostali powiadomieni o konieczności uiszczania na podstawie ww. uchwał nr (...) i (...) zaliczek na fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjny.

W dniu 27 maja 2009 r. właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej w (...) podjęli uchwałę nr (...) oraz (...). Uchwałą nr (...) ustalono zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 0,85 zł za m⁽²⁾ (w tym za wynagrodzenie zarządcy w kwocie 0,55 zł) obowiązujące od 1 czerwca 2009 r. a także zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania mieszkań w kwocie 4 zł za m⁽²⁾ oraz na pokrycie kosztów podgrzania wody w kwocie 10 zł za m⁽²⁾ z zastrzeżeniem, iż będą obowiązywać od 1 lipca 2009 r. Uchwałą nr (...) ustalono obowiązkową jednorazową wpłatę na fundusz remontowy w wysokości 2.500 zł za mieszkanie przeznaczoną na budowę kotłowni. Zastrzeżono, iż powyższa kwota powinna być wpłacona na rachunek bankowy wspólnoty do dnia 30 czerwca 2009 r.

Uchwałą nr (...) podjętą w dniu 2 czerwca 2009 r. właściciele lokali zatwierdzili wybudowanie w 2009 roku kotłowni opalanej paliwem stałym na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej budynku wspólnoty za kwotę nie wyższą niż 124.000 zł brutto. Zastrzegli, iż warunkiem wykonania ww. zadania będzie zgromadzenie przez członków Wspólnoty środków finansowych oraz uzyskanie kredytu z (...).

W dniu 6 czerwca 2009 r. właściciele lokali podjęli uchwałę nr 9/2009, w której postanowili nie naliczać w miesiącu lipcu 2009 r. zaliczek na koszty centralnego ogrzewania oraz zastrzegli, iż zaliczki na pokrycie kosztów c.o. w wysokości 4,00 zł za m⁽²⁾ za miesiąc zaczną obowiązywać od dnia 1 sierpnia 2009 r., będą płatne z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca. W tym samym dniu podjęto także uchwałę - nr (...), w której właściciele lokali postanowili zmienić sposób naliczania jednorazowej wpłaty, o której mowa w uchwale nr (...), z przyjętego 2.500 zł za lokal mieszkalny na 32 zł za m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Zastrzegli, że pozostałe postanowienia uchwały nr (...) pozostają bez zmian.

Zawiadomienia o podjęciu powyższych uchwał zostały doręczone właścicielom lokali. Doręczenie zawiadomienia S. i K. Ż. oraz J. i Z. U. nastąpiło w dniu 20 czerwca 2009 r.

W dniu 26 czerwca 2009 roku właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...), w której upoważnili Zarząd Wspólnoty do zatrudnienia na umowę o dzieło palacza z wymaganymi uprawnieniami. Zastrzegli, iż warunkiem zatrudnienia palacza jest wprowadzenie dodatkowej opłaty miesięcznej w wysokości 0,45 zł za m² powierzchni użytkowej mieszkania płatnej z góry wraz z pozostałymi zaliczkami do 10 dnia każdego miesiąca.

Głosowanie nad każdą z wyżej wymienionych uchwał powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej było przeprowadzone przy uwzględnieniu wielkości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej.

Pozwem z dnia 30 lipca 2009 r. Z. U., J. U., K. Ż. i S. Ż. (1) a ponadto M. K. (1) i A. K. wnieśli o uchylenie ww. uchwał właścicieli lokali powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej o numerach: (...), (...), (...), (...), (...). Powyższy pozew został prawomocnie zwrócony zarządzeniem Przewodniczącego Sądu Okręgowego w Szczecinie. Żadna z ww. uchwał do dnia wyrokowania nie została skutecznie zaskarżona.

Pismem z dnia 15 czerwca 2009 r. K. Ż. i S. Ż. (1) zostali wezwani przez administratora powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej do zapłaty kwoty 2.903,22 zł, w tym 354,42 zł z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy, a także 2.548,80 zł tytułem jednorazowej wpłaty na częściowe pokrycie kosztów budowy kotłowni. Wezwanie do zapłaty ww. kwoty ponowiono w piśmie z 2 lipca 2009 r.

Pismem z dnia 15 czerwca 2009 r. Z. U. i J. U. zostali wezwani przez administratora powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej do zapłaty kwoty 2.910,54 zł, w tym 355,34 zł z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy, a także 2.555,20 zł tytułem jednorazowej wpłaty na częściowe pokrycie kosztów budowy kotłowni. Wezwanie do zapłaty ww. kwoty ponowiono w piśmie z 2 lipca 2009 r.

Na zebraniu właścicieli w dniu 23 kwietnia 2009 r. rozważano różne sposoby rozwiązania kwestii dostarczania energii cieplnej i ciepłej wody do nieruchomości wspólnej i poszczególnych lokali. Nigdy jednak nie została podjęta uchwała wyrażająca zgodę na odłączenie się któregośkolwiek z właścicieli lokali mieszkalnych Wspólnoty Mieszkaniowej w (...) od wspólnego systemu centralnego ogrzewania, jak również wyrażająca zgodę na założenie własnego ogrzewania etażowego.

W dniu 4 czerwca 2009 r. w odpowiedzi na wniosek Z. i J. U., M. i A. K., K. i S. Ż. (1) oraz B. i M. S. poddano pod głosowanie właścicieli lokali uchwałę nr 8/2009 w przedmiocie wyrażenia zgody na montaż etażowego ogrzewania c.o. na paliwo stałe oraz na odłączenie się od wspólnej instalacji centralnego ogrzewania w budynku w (...). Przedmiotowa uchwała nie została przyjęta.

Niezależnie od powyższego pozwani odłączyli się od instalacji centralnego ogrzewania istniejącej w ww. budynku. Małżeństwo U. - montaż własnego systemu grzewczego przeprowadziło jeszcze w marcu 2009 roku tuż po otrzymaniu wypowiedzenia umowy dokonanej przez Wójta. Od tego czasu nie korzystają z ciepła i ciepłej wody dostarczanej do budynku w (...). K. i S. Ż. (1) odłączyli się od systemu centralnego ogrzewania w czerwcu 2009 roku. Nie dokonali montażu własnego systemu grzewczego.

