

Sygn. akt II Ca 501/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik
Sędziowie:	SSO Katarzyna Longa (spr.) SSO Violetta Osińska
Protokolant:	sekr. sądowy Anita Czyż

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 09 stycznia 2018 roku w S.

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej Budynek E ul. (...). W. I 27c, 27d, 27e w S.**

przeciwko R. G. (1) i H. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda Wspólnotę Mieszkaniową Budynek E ul. (...). W. I 27c, 27d, 27e w S. od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 9 listopada 2016 roku, sygn. akt I C 481/16

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I i II w ten sposób, że nadaje im treść:

„I. zasądza od pozwanego R. G. (1) na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej Budynek E ul. (...). W. I 27C, 27 D, 27 E w S. kwotę 661,59 zł (sześćset sześćdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 30,63 zł (trzydzieści złotych sześćdziesiąt trzy grosze) od 11 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty

- 157,74 zł (sto pięćdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt cztery grosze) od 11 września 2015 r. do dnia zapłaty

- 157,74 zł (sto pięćdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt cztery grosze) od 11 października 2015 r. do dnia zapłaty

- 157,74 zł (sto pięćdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt cztery grosze) od 11 listopada 2015 r. do dnia zapłaty

- 157,74 zł (sto pięćdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt cztery grosze) od 11 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty

II. w pozostałym zakresie powództwo w odniesieniu do R. G. (1) oddala”;

2. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie IV w ten sposób, że zasądza od pozwanego R. G. (1) na rzecz powoda kwotę 156,60 zł (sto pięćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem kosztów procesu;

3. umarza postępowanie apelacyjne w części dotyczącej R. G. (1) ponad kwotę 661,59 zł (sześćset sześćdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy);

4. oddala apelację powoda w pozostałym zakresie;

5. zasądza od pozwanego R. G. (1) na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej Budynek E ul. (...). W. 1 27C, 27 D, 27 E w S. kwotę 207 zł (dwieście siedem złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

6. zasądza od powoda Wspólnoty Mieszkaniowej Budynek E ul. (...). W. 1 27C, 27 D, 27 E w S. na rzecz pozwanej H. K. (2) kwotę 120 zł (sto czterdzieści siedem złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Violetta Osińska SSO Małgorzata Grzesik SSO Katarzyna Longa

Sygn. akt II Ca 501/17

UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowej Budynek E. (...). W. I 27C, 27D, 27E w S. wniósł o zasądzenie od pozwanych R. G. (1) i H. K. (2) kwot po 1154,57 zł, obejmujących sumę zaliczek należnych z tytułu własności lokalu położonego w S. przy ul. (...) I 27d/5 za okres od sierpnia do grudnia 2015 r.

Powód wskazał, że miesięczna zaliczka w tym okresie wynosiła 478,69 zł, przy czym wobec ujawnienia nadpłaty za rozliczenie wody w kwocie 63,42 zł, za miesiąc sierpień 2015 r. powód domagał się kwoty 416,25 zł. Powód wskazał, że łączne zadłużenie za wskazany okres wynosi 2309,13 zł, co oznacza że każdy z pozwanych winien zapłacić 1154,57 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym w dniu 25 lutego 2016 r. w sprawie I Nc 213/16 Referendarz sądowy w całości uwzględnił żądanie powoda (k. 33).

Pozwana H. K. (2) w swoim sprzeciwie podniosła zarzut dokonania wpłat i nieistnienia zobowiązania. Natomiast pozwany R. G. (1) podniósł, że jest właścicielem wskazanego lokalu wyłącznie w udziale 1/3 a co więcej nie zamieszkuje w nim i w jego ocenie część kosztów nie powinno go w ogóle obciążać tj. zużycie wody, ciepło, czy wywóz śmieci. Jego zdaniem mógłby być odpowiedzialny wyłącznie za elementy stałe zaliczki, w skład których wchodzi fundusz remontowy, opłata eksploatacyjna i koszty zarządu.

Po wniesieniu sprzeciwów powód pismem datowanym na dzień 24 maja 2016 r. (k. 57 – 61) zmienił żądanie wnosząc o zasądzenie od pozwanego R. G. (1) kwoty 1832,70 zł z odsetkami, wskazując że na żądaną kwotę składają się należności na rzecz W. za okres od stycznia 2015 r. do grudnia 2015 r., z uwagi na brak wpłat z jego stron i odpowiedzialność za wszystkie elementy zaliczki w udziale 1/3.

W odniesieniu do pozwanej H. K. (2) doszło do cofnięcia powództwa co do roszczenia głównego 678,14 zł. Powód wniósł o zasądzenie od pozwanej H. K. (3) kwoty 476,43 zł z odsetkami oraz skapitalizowanych odsetek w kwocie 6,53 zł, wskazując na nieterminowe wpłaty.

Powód wyjaśnił, że na kwotę dochodzoną od pozwanej H. K. (2) składają się części zaliczki za styczeń (205,81 zł), luty (50,49 zł), marzec (194,66 zł), maj, czerwiec i lipiec (po 0,01 zł).

Powód wyjaśnił, że za miesiąc styczeń 2015 r. dochodzi pomniejszonej zaliczki, wobec ujawnionej nadpłaty za 2014 r. (kwota 102,90 zł). Powód cofając pozew wnosił o nieobciążanie go kosztami postępowania, wskazując że struktura wpłat doszła do jego wiadomości dopiero na etapie wniesienia sprzeciwu przez pozwanych.

W treści pisma z dnia 19 lipca 2016 r. (k. 93 – 95) pozwana H. K. (2) przedstawiła sposób rozliczenia jej wpłat i **jednocześnie oświadczyła, że nie kwestionuje kwot jakie ma obowiązek regulować tytułem czynszu**

za poszczególne miesiące, wyliczone odpowiednio do jej udziału 2/3 (319,13 zł za okres styczeń – kwiecień, 320,93 zł za okres maj – lipiec, 315,48 zł za okres sierpień – grudzień).

Po wpłacie przez pozwaną kwoty 5,89 zł tytułem zaległych odsetek, powód cofnął pozew w tym zakresie. Jednocześnie pismem datowany na 7 września 2016 r. (k. 112 – 113) została dokonana zmiana żądania wobec rozliczenia nadpłaty za centralne ogrzewanie za 2014 r. i w odniesieniu do stycznia 2015 r. powód wniósł o zasądzenie od pozwanego R. G. (1) kwoty 26,70 zł, zaś od H. K. (2) 53,37 zł.

Wyrokiem z dnia 9 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie rozpoznając sprawę z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Budynek E. (...). W. I 27C, 27D, 27E przeciwko pozwanym R. G. (1) i H. K. (2) zasądził od pozwanego R. G. (1) na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej Budynek E ul. (...). W. I 27 C, 27D, 28E w (...) kwotę 316,94 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot i dat wskazanych w wyroku (punkt I), w pozostałym zakresie powództwo wobec pozwanego R. G. (1) oddalił (punkt II wyroku).

Sąd umorzył również postępowanie w stosunku do pozwanej H. K. (2) co do należności głównej: 678,14 zł, co do należności odsetkowej 5,89 zł i oddalił powództwo wobec tej pozwanej w pozostałym zakresie (punkt III wyroku).

W punkcie IV Sąd zasądził od pozwanego R. G. (1) na rzecz powoda kwotę 110 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, zaś w punkcie V zasądził od powoda na rzecz pozwanej H. K. (2) kwotę 332,10 zł w tym podatek VAT, tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 3 stycznia 2005 r. H. K. (2) i R. G. (1) zawarli umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). W. I nr 27d/5, o powierzchni użytkowej 65,30 m² stając się właścicielami w udziałach odpowiednio 2/3 i 1/3. Pozwani zamieszkiwali wspólnie w tym lokalu do września 2012 r. Dalej Sąd wskazał, że pozwany R. G. (2) od listopada 2014 r. nie dokonywał na rzecz powodowej W. żadnych wpłat związanych z zaliczkami za zarząd nieruchomością wspólną, funduszem remontowym i kosztami eksploatacji.

W związku z tym, że żądanie obejmowało należności za 2015 r. Sąd ustalił, że w dniu 3 marca 2015 r. wspólnota podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia planu gospodarczego i opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na rok 2015 r. uchwalając: zaliczkę na pokrycie wynagrodzenia zarządcy nieruchomości wspólnej w wysokości 0,62 zł za 1 m² mieszkania, lokalu użytkowego, garażu; zaliczkę na pokrycie pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej 1,06 zł za 1 m² mieszkania, garażu; zaliczkę na pokrycie pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej 2,06 zł za 1 m² lokalu użytkowego; zaliczkę na pokrycie kosztów ogrzewania 2,30 zł za 1 m² mieszkania, lokalu użytkowego. W uchwale wskazano, że zapłata ww zaliczek miała następować w terminie do 10. każdego miesiąca z góry na konto Wspólnoty Mieszkaniowej poza miesiącami rozliczeniowymi wody, gdzie termin ustalono na 31. dnia miesiąca, w którym nastąpiło rozliczenie. W § 4 uchwały postanowiono, że wchodzi w życie z dniem podjęcia. Uchwała została podjęta w trybie mieszanym, przy czym zbieranie głosów zakończono dnia 25 maja 2015 r.

Sąd ustalił również, że w dniu 3 marca 2015 r. wspólnota podjęła także uchwałę w sprawie określenia wysokości stawki funduszu remontowego w roku 2015, ustalając ją na poziomie 0,40 zł za 1 m² mieszkania, lokalu użytkowego, garażu. Podobnie jak w poprzedniej uchwale, postanowiono w niej, że wchodzi w życie z dniem podjęcia a została podjęta w trybie mieszanym i zbieranie głosów zakończono dnia 25 maja 2015 r.

Sąd wskazał ponadto, że w powodowej Wspólnocie Mieszkaniowej uchwalono regulamin rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków i wskazano w nim, że rozliczanie wody zimnej i odprowadzanie ścieków we wspólnotie mieszkaniowej oznacza rozliczanie kosztów wody i odprowadzanie ścieków między dostawcą wody i odprowadzającym ścieki a właścicielami lokali we wspólnotie mieszkaniowej. Rozliczanie to miało się odbywać na podstawie wskazań wodomierza głównego w nieruchomości. Koszty ponoszone przez wspólnotę mieszkaniową z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków składały się z opłat ilości pobranej wody i odprowadzanych ścieków w metrach sześciennych. W. nie mogła obciążać właścicieli lokali kwotą wyższą niż wynikająca z kwot zapłaconych na rzecz dostawcy w danym roku. Koszty podgrzania 1 m³ wody zimnej były rozliczane na podstawie odrębnego regulaminu. Właściciel lokalu miał

wnosić opłaty w formie miesięcznych zaliczek w wysokości ustalonej na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody w danym budynku.