Decyzją z 29 września 2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego odmówił nałożenia na Państwa Z. i J. U. obowiązku wykonania określonych czynności lub robót budowlanych. W uzasadnieniu postanowienia stwierdził, iż ocena techniczna wykonanych robót budowlanych nie wskazuje nieprawidłowości stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania budynku.

Po rozwiązaniu się umowy na dostawę ciepła i ciepłej wody wypowiedzianej przez Wójta Gminy S. w dniu 30 czerwca 2009 r. pomiędzy powodową Wspólnotą Mieszkaniową a Gminą S. została zawarta umowa dzierżawy kotłowni węglowej położonej w G., która to kotłownia była wykorzystywana przez Wspólnotę w celu dostarczania ciepła i ciepłej wody do przedmiotowej nieruchomości wspólnej w dalszym okresie. Możliwość korzystania przez Wspólnotę z powyższej kotłowni była przedłużana na podstawie kolejnych aneksów do ww. umowy, a następnie na podstawie umowy zawartej w dniu 24 stycznia 2011 r. i aneksu do tej umowy - obowiązywała ostatecznie aż do dnia 31 marca 2012 r.

W 2012 roku system centralnego ogrzewania w budynku w (...) został ostatecznie założony. Zamontowano jeden piec z przeznaczeniem wyłącznie dla tego budynku. Koszty montażu pieca zostały pokryte częściowo z wpłat dokonanych przez niektórych z właścicieli lokali wchodzących w skład powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej, a częściowo zostały rozłożone na raty.

Według stanu na 31 grudnia 2012 r. zaległość właścicieli lokali wobec powodowej Wspólnoty z tytułu opłat na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną wyniosła łącznie 50.951,70 zł, w tym kwota zaległości 22.976,77 zł przypadła na K. i S. Ż. (1) oraz kwota zaległości 15.596,20 zł na Z. i J. U.. Dług Wspólnoty wobec właścicieli lokali płacących zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną wyniósł 1.260,10 zł.

Z. U. w lipcu 2008 roku poniosła koszty dotyczące wynajmu podnośnika i zakupu farby akrylowej, w związku z remontem klatki schodowej w budynku w (...). W czerwcu 2010 roku poniosła koszt tytułem usługi dotyczącej uszczelnienia przewodu kominowego świadczony przez G. D. w kwocie 550 zł. W kwietniu 2012 roku poniosła natomiast koszt w kwocie 800 zł tytułem usunięcia przecieku z nagwintowaniem rury.

Z. U. dokonała wpłat na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej: dniu 28 stycznia 2010 r. kwoty 850 zł bez określania tytułu zapłaty, w dniu 21 stycznia 2010 r. kwoty 250 zł wskazując jako tytuł zapłaty fundusz eksploatacyjny, w dniu 18 lutego 2010 r. kwoty 16 zł wskazując jako tytuł zapłaty fundusz eksploatacyjny za luty 2010 r., w dniu 19 marca 2010 r. kwoty 16 zł wskazując jako tytuł zapłaty fundusz eksploatacyjny, w dniu 13 kwietnia 2010 r. kwoty 16 zł bez określania tytułu zapłaty, w dniu 12 maja 2010 r. kwoty 16 zł wskazując jako tytuł zapłaty fundusz eksploatacyjny.

W dniu 3 listopada 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa w (...) wniosła do Sądu Rejonowego w Gryfinie pozew przeciwko Z. U. i J. U. o zapłatę kwoty 6.741,94 zł obejmującej zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, media oraz fundusz remontowy za okresy następujące po tych, które zostały objęte powództwem w niniejszej sprawie, tj. od sierpnia 2009 r. do października 2010 r. Wyrokiem z dnia 3 czerwca 2011 r. Sąd Rejonowy w Gryfinie uwzględnił powództwo w całości (I C upr 23/11). Apelacja pozwanych od powyższego rozstrzygnięcia została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 9 listopada 2011 r. (sygn. akt II Ca 883/11).

W tak ustalonym stanie faktycznym, w ocenie Sądu Rejonowego, oba powództwa zasługiwały na uwzględnienie w przeważającej części.

Przed przystąpieniem do zasadniczych rozważań, Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, iż przedmiotowe postępowanie toczyło się na skutek przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Szczecinie po uchyleniu wyroku poprzednio wydanego w pierwszej instancji. Sąd Rejonowy rozpoznając niniejszą sprawę miał zatem na uwadze to w jakim zakresie przedmiotowe orzeczenie zostało uchylone do ponownego rozpoznania a także to w jakim zakresie orzeczenie Sądu Rejonowego się uprawomocniło. Sąd zwrócił uwagę, iż uprzednio wydany wyrok uprawomocnił się w części oddalającej powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej, wobec małżeństwa U., która dotyczyła opłat za ciepłą wodę. Sąd w toku sprawy poczynił także ustalenia, zgodnie z którymi K. i S. Ź. (1) także nie korzystali z okresie objętym pozewem z ciepłej wody. W konsekwencji Sąd Rejonowy w wydanym wyroku z dnia 20 lutego 2013 r. nie zasądził od żadnego z pozwanych opłat za podgrzanie ciepłej wody, uwzględnienie powództw nastąpiło zatem jedynie w części zaliczek na poczet funduszu remontowego, funduszu eksploatacyjnego, na poczet wynagrodzenia palacza oraz budowy kotłowni.

W ocenie Sądu Rejonowego ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, by jak twierdzą pozwani - Wspólnota Mieszkaniowa przy (...) podjęła uchwałę, którą wyraziłaby zgodę na odłączenie się właścicieli lokali od systemu centralnego ogrzewania i założenia ogrzewania etażowego. Przesłuchani w sprawie świadkowie w osobach A. K., M. K. (2), M. K. (1), G. K., Z. J., B. R., M. U., J. R. i A. U. pomimo tego, że zeznali, iż takie ustalenia pomiędzy członkami powodowej Wspólnoty miały miejsce, to jednak żadna z ww. osób nie wskazała wprost by członkowie wspólnoty podjęli w sposób formalny uchwałę wyrażającą zgodę na odłączenie się właścicieli lokali od systemu centralnego ogrzewania. Twierdzili, iż porozumienie to miało charakter ustny. W ocenie Sądu Rejonowego z takiego ustnego porozumienia, bez jednoznacznego ustalenia, którzy właściciele w nim uczestniczyli i jaką liczbę udziałów w nieruchomości wspólnej oni reprezentowali, nie sposób potraktować za uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej w rozumieniu art. 23 ustawy o własności lokali. Sąd nadto, zwrócił uwagę, iż z szeregu kart głosowania nad uchwałami Wspólnoty przedłożonymi do akt sprawy przez powódkę wynika, iż A. K., M. K. (2), M. K. (1) i G. K. nie reprezentują większości udziałów w nieruchomości wspólnej. W oparciu tylko o ich zeznania nie sposób przyjąć, że uchwała w powyższym przedmiocie została w ogóle podjęta, w szczególności, iż faktowi temu jednoznacznie przeczyło szereg innych członków Wspólnoty (A. M. (2), Z. D., J. L., N. D., J. S., M. D., J. B., W. G.).

W ocenie Sądu Rejonowego podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miały dowody w postaci uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej w (...) podjęte w okresie od marca 2009 r. do czerwca 2009 r., które - wraz z listami głosowania - zostały przedłożone przez powódkę w postaci odpisów należycie uwierzytelnionych przez pełnomocnika powódki w trybie art. 129 § 2 k.p.c. Uchwały te bezpośrednio kreowały roszczenia powódki względem pozwanych. Sąd zwrócił uwagę, iż wszystkie zarzuty, na których pozwani oparli swoją linię obrony, były już przedmiotem oceny przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w związku z rozpoznawaniem apelacji Z. i J. U. w sprawie o sygn. akt II Ca 883/11. Sąd Okręgowy nie podzielił wówczas żadnego z nich. Dominująca część zarzutów pozwanych, opierała się właśnie na stanowisku, zgodnie z którym Wspólnota nie może domagać się od nich zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną, lecz powinna dochodzić rzeczywistych kosztów zarządu. W ocenie Sądu, popartej argumentacją Sądu Najwyższego sam upływ czasu nie może skutkować wygaśnięciem roszczenia Wspólnoty względem pozwanych o zapłatę zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przeciwny pogląd wprost godziłby w uregulowania zawarte w art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali i pozbawiał w praktyce Wspólnotę możliwości sądowego dochodzenia zapłaty zaliczek, o ile prawomocne rozpoznanie sprawy nie nastąpiłoby

w okresie jednego roku rozliczeniowego. Zdaniem Sądu roszczenia wspólnoty wobec jej członków z powyższego tytułu zachowują swój charakter zaliczkowy aż do momentu faktycznego spełnienia (niezależnie od tego w którym roku do spełniania świadczenia dochodzi). Dopiero po spełnieniu świadczeń tego rodzaju członkowie wspólnoty uzyskują własne roszczenie wobec wspólnoty o zwrot niewykorzystanej części uiszczonych przez nich zaliczek.

Według Sądu Rejonowego sam fakt wykazania przez stronę powodową podjęcia przez Wspólnotę uchwał określających wysokość zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną wystarczył do tego, żeby uwzględnić jej powództwa. Uchwały, na których opierała się powódka, nie zostały skutecznie zaskarżone. Ważnie podjęte uchwały w przedmiocie ustalenia wysokości zaliczek wiążą tak właścicieli lokali, jak i Sąd rozpoznający sprawę toczącą się pomiędzy nimi a wspólnotą z tego tytułu.

Bez znaczenia w ocenie Sądu I instancji pozostawały podnoszone przez pozwanych zarzuty dotyczące sposobu zarządu nieruchomością wspólną - w tym działań wyłonionego zarządu wspólnoty, jak również administratora nieruchomości, prowadzącego działalność na rzecz wspólnoty z tytułu zarządzania nieruchomością. Zdaniem sądu - wadliwego działania organu powodowej Wspólnoty pozwani powinni dowodzić w innej sprawie, wszczętej ewentualnie na podstawie art. 26 ustawy o własności lokali. Sąd zwrócił uwagę, iż wbrew stanowisku pozwanych roszczenia z tytułu zaliczek obejmowały typowe koszty zarządu nieruchomością wspólną określone w art. 14 ustawy.

Wybudowanie kotłowni i zatrudnienie palacza służyło zapewnieniu dostaw energii cieplnej nie tylko do mieszkań poszczególnych właścicieli lokali, lecz także do części wspólnych budynku. Fakt, iż pozwani odłączyli się od systemu centralnego ogrzewania i nie korzystali w swych mieszkaniach z ciepła dostarczanego zbiorczo do budynku Wspólnoty nie ma w ocenie Sądu Rejonowego znaczenia w sprawie. Sąd nie zasądził od pozwanych w wydanym wyroku zaliczek tytułem kosztów dostarczenia energii cieplnej czy też ciepłej wody do lokali pozwanych. Po wtóre pozwani niezależnie od faktycznego odłączenia swych mieszkań od centralnego ogrzewania byli niewątpliwie obowiązani pokrywać zaliczki na poczet kosztów dostarczenia energii cieplnej do części nieruchomości wspólnej, obowiązek taki wynika bowiem z art. 14 pkt 2) ustawy o własności lokali.