Sąd ustalił, że we wspólnocie obowiązywał również regulamin rozliczania kosztów c.o. według wskazań z licznika ciepła. W regulaminie wskazano, że rozliczanie tych kosztów odbywać się będzie raz na rok, przy czym każdy okres rozliczeniowy trwa 12 miesięcy poczynając od grudnia każdego roku.

Dodatkowo zostało wskazane, że dopóki pozwani wspólnie zamieszkiwali w lokalu wpłaty były uiszczane bez dokonywania rozdziału na każdego z pozwanych z uwzględnieniem ich udziałów. Natomiast po zakończeniu związku z pozwanym H. K. (2) dokonywała wpłat na konto powodowej W. stosownie do posiadanego udziału w prawie własności czyli w wysokości 2/3, o czym informowała pracownika w biurze zarządcy nieruchomości. Dodatkowo pozwana zwróciła się z prośbą o sporządzenie dwóch osobnych indeksów na opłaty. Sąd wskazał, że opłat H. K. (2) dokonywała z kilkodniowym opóźnieniem.

Sąd ustalił, że w dniu 13 lutego 2015 r. dokonała przelewu na kwotę 268,64 zł tytułem „rozliczenie zaliczki za wodę luty 2015 r.”, w dniu 28 marca 2015 r. dokonała przelewu na kwotę 124,47 zł tytułem opłaty za czynsz marzec 2015 r. z funduszem remontowym, w dniu 18 kwietnia 2015 r. w wysokości 319,13 zł tytułem opłaty za czynsz kwiecień 2015 r. wraz funduszem remontowym, w dniu 13 maja 2015 r. na kwotę 320,92 zł tytułem opłaty za czynsz maj 2015 r. wraz z funduszem remontowym, w dniu 26 czerwca 2015 r. na kwotę 320,92 zł tytułem opłaty za czynsz czerwiec 2015 r. wraz z funduszem remontowym, w dniu 16 lipca 2015 r. na kwotę 320,92 zł tytułem opłaty za lipiec 2015 r. wraz z funduszem remontowym, w dniu 27 sierpnia 2015 r. na kwotę 252,06 zł tytułem opłaty za czynsz sierpień 2015 r. w dniu 19 września 2015 r. na kwotę 315,48 zł tytułem opłaty czynszowej za wrzesień 2015 r. wraz z funduszem remontowym, w dniu 23 października 2015 r. na kwotę 315,48 zł wraz z funduszem remontowym, w dniu 21 listopada 2015 r. na kwotę 315,48 zł tytułem opłaty czynszowej za listopad 2015 r. wraz funduszem remontowym, w dniu 18 grudnia 2015 r. na kwotę 315,48 zł tytułem opłaty czynszowej za grudzień 2015 r. wraz z funduszem remontowym. Pozwana pojęcie „opłata czynszowa” interpretowała jako sumę zaliczek na „eksploatację, zarządzanie, zaliczkę na centralne ogrzewanie, na zimną wodę, ciepłą wodę, wywóz śmieci i opłaty wspólne.

Sąd przyjął także, że pozwana H. K. (2) powstała nadpłata w kwocie 832,91 zł za rozliczenie kosztów c.o. za okres od 1 listopada 2013 r. do 31 października 2014 r. która została wyliczona w dniu 15 grudnia 2014 r. zaliczyła na opłaty za styczeń, luty i marzec 2015 r. Ponadto pozwana otrzymała zawiadomienie od zarządcy z dnia 25 maja 2015 r. o istniejącej nadpłacie w kwocie 95,81 zł tytułem zaliczek pobranych w roku 2014. W dniu 5 sierpnia 2015 r. pozwana otrzymała rozliczenie zaliczek za wodę, w której widniała nadpłata w wysokości 63,42 zł.

Wymiar zaliczek za lokal pozwanych jak ustalił Sąd za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. wynosił 478,69 zł, w tym c.o. za lokal mieszkalny, fundusz remontowy, opłatę eksploatacyjną za lokal mieszkalny, opłatę za wywóz nieczystości, podgrzanie cw, koszty zarządu, zw do podgrzania za lokal mieszkalny i zimną wodę. Zaliczka za maj 2015 r. wynosiła 481,40 zł, co było związane z wyższą ceną za zimną wodę. Natomiast zaliczki za okres od 1 sierpnia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. zostały wyliczone przez zarządcę na kwotę 473,22 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd uznał za częściowo zasadne roszczenie wywiedzione przeciwko R. G. (1) natomiast w stosunku do H. K. (2) za niezasadne.

Sąd wskazał, że uwzględniając przedmiotowe zmiany powództwa jakie miały miejsce w procesie powodowa Wspólnota Mieszkaniowa od pozwanego R. G. (1) domagała się kwoty 1.729,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od 11 stycznia 2015 r. od kwoty 26,70 zł a następnie od kolejnych zaliczek miesięcznych od 11. każdego następnego miesiąca od kwot 159,56; 159,56 zł; 159,56 zł, od 160,47 zł, 160,47 zł, 160,47 zł, 138,75 zł., 157,74 zł, 157,74 zł, 157,74 zł, 157,74 zł, do dnia zapłaty. Kwota należności głównej, zgodnie z twierdzeniami pozwu wynikać miała z zaległości w uiszczaniu przez pozwanego comiesięcznych zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i doprowadzenia mediów za okres od stycznia 2015 r. do grudnia 2015 r. Natomiast od H. K. (2) strona powodowa zażądała ostatecznie zasądzenia kwoty 320,99 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 53,37 zł dnia 11 stycznia 2015 r., od kwoty 50,49 zł od dnia 11 lutego 2015 r., od kwoty 194,66 zł od dnia 11 marca 2015 r., od kwoty 0,01 zł od dnia 11 maja 2015 r., od kwoty 0,01 zł

od dnia 11 czerwca 2015 r., od kwoty 0,01 zł od dnia 11 lipca 2015 r. i od kwoty 25,44 zł od dnia 11 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty, tytułem zaległości w uiszczaniu comiesięcznych zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i doprowadzenia mediów.

Sąd uznał, że podstawą roszczenia wspólnoty są przepis art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i art. 14 tejże ustawy. Jednocześnie wskazane zostało, że lokatorzy zobowiązani są na mocy art. 15 przywołanej ustawy do wpłacania comiesięcznych zaliczek, których wysokość ustala w formie uchwały wspólnota, z góry do 10-go każdego miesiąca (art. 22 ust 1 pkt 3 ustawy). Sąd podkreślił, że wysokość zaliczek winna być więc ustalona przez wspólnotę w formie uchwały i właściciele w tym zakresie mają swobodę dotyczącą wysokości zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną. Sąd uznał także, że żądając zasądzenia zaległości z tytułu zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną, w tym funduszu remontowego powodowa W. może żądać z tego tytułu jedynie kwot związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, natomiast nie jest możliwe żądanie - na tej samej podstawie prawnej - zasądzenia kwot związanych z kosztami korzystania z poszczególnych lokali.

Dalej Sąd wyjaśnił, że definicja kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest ustawowa i nie podlega modyfikacjom i pozwani zobowiązani są do wnoszenia bieżących opłat związanych z kosztami zarządu nieruchomością wspólną i funduszem remontowym. Przyjął również, że właściciele mogą podjąć uchwałę, że zaliczki związane z doprowadzaniem mediów do poszczególnych lokali, czy też wywóz nieczystości - właściciele lokali mają obowiązek uiszczać na rzecz W. i w powodowej W. takie uchwały co do zasady zostały podjęte. Zarząd wspólnoty w zakresie dostawy energii cieplnej i wody do poszczególnych lokali występuje praktycznie jedynie jako pośrednik między dostawcami a odbiorcami - czyli właścicielami lokali. Jeśli chodzi o powodową W., Sąd przyjął, że zawarła ona umowy na dostawę mediów do poszczególnych lokali i rozlicza się z dostawcami, a środki na ten cel otrzymuje od właścicieli lokali, przy czym właściciele płacą z reguły za zużytą wodę według wskazań wodomierzy lub ryczałtu i zaliczek na centralne ogrzewanie, które rozliczane są po zakończeniu sezonu grzewczego. Te pieniądze wpłacane przez właścicieli lokali na pokrycie tych kosztów nie są środkami wspólnoty i z nich wspólnota ma obowiązek rozliczyć się po zakończeniu roku obrachunkowego.

Dalej Sąd wskazał, że może dojść do sytuacji, gdy dany właściciel lokalu nie wywiąże się z obowiązku uiszczenia zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania lokalu stanowiącego jego własność, a tym samym wspólnota nie uzyska środków na dokonanie zapłaty na rzecz dostawcy mediów i to powinno skutkować wystąpieniem z roszczeniem przeciwko W. jako stronie zawartych umów. Natomiast dopiero gdy zostanie wykazane, że W. rzeczywiście poniosła koszty związane z dostawą mediów, czy odbiorem nieczystości od poszczególnych właścicieli, będzie mogła dochodzić w ramach bezpodstawnego wzbogacenia należności od członka Wspólnoty. Sąd wskazał również, że wspólnota ma odpowiednie środki prawnego oddziaływania na członka, w celu wyegzekwowania zapłaty należnych kwot, włącznie z wykluczeniem ze wspólnoty i sprzedażą jego lokalu.

W konkluzji Sąd uznał, że podjęte uchwały w przedmiocie ustalenia sposobu uiszczania zaliczek na poczet kosztów dostawy mediów do poszczególnych lokali oraz odprowadzania ścieków nie tworzą stosunku zobowiązaniowego pomiędzy członkiem wspólnoty a wspólnotą na podstawie którego mogłaby ona sądownie dochodzić niezapłaconych zaliczek.

Przekładając te rozważania na sprawę, Sąd przyjął, że pozwany R. G. (1), który nie dokonał żadnych wpłat przez okres całego roku 2015 r. a jest odpowiedzialny za 1/3 kosztów jako współwłaściciel w 1/3 udziału w prawie własności, winien zapłacić na rzecz W. kwoty 316,94 zł, obejmującą 1/3 zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną (koszty wynagrodzenia zarządcy nieruchomości i pozostałe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej) i fundusz remontowy za okres od czerwca 2015 r. do grudnia 2015 r.