Wszystkie koszty, których dotyczą zaliczki określone w ww. uchwałach, zasądzone przez Sąd od pozwanych w niniejszej sprawie, mają postać kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w których wszyscy właściciele lokali winni obligatoryjnie uczestniczyć w stosunku do wielkości przypadających na nich udziałów w nieruchomości wspólnej (tj. w praktyce w stosunku do powierzchni należących do nich lokali mieszkalnych - tak jak zostało to przyjęte w ww. uchwałach), co wynika z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Sąd Rejonowy nie podzielił zarzutu pozwanych, jakoby żądanie od nich zaliczek na poczet funduszu remontowego byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego wskazując, iż to zachowanie pozwanych polegające na nie uiszczaniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną narusza te zasady. Na skutek zachowania pozwanych koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej muszą bowiem ponosić wyłącznie ci właściciele lokali, którzy odpłacają zaliczki na poczet kosztów zarządu.

Odnosząc się do zarzutu spełnienia świadczenia w kwocie 850 zł na rzecz Wspólnoty podniesionego przez Z. U., w ocenie Sądu Rejonowego, brak jest w aktach sprawy przekonującego dowodu, z którego wynikałoby, iż wpłaty kwoty 850 zł w dniu 28 stycznia 2010 r. pozwana dokonała ze wskazaniem, których należności ma dotyczyć zapłata. Sąd zwrócił uwagę, iż w aktach sprawy znajduje się co prawda kopia dowodu wpłaty z 28 stycznia 2008 r., na którym pismem odręcznym, dopisano „fundusz remontowy od 04.2009 do 31.01.2010 r.”, Sąd dostrzegł jednakże, iż na k. 135 akt sprawy znajduje się kopia tego samego dowodu wpłaty, która nie zawiera odręcznej adnotacji, została zaś złożona przez pozwaną do akt sprawy wcześniej niż kopia z k. 240. Sąd uznał zatem, iż dopisek odręczny, wskazujący których należności ma dotyczyć zapłata, został naniesiony już po dokonaniu wpłaty. Z potwierdzeń wpłat dokonanych przez pozwaną w dniu 21 stycznia 2010 r. (250 zł) oraz 18 lutego 2010 r., 19 marca 2010 r., 12 maja 2010 r. (po 16 zł) wynika, iż jako tytuł zapłaty określiła ona „fundusz eksploatacyjny”. Nie wskazała przy tym konkretnych miesięcy, za które spłaca należność z tytułu zaliczek na fundusz eksploatacyjny (za wyjątkiem wpłaty z 18 lutego 2010 r., gdzie podała jako tytuł zapłaty „fundusz eksploatacyjny za luty 2010 r.”). Kwoty po 16 zł, uiszczane przez pozwaną w ciągu kolejnych miesięcy

pokrywały tylko część należności ustalonej w uchwale powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej na poczet miesięcznych zaliczek na fundusz eksploatacyjny. Powódka w niniejszej sprawie nie przedstawiła dowodu doręczenia pozwanej pokwitowania dokonanych wpłat w sposób, o którym mowa w art. 451 § 2 k.c., tym niemniej wskazała, iż wpłaty te zostały zaliczone na poczet zaległości pozwanej za okres następujący po tym, którego dotyczyło powództwo w niniejszej sprawie - tj. na zaległości objęte powództwem rozpoznany w sprawie o sygn. I C-upr 23/11. Aby dokonać weryfikacji twierdzeń powódki, Sąd z urzędu dopuścił dowód z dokumentów zgromadzonych w aktach ww. sprawy. Na skutek powyższego Sąd Rejonowy stwierdził, iż w sprawie o sygn. I C-upr 23/11 przedmiotem rozpoznania były przypadające na pozwaną Z. U. należności m.in. z tytułu zaliczek na poczet funduszu remontowego i eksploatacyjnego za okres od sierpnia 2009 r. Z ustaleń poczynionych w wydanym w ww. sprawie prawomocnym wyroku uwzględniającym powództwo wynika, iż Sąd ten brał pod uwagę wpłaty dokonane przez pozwaną, o których mowa powyżej, i uznał za prawidłowe pomniejszenie zobowiązań Z. U. za okres od sierpnia 2009 r. o ww. wpłaty dokonane po dniu 28 stycznia 2010 r.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że gdyby przyjął obecnie, że wpłaty dokonane przez pozwaną po dniu 28 stycznia 2010 r. stanowiły częściowe spełnienie świadczenia dochodzonego w niniejszej sprawie (co skutkowało by musiałoby oddaleniem powództwa w tym zakresie), rozliczenie dokonane w sprawie I C-upr 23/11 utraciłoby swój sens. Nie godziłoby to co prawda w powagę rzeczy osądzonej w sprawie I C-upr 23/11, jednakże prowadziłoby do konieczności ponownego dochodzenia przez Wspólnotę zaległości za okres od sierpnia 2009 r., które nie zostały objęte powództwem w sprawie o sygn. I C-upr 23/11 w związku z zaliczeniem na ich poczet wpłat pozwanej dokonanych od stycznia 2010 r. Przyjęcie przez Sąd w niniejszej sprawie, iż ww. wpłaty zostały rozliczone już w ramach sprawy o sygn. I C-upr 23/11, stabilizuje natomiast sytuację prawną, nie krzywdzi przy tym pozwaną, zważywszy, iż jedynym skutkiem zaliczenia tych wpłat na poczet długu z okresu od kwietnia do lipca 2009 r. (a nie długu za okres od sierpnia 2009 r.) byłoby brak obowiązku zapłaty dodatkowych odsetek za okres pomiędzy datami wymagalności obu ww. należności.

Kolejno Sąd odnosząc się powoływanego w toku postępowania przez pozwaną Z. U. poniesienia na rzecz Wspólnoty kosztów dotyczących wynajmu podnośnika i zakupu farby akrylowej w związku z remontem klatki schodowej, następnie uszczelnienia przewodu kominowego, a ostatnio tytułem usunięcia przecieku, wskazał, iż pozwana nie sformułowana w niniejszej sprawie zarzutu potrącenia. Niemniej w ocenie Sądu Rejonowego nawet gdyby potraktować same jej twierdzenia już za zarzut tego rodzaju, brak jest dowodów pozwalających skonkretyzować roszczenie przedstawione do potrącenia, które należałoby ewentualnie oceniać na podstawie art. 752 k.c. względnie art. 405 k.c.