W odniesieniu do okresu za jaki zostało uwzględnione żądanie Sąd wyjaśnił, że co prawda roszczenie obejmowało należności za miesiące od stycznia do grudnia 2015 r., jednak uwzględnieniu roszczenia za cały okres uniemożliwiła uchwała z dnia 3 marca 2015 r., która co najwyżej mogła ustalać zaliczki od 25 maja 2015 r., a tym samym określona nimi wysokość opłat obowiązywała od czerwca 2015 r. z uwagi na płatność z góry do 10. każdego miesiąca.

Sąd przyjął, że strona powodowa nie wykazała, aby poniosła koszty związane z doprowadzeniem wody, energii cieplnej i wywóz nieczystości dotyczące lokalu położonego przy ul. (...). W. I 27d/5 i tym samym na uwzględnienie zasługiwało jedynie żądanie w zakresie zaliczek na koszty zarządu związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Sąd wskazał także, że strona powodowa nie wykazała, aby regulaminy rozliczania kosztów c.o. i rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków złożone do akt sprawy obowiązywały w powodowej wspólnocie. Dla uznania ich mocy wiążącej koniecznym było przedłożenie uchwał wspólnoty w przedmiocie tych regulaminów, a czego strona powodowa nie uczyniła.

Sąd wskazał, że zasądzona od pozwanego R. G. (1) kwota obejmuje zaliczkę od czerwca do grudnia 2015 r. w kwocie 135,83 zł miesięcznie (zaliczka na koszty zarządzania 40,49 zł., zaliczka na opłatę eksploatacyjną 69,22 zł i zaliczka na fundusz remontowy 26,12 zł), co dało sumę 950,81 zł. Przypadająca na pozwanego część z tego tytułu tj. 1/3 to kwota 316,94 zł, którą Sąd zasądził w pkt I wyroku.

O odsetkach w pkt I wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., uwzględniając że termin uiszczania zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną określony jest w ustawie (do 10-go każdego miesiąca) i dlatego należało uznać, że pozwany pozostawał w opóźnieniu co do wartości każdej z miesięcznych zaliczek tj. 45,28 zł od 11 każdego miesiąca.

W pozostałej części Sąd powództwo wobec pozwanego R. G. (1) oddalił, o czym orzekł w pkt II wyroku.

Postępowanie przeciwko pozwanej H. K. (2) podlegało umorzeniu w części, w jakiej strona powodowa cofnęła pozew i zrzekła się roszczenia tj. co do kwoty 678,14 zł tytułem należności głównej oraz 5,89 zł tytułem należności odsetkowej. To rozstrzygnięcie Sąd zawarł w pkt III wyroku, orzekając na podstawie art. 355 § 1 k.p.c.

W pozostałej części Sąd powództwo wobec pozwanej H. K. (2) oddalił, wyjaśniając że aktualne są rozważania dotyczące ważności i czasookresu obowiązywania uchwał nr 2 i 3 z dnia 3 marca 2015 r., niewykazania poniesienia przez Wspólnotę Mieszkaniową kosztów dostawy mediów oraz odprowadzania ścieków dotyczących lokalu pozwanych oraz wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w okresie od czerwca do grudnia 2015 r.

Uwzględniając, że pozwana H. K. (2) dokonywała wpłat przewyższających znacznie wysokość zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną albowiem uiszczala także, choć z opóźnieniem, zaliczki związane z użytkowaniem lokalu, Sąd stwierdził, iż należność która przypadala na pozwaną z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomości wspólnej za okres od czerwca 2015 r. do grudnia 2015 r. w łącznej wysokości 633,87 zł wraz z odsetkami za opóźnienie została uregulowana przez pozwaną. Brak zatem podstaw do zasądzenia od pozwanej kwoty 0,01 zł za czerwiec i lipiec 2015 r. oraz 25,44 zł za sierpień 2015 r. wraz z ustawowymi odsetkami. Wobec powyższego powództwo wobec pozwanej H. K. (2) oddalono w całości, poza częścią w jakiej umorzono postępowanie.

Sąd wskazał, że stan faktyczny w sprawie ustalił w oparciu o ujawnione w sprawie dowody z dokumentów, których autentyczności i mocy dowodowej nie kwestionowała żadna ze stron, a które przy tym nie wzbudziły wątpliwości Sądu. Za podstawę ustaleń faktycznych Sądu uczynił również zeznania przesłuchanych w sprawie pozwanych i ocenił je za całkowicie wiarygodne.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt IV na podstawie art. 100 k.p.c. i V wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. W ocenie Sądu strona powodowa wygrała proces wobec pozwanego R. G. (1) w 27,4 %, co Sąd ustalił odnosząc ostatecznie zasądzoną od pozwanego na rzecz powódki należność (316,94 zł) do pierwotnie żądanej w sprawie należności (1.155 zł). Na poniesione przez powódkę koszty składała się kwota 116 zł uiszczona tytułem opłaty od pozwu, 270 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika, kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. 27,4% tej sumy to kwota 110 zł, którą Sąd zasądził od pozwanego R. G. (1) na rzecz powodowej wspólnoty.

W przypadku kosztów pozwanej H. K. (2) przyjąć należało, że wygrała ona proces w całości i wartość ustalonego wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej zamknęła się kwotą 332,10 zł, w tym podatek VAT, którą Sąd zasądził od powodowej W. na rzecz pozwanej H. K. (2).

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodził się powód, zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w części dotyczącej pkt I, II, IV, V, a nadto pkt III w zakresie oddalenia powództwa. Zaskarżonemu orzeczeniu powód zarzucił obrazę przepisów prawa materialnego - w szczególności:

1) art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 22 ust 3 pkt 3 tej ustawy poprzez uznanie, że użyte przez ustawodawcę określenie „kosztów zarządu nieruchomością wspólną” jest tożsame z pojęciem „kosztów zarządu”, w konsekwencji czego niesłusznie stwierdzono, że powód nie mógł oprzeć swojego żądania o zapłatę zaliczek za tzw. media od pozwanych o normy wynikające z art. 15 ustawy o własności lokali, zgodnie z którymi wspólnota mieszkaniowa może dochodzić w postępowaniu upominawczym należności z tytułu kosztów zarządu, których składową są także zaliczki na tzw. media; .

2) art. 3, art. 3a, art. 5 ust. 1 pkt 1-3, art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach poprzez bezpodstawne przyjęcie, że W. była obowiązana wykazać, iż była podmiotem obowiązany do gospodarowania odpadami komunalnymi oraz nieczystościami generowanymi przez członków Wspólnoty, podczas gdy ten obowiązek został nałożony na W. przez ustawodawcę;

3) art. 26 ust 2 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że W. była obowiązana wykazać, iż była podmiotem obowiązany do dokonywania rozliczeń w zakresie dostarczania wody do lokali członków Wspólnoty, podczas gdy obowiązek ten został nałożony przez ustawodawcę, gdzie także określono sumę obciążeń za wodę i ścieki;

4) art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne poprzez nieprzyznanie W. statusu odbiorcy ciepła, w konsekwencji czego Sąd I instancji niesłusznie uznał, że W. była obowiązana wykazać tenże status, pomimo iż wynikał on z obowiązku nałożonego przez ustawodawcę.

Dodatkowo powód zarzucił naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, a w szczególności:

1) art. 212 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. poprzez wydanie orzeczenia przez Sąd I instancji w znaczącej części w przedmiocie okoliczności sprawy bezspornych dla stron, dotyczących zasadności domagania się przez W. od pozwanych zaliczek:

a) na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od stycznia 2015 r. do maja 2015 r.,

b) w okresie dochodzonym niniejszym powództwem w zakresie zaliczek na tzw. media, pomimo, iż pozwani na żadnym etapie postępowania nie podważali twierdzeń W. co do obowiązywania regulaminów rozliczania zużycia wody i c.o., a nadto nie zgłaszali jakichkolwiek zastrzeżeń co do naliczenia przez W. zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od stycznia 2015 r. do maja 2015 r., a z wydanego przez Sąd I instancji rozstrzygnięcia jednoznacznie wynika, iż te okoliczności w głównej mierze stanowiły podstawę orzeczenia Sądu I instancji; należy przy tym zaznaczyć, iż Sąd I instancji z uwagi na to uchybienie zaniechał orzeczenia w przedmiocie kwestii oczywiście spornych pomiędzy stronami, stanowiącymi istotę sporu;

2) art. 230 k.p.c. poprzez uznanie, iż:

a) załączone do pozwu regulaminy rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz rozliczania kosztów C.O. wg. wskazań z liczników ciepła nie obowiązywały w okresie dochodzonym w niniejszym postępowaniu, pomimo iż pozwani na żadnym etapie postępowania nie negowali zapisów regulaminów - pozwany R. G. (1) w swoim sprzeciwie

od nakazu zapłaty wprost odwoływał się do zapisów tych regulaminów a wszystkie twierdzenia pozwanej H. K. (2) także nie zmierzały do obalenia stanowiska powoda w tej materii

b) skoro W. nie przedstawiła w toku postępowania rachunków za wywóz odpadów, dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, to pozwani nie byli obowiązani do dokonania ich spłaty - tymczasem pozwani na żadnym etapie postępowania nie negowali tychże twierdzeń powoda, a z postawy procesowej pozwanych jednoznacznie wynika, iż akceptują oni stanowisko strony powodowej w zakresie prawidłowości wyliczeń W.,

c) przedłożone przez stronę powodową uchwały Wspólnoty o nr (...) nie obowiązywały (oprócz 2014 r.) także na początku 2015 r., tj. przed podjęciem przez W. uchwał nr 2- (...), pomimo iż pozwani na żadnym etapie postępowania nie negowali tychże twierdzeń powoda, a z postawy procesowej pozwanych jednoznacznie wynika, iż akceptują oni stanowisko strony powodowej w tym zakresie,

co skutkowało oddaleniem powództwa wytoczonego przeciwko pozwanej i częściowo oddalonym powództwem wytoczonym przeciwko pozwanemu;