Sąd Rejonowy w świetle całokształtu powyższych rozważań, uznał iż pozwani K. i S. Ź. (1) winni byli zapłacić na rzecz powodowej Wspólnoty za okres objęty powództwem następujące należności: za kwiecień i maj 2009 r. kwoty po 79,65 zł z tytułu zaliczki na fundusz remontowy określonej w uchwale nr (...) z 23 kwietnia 2009 r. (tj. 1 zł x 79,65 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu pozwanych) oraz po 15,93 zł z tytułu zaliczki na fundusz eksploatacyjny określonej w uchwale nr (...) z 23 kwietnia 2009 r. (tj. 0,2 zł x 79,65 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu pozwanych), razem po 95,58 zł; za czerwiec 2009 r. kwotę 79,65 zł z tytułu zaliczki na fundusz remontowy określonej w uchwale nr (...) z 23 kwietnia 2009 r. (tj. 1 zł x 79,65 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu pozwanych) oraz kwotę 67,70 zł z tytułu zaliczki na fundusz eksploatacyjny określonej w uchwale nr (...) z 27 maja 2009 r. tj. 0,85 zł x 79,65 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu pozwanych), razem 147,35 zł; za lipiec 2009 r. kwotę 79,65 zł z tytułu zaliczki na fundusz remontowy określonej w uchwale nr (...) z 23 kwietnia 2009 r. (tj. 1 zł x 79,65 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu pozwanych) oraz kwotę 67,70 zł z tytułu zaliczki na fundusz eksploatacyjny określonej w uchwale nr (...) z 27 maja 2009 r. tj. 0,85 zł x 79,65 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu pozwanych), a ponadto kwotę 35,85 zł z tytułu zaliczki na poczet wynagrodzenia palacza określonej w uchwale nr (...) z 26 czerwca 2009 r. (tj. 0,45 zł x 79,65 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu pozwanych), razem 183,20 zł, a ponadto kwotę 2.548,80 zł z tytułu zaliczki na poczet wybudowania kotłowni w wysokości ustalonej w uchwale nr (...) z 6 czerwca 2009 r. (tj. 32 zł x 79,65 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu pozwanych).

Łącznie za okres objęty powództwem K. i S. Ź. (1) winni byli zdaniem Sądu Rejonowego zapłacić na rzecz powódki kwotę 3.070,51 zł, co też zostało uwzględnione w punkcie I sentencji wyroku.

Pozwani Z. i J. U. w ocenie Sądu Rejonowego winni byli zapłacić na rzecz powodowej Wspólnoty za okres objęty powództwem następujące należności: za kwiecień i maj 2009 r. kwoty po 79,85 zł z tytułu zaliczki na fundusz remontowy określonej w uchwale nr (...) z 23 kwietnia 2009 r. (tj. 1 zł x 79,85 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu pozwanych) oraz po 15,97 zł z tytułu zaliczki na fundusz eksploatacyjny określonej w uchwale nr (...) z 23 kwietnia 2009 r. (tj. 0,2 zł x 79,85 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu pozwanych), razem po 95,82 zł; za czerwiec 2009 r. kwotę 79,85 zł z tytułu zaliczki na fundusz remontowy określonej w uchwale nr (...) z 23 kwietnia 2009 r. (tj. 1 zł x 79,85 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu pozwanych) oraz kwotę 67,87 zł z tytułu zaliczki na fundusz eksploatacyjny określonej w uchwale nr (...) z 27 maja 2009 r. tj. 0,85 zł x 79,85 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu pozwanych), razem 147,72 zł; za lipiec 2009 r. kwotę 79,85 zł z tytułu zaliczki na fundusz remontowy określonej w uchwale nr (...) z 23 kwietnia 2009 r. (tj. 1 zł x 79,85 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu pozwanych) oraz kwotę 67,87 zł z tytułu zaliczki na fundusz eksploatacyjny określonej w uchwale nr (...) z 27 maja 2009 r. (tj. 0,85 zł x 79,85 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu pozwanych), a ponadto kwotę 35,93 zł z tytułu zaliczki na poczet wynagrodzenia palacza określonej w uchwale nr (...) z 26 czerwca 2009 r. (tj. 0,45 zł x 79,85 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu pozwanych), razem 183,65 zł, a ponadto kwotę 2.555,20 zł z tytułu zaliczki na poczet wybudowania kotłowni w wysokości ustalonej w uchwale nr (...) z 6 czerwca 2009 r. (tj. 32 zł x 79,85 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu pozwanych).

Łącznie za okres objęty powództwem Z. i J. U. winni byli zdaniem Sądu Rejonowego zapłacić na rzecz powódki kwotę 3.078,21 zł.

Sąd zasądził jednakże od pozwanych Z. i J. U. na rzecz powódki nie kwotę 3.078,21 zł, lecz kwotę 3.029,71 zł, odpowiadającą zasądzonej w wyroku z 1 lutego 2010 r., bacząc aby nie wykroczyć ponad zakres zaskarżenia określony w wywiedzionej przez pozwanych apelacji.