3) art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie wbrew zasadom doświadczenia życiowego, że powodowa W. na skutek uchwalenia uchwał dotyczących zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną na 2015 r. już po rozpoczęciu tego roku kalendarzowego uniemożliwiła sobie dochodzenie roszczeń z tego tytułu za tzw. okres przejściowy trwający od początku 2015 r. (wówczas w ocenie Sądu I instancji nie obowiązywały już uchwały z 2014 r. w tym zakresie) do dnia podjęcia uchwał na 2015 r. (w ocenie Sądu I instancji uchwały te nie mogą działać wstecz, od początku 2015 r.), pomimo iż W. w myśl art. 30 ust. 1 pkt 3 u.w.l. winna odbyć zebranie co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku (zebranie w 2015 r. odbyło się 3 marca), a tym samym W. działała zgodnie z praktyką przyjętą przez tego typu podmioty, a wysokość tychże zaliczek za 2015 r. nie uległa zmianie w stosunku do 2014 r.;

4) naruszenie zasady wynikającej z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, co spowodowane było:

a) bezzasadnym uznaniem przez Sąd I instancji zeznań świadków M. R. i M. C. jako irrelevantnych dla rozstrzygnięcia, podczas gdy zwłaszcza M. R. opisała szczegółowo sposób rozliczania zaliczek (w tym także za media) we W. oraz wskazała na nieprawidłowości pozwanych w zakresie zaległości w zapłacie, w konsekwencji czego oddalono powództwa wytoczone przeciwko pozwanej i częściowo oddalono powództwa wytoczone przeciwko pozwanemu,

b) dopuszczeniem przez Sąd I instancji dowodów z regulaminów rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz rozliczania kosztów C.O. oraz odwołaniem się do nich przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przy jednoczesnym bezpodstawnym wskazaniu, iż strona powodowa nie wykazała faktu obowiązywania tychże regulaminów, co skutkowało oddaleniem powództwa wytoczonego przeciwko pozwanej i częściowo oddalonym powództwem wytoczonym przeciwko pozwanemu,

c) przyjęciem, iż uzasadnieniem dla wniosku powoda o nieobciążanie kosztami postępowania zawartym w piśmie z dnia 24 maja 2016 r. były udziały pozwanych w prawie odrębnej własności do ich lokalu, nie zaś niepoinformowanie przez pozwaną H. W. o fakcie dokonywania wpłat za lokal pozwanych jedynie we własnym imieniu - wszakże powód wskazał w tymże piśmie i w toku rozprawy z dnia 24 sierpnia 2016 r., że powód umotywował swój wniosek właśnie o uzyskanie powyższych informacji od pozwanej dopiero na etapie sprzeciwu od nakazu zapłaty, co niewątpliwie skutkowało wydaniem błędnego orzeczenia w zakresie zasądzenia od powoda zwrotu kosztów na rzecz pozwanej,

d) nieprzyznaniem W. statusu odbiorcy ciepła, który ponosił wydatki w związku z ogrzewaniem lokalu pozwanych, pomimo iż tenże status jednoznacznie wynikał z okoliczności sprawy, w konsekwencji czego Sąd I instancji nieprawidłowo stwierdził, iż W. nie mogła dochodzić od pozwanych roszczeń w zakresie zaliczek za ogrzewanie; należy przy tym zaznaczyć, że z zasad doświadczenia życiowego wynika, że właściciele poszczególnych lokali wspólnot mieszkaniowych nie zawierają indywidualnych umów na dostawy ciepła do lokali, a robi to w ich imieniu zbiorczo W., która także dokonuje stosownych rozliczeń.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w części dotyczącej pkt I, II, IV, V, a nadto pkt III w zakresie oddalenia powództwa poprzez:

- 1) uwzględnienie powództwa przeciwko pozwanemu w całości;
- 2) uwzględnienie powództwa przeciwko pozwanej w całości;
- 3) zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za obie instancje według norm przepisanych, a nadto o nieobciążanie powoda kosztami postępowania w zakresie późniejszych modyfikacji powództw, które to działania powoda były w głównej mierze wymuszone dynamiką procesową.

Jako ewentualny został zgłoszony wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku w części dotyczącej pkt I, II, IV, V, a nadto pkt III w zakresie oddalenia powództwa i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w całości.

W uzasadnieniu apelacji powód wskazał, że nie może zgodzić się z argumentacją Sądu I instancji leżącą u podstaw wydanego rozstrzygnięcia.

W odniesieniu do rozstrzygnięcia o kosztach procesu powód wskazał, że nie powinien być obciążany kosztami, gdyż pozwani dokonywali wpłat nieodpowiadających strukturze ich udziałów ujawnionych w księdze wieczystej i nie przejawiali dotychczas swojego stanowiska i dopiero w postępowaniu sądowym powód uzyskał wiedzę, że pozwana reguluje wyłącznie należności odpowiadające jej udziałowi. Uwagi te zostały poczynione w odniesieniu do rozstrzygnięcia w zakresie pkt V sentencji wyroku.