Pismo powódki z 18 sierpnia 2011 r. Sąd potraktował jako rozszerzenie powództwa w tej części. W zakresie obejmującym żądanie tak określone w ocenie Sądu Rejonowego powództwa nie znajdowały jednakże uzasadnienia w treści uchwały nr (...), a zatem w tej części zostały oddalone. Sąd zwrócił uwagę, iż powódka w piśmie z 18 sierpnia 2011 r. zażądała również od pozwanych zapłaty odsetek od innych niż pierwotnie dat, tj. od 11 dnia następujących po sobie kolejnych miesięcy (za wyjątkiem zapłaty zaliczki na wybudowanie kotłowni - tu od dnia 1 lipca 2009 r.). Różniło się to od treści pozwów, a co za tym idzie także wyroku wydanego pierwotnie w pierwszej instancji, gdzie uwzględniono żądania zapłaty odsetek od zaliczek za okres od kwietnia do czerwca 2009 r. od dnia 10 czerwca 2009 r., a także żądania zapłaty odsetek od zaliczki na poczet wybudowania kotłowni od dnia 30 czerwca 2009 r., a ponadto żądanie zapłaty odsetek od zaliczek za lipiec 2009 r. - od dnia 10 lipca 2009 r. Sąd Rejonowy miał na uwadze, iż art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali termin zapłaty zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną określa na 10 dzień każdego miesiąca. W uchwale nr (...) termin zapłaty zaliczek na poczet wybudowania kotłowni określono natomiast na 30 czerwca 2009 r. Zdaniem Sądu odsetki za opóźnienie należały się powódce od terminów, które zostały określone w piśmie powódki z 18 sierpnia 2011 r. (dzień po terminach płatności przypadających na 10 dzień każdego kolejnego miesiąca oraz po terminie wskazanym w uchwale nr (...)). Tym niemniej Sąd, uwzględniając powództwa w zakresie odsetek zmodyfikowane w piśmie z 18 sierpnia 2011 r., nie mógł orzec na niekorzyść pozwanych, tj. ponad treść rozstrzygnięcia zawartego w wyroku z 1 lutego 2010 r. Z tego względu odsetki z tytułu zaliczek za kwiecień i maj 2009 r. nie zostały zasądzone odpowiednio od 11 kwietnia 2009 r. i 11 maja 2009 r., lecz od 10 czerwca 2009 r. - tak jak w wyroku z 1 lutego 2010 r. Odsetki od innych należności uwzględnionych w wyroku zostały natomiast zasądzone zgodnie z żądaniem powódki zmodyfikowanym w piśmie z 18 sierpnia 2011 r.

Sąd stwierdził, że nie mógł zasądzić od pozwanych Z. i J. U. odsetek od kwoty 183,65 zł obejmującej zaliczki za lipiec 2009 r., bowiem w wyroku z 1 lutego 2010 r. odsetki od zaliczek za lipiec 2009 r. zostały zasądzone od kwoty niższej, tj. 151,68 zł, do której Sąd obecnie musiał ograniczyć swe rozstrzygnięcie. Ponadto odsetki od zaliczek za czerwiec 2009 r. również nie zostały zasądzone od kwoty 147,72 zł, którą według poczynionych ustaleń pozwani winni byli zapłacić Wspólnocie, lecz od kwoty 131,19 zł, co musiało nastąpić, aby suma wszystkich kwot, od których zasądzone odsetki,

odpowiadała kwocie należności głównej tj. 3.029,71 zł, do której Sąd musiał ograniczyć swe rozstrzygnięcie z przyczyn wskazanych powyżej.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w punktach IV i V na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 oraz art. 105 § 1 k.p.c.

W punkcie VI Sąd Rejonowy przyznał od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Gryfinie na rzecz adw. G. P. kwotę 1.476 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej w niniejszej sprawie z urzędu. Wysokość wynagrodzenia należnego tytułem reprezentowania dwóch pozwanych obliczono na podstawie § 6 pkt 3 ww. rozporządzenia i powiększono o podatek VAT, zgodnie z § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, iż wynagrodzenie przyznano za udział w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, albowiem w postępowaniu zażaleniowym, które toczyło się incydentalnie w sprawie, pełnomocnik z urzędu nie działał i nie złożył wniosku o przyznanie kosztów za tę instancję.

Apelacja od powyższego wyroku została skutecznie wywiedziona przez pozwanych Z. U. i J. U., którzy zaskarżyli go w części, tj. co do punktu II i V.

Skarżący podnieśli zarzut naruszenia przepisu postępowania, które miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku tj. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej, a nie swobodnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w konsekwencji przyjęcie, że uchwała nr (...) w sprawie jednorazowej wpłaty na budowę kotłowni została podjęta w interesie i na rzecz ogółu właścicieli, podczas gdy kotłownia służy jedynie części wspólnoty oraz błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że pozwani samowolnie bez uprzedniego uzyskania aprobaty wspólnoty odłączyli się od wspólnej instalacji i urządzeń służących dostarczaniu ciepła, podczas gdy ustanowiony nowy zarząd wyraził zgodę na odłączenie się pozwanych, jeszcze przed podjęciem uchwały nr (...). Tak zarzucając wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sadowi I instancji.

W uzasadnieniu apelacji podnieśli, iż wypowiedzenie przez Gminę umów na dostawę ciepłej wody i ciepła na ogrzewanie spowodowało, że niektórzy właściciele, w tym pozwani, podjęli decyzję o założeniu w swoich mieszkaniach systemu indywidualnego ogrzewania etażowego rezygnując z korzystania z energii cieplnej dostarczanej przez wspólnotę. W chwili podjęcia uchwały nr (...) przyjętej w dniu 10 czerwca 2009 r. pozwani nie korzystali już z energii cieplnej dostarczanej przez wspólnotę. Nie byli oni osobami korzystającymi z wspólnej instalacji c.o. Zdaniem apelujących, Sąd dowolnie ocenił czy budowa kotłowni nastąpiła w interesie i na rzecz ogółu właścicieli należących do wspólnoty nieruchomości przy ul. (...) abc. Z wybudowanej kotłowni korzysta zaledwie część właścicieli lokali. Mieszkańcy, którzy korzystają z ogrzewania etażowego, nie korzystają i nie będą korzystać z lokalnej kotłowni, mimo to zobowiązani są do jej finansowania. Zdaniem apelujących finansowanie czegoś z czego nigdy nie skorzystają jest sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa.

Apelujący podnieśli, że są właścicielami lokalu przy G.. Ponoszą oni wydatki związane z utrzymaniem tego lokalu, uczestniczą również w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Sąd jednak nie ocenił czy kotłownia stanowi część nieruchomości wspólnej, czy też została wyodrębniona jako lokal użytkowy, który zarazem nie stanowi części wspólnej nieruchomości.

Powołując się na art. 140 k.c. oraz art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali apelujący podnieśli, iż ogrzewanie etażowe obejmuje jedynie jedno mieszkanie, nie jest więc częścią wspólną nieruchomości, co powoduje, iż pozwani nie muszą mieć zgody na czynność obejmującą jedynie ich własność. Ponadto taką zgodę wszyscy mieszkańcy uzyskali jeszcze przed podjęciem uchwały nr (...).

W odpowiedzi na apelację powodowa Wspólnota wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania – w tym kosztów zastępstwa procesowego – według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych Z. U. i J. U. okazała się bezzasadna.

Sąd Rejonowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego ocenionego bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233 § 1 k.p.c., przy jednoczesnym uwzględnieniu stanowisk stron postępowania, dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje. Te ustalenia oraz ich prawną ocenę zawarł w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, Sąd Okręgowy w pełni podziela, przyjmując je jako własne i uznając zarzuty apelacji za pozbawione racji.

Zarzuty apelacji sprowadzające się w zasadzie do zakwestionowania dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny w zakresie obowiązku pozwanych ponoszenia kosztów związanych z budową kotłowni, stanowiły jedynie nieuzasadnioną polemikę z wynikami postępowania dowodowego.

Przede wszystkim nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem apelujących by uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przewidująca obowiązek dokonania jednorazowej wpłaty na budowę kotłowni miałyby służyć jedynie części wspólnoty, a przez to nie mogła kreować obowiązku pozwanych w zakresie partycypowania przez nich w kosztach jej powstania. Zgodnie z treścią art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i jest zobowiązany m.in. do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, tj. m.in. z utrzymaniem tych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążać będą właścicieli lokali - każdego w odpowiedniej części - zalicza się, zgodnie z art. 14 ww. ustawy: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Te rodzaje kosztów zostały w art. 14 u.w.l. wymienione jedynie przykładowo. Do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 u.w.l.

To, że przedmiotem uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej mogą być kwestie związane z częściami wspólnymi nie budzi żadnych wątpliwości i nie wymaga w tej sprawie szczegółowego wyводу. Niedopuszczalną byłaby taka sytuacja, w której właściciel uchwałą właścicieli - zostałby zobowiązany do ponoszenia wydatków, które z nieruchomością wspólną związane nie są. O tym, co należy kwalifikować jako część wspólną – objętą współwłasnością przymusową stanowi art. 3 ust. 2 ustawy, zgodnie z którym nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Powyższy przepis odwołuje się do kryterium funkcjonalnego, wskazując, że nieruchomością wspólną są te części budynku oraz urządzenia, które „nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. Nie chodzi tu przy tym o „użytek” w wąskim tego pojęcia znaczeniu. Zdaniem Sądu Okręgowego pojęcie „użytku” odnosi się do funkcji jaką pełni dana część budynku bądź urządzenia. W konsekwencji, każda część, której znaczenie (funkcja) wykracza poza sferę użytku jednego lokalu powinna być uznawana za należącą do nieruchomości wspólnej.

Kwestia charakteru instalacji grzewczych w kontekście ustawy o własności lokali była przedmiotem uchwał Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r., sygn. akt III CZP 28/06 oraz dnia 28 sierpnia 1997 r., sygn. akt III CZP 36/97. Przyjęto w nich, że instalacja ta jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali i jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej. Korzystają z niego wszyscy właściciele lokali w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest zarówno do przedmiotu ich własności (lokalu), jak i do wszystkich wspólnych części budynku. Instalacja cieplna stanowi zatem element nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Składnikiem współwłasności przymusowej są zatem zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach, jeżeli w lokalach tych nie zainstalowano odrębnych liczników pomiaru energii cieplnej. Pogląd ten spotkał się z aprobatą w doktrynie, jak też orzecznictwie sądów powszechnych (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 7 sierpnia 2008 r., sygn. akt

I ACa 601/08, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 lipca 2013 r., sygn. akt I ACa 222/13). Podziela go także Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę.

Zasadniczym celem, jaki stał u podstaw podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały zobowiązującej mieszkańców do uiszczenia zaliczki na budowę kotłowni, było zapewnienie nieruchomości przy ulicy (...) dostawy ciepła oraz ciepłej wody. Budowa instalacji grzewczej, której początkowym elementem jest kotłownia nie może być postrzegana wyłącznie jako korzyść dla tej części właścicieli, którzy korzystają z tych dostaw w lokalu. Uszło z pola widzenia pozwanych, że kotłownia zapewnia dostawę ciepła nie tylko do poszczególnych lokali, ale także do części wspólnych budynku, co do których pozwani jako członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej mają obowiązek dbałości o jego stan oraz ponoszenia związanych z ich utrzymaniem kosztów. Lokal pozwanych pomimo, że pozostaje faktycznie odłączony od ogrzewania zbiorczego i jest wyposażony we własne źródło ciepła oraz ciepłej wody, to pozwani nadal korzystają z ciepła, które dotyczy części wspólnych (całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania). Przyjęcie odmiennego zapatrywania, które jest reprezentowane przez pozwanych - J. i Z. U. naruszałoby zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, niezasadnie przerzucając koszt, który powinni oni ponosić na pozostałych mieszkańców. Znamiennym jest również i to, że dla ogrzania części wspólnych budynku nie ma alternatywnej instalacji grzewczej, aniżeli ta jaką miałaby mu zapewnić sporna kotłownia. Dziwi jedynie postawa skarżących dla których jak wynika - nie ma znaczenia to, że dostarczanie ciepła do części wspólnych warunkuje utrzymanie go w należyтым stanie technicznym oraz estetycznym. Gdyby każdy z członków wspólnoty kwestionował swój obowiązek tak jak czynią to pozwani, wpływałoby to w sposób negatywny na ogólny stan budynku. W tym podkreślenia jeszcze raz wymaga, iż składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach.

Reasumując, odłączenie się pozwanych od zainstalowanej w budynku sieci ogrzewania, dostaw ciepłej wody nie ma wpływu na obowiązek pozwanych pokrycia przypadających na nich kosztów związanych z budową kotłowni z racji tego, że jak wskazano powyżej jej powstanie zapewnia dostawę energii ciepłej nie tylko do poszczególnych lokali, ale także do części wspólnych. Prawidłowo podjęta w tym przedmiocie przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwała nie została skutecznie zaskarżona, a co za tym idzie ma charakter wiążący dla wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym pozwanych, jak i dla Sądu rozpoznającego sprawę. W konsekwencji - stosownie do uchwały nr (...) (zmieniającej uchwałę nr (...) w zakresie sposobu naliczenia jednorazowej wpłaty) – koszt udziału pozwanych w budowie kotłowni odpowiada kwocie 2.555,20 zł (32 zł x 79,85 m⁽²⁾) - art. 12 ust. 2 ustawy. Orzeczenie Sądu Rejonowego zasądza od pozwanych na rzecz powódki ww. kwotę wraz z odsetkami od dnia 1 lipca 2009 r. – jest w ocenie Sądu odwoławczego prawidłowe.

Za niemające oparcia w zebranych w sprawie materialne dowodowym, Sąd Okręgowy uznał podnoszone w apelacji twierdzenia o legitymowaniu się pozwanych zgodą pozostałych mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej na odłączenie od instalacji grzewczej. Pozwani nie wykazali by taka uchwała została kiedykolwiek podjęta zgodnie z wymogami określonymi w art. 23 ustawy o własności lokali. Powódka tymczasem, przedłożyła do akt sprawy uchwałę nr (...) z dnia 4 czerwca 2009 roku, z której wynikało wprost, że poddane pod głosowanie ogółu właścicieli wnioski kilku członków wspólnoty w tym między innymi pozwanych Z. U. i J. U. w sprawie wyrażenia zgody na montaż etażowego ogrzewania c.o. na paliwo stałe i odłączenie się od wspólnej instalacji centralnego ogrzewania Wspólnoty, nie zyskały aprobaty Wspólnoty Mieszkaniowej; przeciwko podjęciu uchwały głosowało (...) udziałów z (...) udziałów biorących udział w głosowaniu.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, iż zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów, według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r. (I ACa 180/08, LEX nr 468598), jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Nawet dla skuteczności zarzutu naruszenia ww. przepisu nie wystarcza samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu

faktycznego, który w przekonaniu apelującego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając. Nie jest wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Zwalczenie swobodnej oceny dowodów nie może więc polegać tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartej na własnej ocenie, lecz konieczne jest przy tym posłużenie się argumentami wyłącznie jurydycznymi, wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wyrok sprawy (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 10 lipca 2008 r., VI ACa 306/08).

Nie sposób zgodzić się także ze stanowiskiem apelujących by odłączenie się pozwanych od wspólnego systemu ogrzewania, nie wymagało zgody członków Wspólnoty wyrażonej w formie uchwały. Jak wskazano na wstępie – tzw. współwłasnością przymusową objęta jest także instalacja grzewcza. Jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z urządzeń takich korzystają bowiem wszyscy właściciele lokali zarówno w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest do przedmiotu ich własności, jak i w ten sposób, że ogrzewane są wspólne części budynku. Przy takim założeniu Sąd Najwyższy w uchwale z 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97 stwierdził, że po wejściu w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 z późn. zm.) właściciel lokalu nie może bez zgody pozostałych właścicieli odłączyć swojego lokalu mieszkalnego od zainstalowanej w budynku sieci centralnego ogrzewania i przy jej wykorzystaniu zastosować inny rodzaj ogrzewania.

Z art. 13 ust. 1 omawianej ustawy wynika, że właściciel lokalu obowiązany jest korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli. Ocena sposobu korzystania i jego skutków dla pozostałych współwłaścicieli musi zostać dokonana z uwzględnieniem konkretnych okoliczności. Odłączenie lokalu od wspólnej instalacji i zainstalowanie innego systemu ogrzewania niewątpliwie utrudnia innym współwłaścicielom korzystanie z nieruchomości wspólnej, przejawiające się koniecznością ponoszenia zwiększonych opłat za dostarczane ciepło lub też - ewentualnie - koniecznością poniesienia kosztów zainstalowania liczników pobieranej energii cieplnej.

Nie sposób jednocześnie podzielić stanowiska apelujących by zainstalowanie własnego systemu ogrzewania przez pozwanych było powodowane wypowiedzeniem przez Gminę S. umowy na dostawę ciepła oraz ciepłej wody. Jakkolwiek okoliczność ta miała miejsce - umowa została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2009 r., to należało mieć na uwadze, że już od dnia następującego po dniu rozwiązania umowy tj. od 1 lipca 2009 r. – Wspólnota Mieszkaniowa miała zapewnione stałe dostawy ciepła oraz ciepłej wody. Okoliczność tę potwierdzają załączone do akt sprawy - umowy dzierżawy kotłowni węglowej wraz z aneksami jakie zostały zawarte przez powódkę z ww. Gminą (k. 459- 467).

Wskazania przy tym jeszcze wymaga, iż opłaty za dostawę energii cieplnej do wspólnej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 2 ustawy o własności lokali. Powyższa zasada znajduje logiczne zastosowanie do wszystkich innych urządzeń technicznych czy usług związanych z zaspokojeniem potrzeb właścicieli poszczególnych lokali, co do których nie ma odrębnych dla każdego lokalu pomiarów zużycia, a więc ciepłej lub zimnej wody, odprowadzania ścieków czy wywozu śmieci (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., I ACa 589/06, LEX nr 271385).

Nie znajdując zatem podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia, w tym wobec braku innych zarzutów co zasadności obciążenia pozwanych pozostałymi należnościami z tytułu zaliczek na fundusz remontowy, eksploatacyjny oraz wynagrodzenie palacza, Sąd Okręgowy apelację pozwanych oddalił, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 3 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 (Dz.U. z 2013 roku,

poz. 490 j.t.). Wobec oddalenia apelacji pozwanych w całości, winni oni zwrócić powódce, jako stronie wygrywającej proces, poniesione przez nią koszty postępowania odwoławczego, na które złożyło się wynagrodzenie reprezentującego powódkę pełnomocnika w osobie radcy prawnego w kwocie 300 zł.