Powód zarzucił Sądowi, że dopuścił się także błędu w ustaleniach faktycznych z uwagi na dopuszczenie dowodu z regulaminów rozliczania zużycia wody i rozliczania kosztów c.o., a następnie przytoczenie ich treści w opisie stanu faktycznego sprawy, przy jednoczesnym bezpodstawnym założeniu, że wskazane regulaminy nie obowiązywały we W.. Tymczasem w toku postępowania pozwani nie kwestionowali prawidłowości wyliczeń powódki co do rozliczenia zaliczek za wodę i ogrzewanie oraz zasad, na podstawie których dokonuje się rozliczenia. Postawa pozwanych wskazuje wprost na akceptację tychże wyliczeń. Powód zwrócił przy tym uwagę, że pozwana H. K. (2) dokonywała rozliczenia nadpłat i niedopłat w oparciu o dane uzyskiwane ze W. i sama wskazywała, że stosownych wpłat dokonywała w oparciu o informacje otrzymywane ze W.. Podobne stanowisko zdaniem powoda zajmował w procesie pozwany R. G. (1), który stwierdził jedynie, iż nie był obowiązany do ponoszenia opłat za lokal z uwagi na fakt niezajmowania przez niego tegoż lokalu, a nie z uwagi na nieprawidłowe wyliczenie opłat.

W konsekwencji skarżący wskazał, że niezrozumiałym jest zakwestionowanie przez Sąd I instancji faktu obowiązywania regulaminów rozliczania wody i ogrzewania jako bezspornego w przedmiotowym postępowaniu. Podobne stanowisko skarżący zajął w odniesieniu do uchwał W. z 2014 r. dotyczących wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną na początku 2015 r., tj. do dnia wejścia w życie uchwały W. podjętej w tej materii w 2015 r. Podkreślone zostało, że pozwani na żadnym etapie postępowania nie negowali ani sposobu podjęcia uchwał, ani ich treści, a ponadto w 2015 r. zaliczki zostały utrzymane na takim samym poziomie jak w 2014 r. Skarżący zwrócił ponadto uwagę, że zgodnie z przepisami zebranie wspólnoty winno się odbyć co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku a w powodowej W. odbyło się ono w dniu 3 marca 2015 r. Stąd zdaniem skarżącego błędne jest stanowisko Sądu opierające się jedynie na literalnym brzmieniu przytoczonych uchwał W. z 2014 r. i 2015 r.

Skarżący podkreślił również, że uwzględniając stanowisko pozwanych Sąd uwzględniając całokształt dowodów nie miał podstaw do orzekania o kwestiach bezspornych dla stron odmiennie aniżeli wynika to z przedstawionych dowodów. Tymczasem zakwestionowanie przez Sąd I instancji regulaminów i okresu obowiązywania uchwał z 2014 r. doprowadziło do tego, że znaczna część uzasadnienia nie traktuje o kwestiach, co do których strony ewidentnie prezentowały sprzeczne stanowiska - tj. kwestii rozliczenia nadpłaty z tytułu rozliczenia zaliczek za ogrzewanie za 2014 r., momentu dowiedzenia się przez W. o strukturze wpłat dokonywanych przez pozwaną w 2015 r., czy też zasadności

twierdzeń powoda w przedmiocie braku obowiązku uiszczenia opłat za dostawę mediów do lokalu pozwanych z uwagi na niezamieszkiwanie w nim przez pozwanego. To właśnie te kwestie zdaniem pozwanego mają fundamentalne znaczenie dla stron, albowiem rozstrzygnięcia w tym przedmiocie niewątpliwie będą determinować dalsze poczynania stron co do dokonania ostatecznego rozliczenia zadłużenia generowanego na koncie lokalu pozwanych.

Skarżący podniósł również, że błędna jest ocena Sądu, że zeznania świadków M. C. i M. R. są irrelevantne dla rozstrzygnięcia, skoro świadkowie przedstawili, jak kształtowała się procedura dokonywania rozliczeń zaliczek we W.. Nadto, M. R. potwierdziła twierdzenia powoda w przedmiocie momentu powzięcia przez W. informacji o strukturze wpłat dokonywanych przez pozwaną. M. R. opowiedziała także o rozliczeniach we W. w zakresie zaliczek za wodę i ogrzewanie. Z tych też powodów winno się uwzględnić zeznania świadków przy wydawaniu orzeczenia kończącego sprawę.

W odniesieniu do naruszenia przepisów prawa materialnego, skarżący zaliczył stanowisko Sądu I instancji, że zaliczki na tzw. media nie należą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną i W. nie ma podstaw do dochodzenia zapłaty od pozwanych z tego tytułu. Skarżący w tej mierze zwrócił uwagę Sądu na treść art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l., w którym ustawodawca posłużył się pojęciem „kosztów zarządu”, którego składowymi są koszty dotyczące nieruchomości wspólnej oraz koszty obciążające właścicieli lokali z tytułu korzystania przez nich z lokali, ale pokrywanych i rozliczanych przez wspólnotę. Ponownie wskazano, że z okoliczności sprawy jednoznacznie wynika, że pozwani w żadnym stopniu nie negowali faktu obowiązywania regulaminów rozliczania wody i ogrzewania obowiązujących we W., dlatego też Sąd I instancji winien w oparciu o postanowienia regulaminów stwierdzić, że członkowie Wspólnoty winni byli uiszczać z tytułu dostawy wody i ogrzewania zaliczki. Wreszcie powód wskazał, że opłaty za wodę i wywóz odpadów komunalnych nie są ustalana przez W., lecz wynikają z aktów administracyjnych.

Powód wyjaśnił ponadto, że z mocy przepisów, w tym art. 3, art. 3a, art. 5 ust. 1 pkt 1-3, art. 6 ust 1 ustawy z o utrzymaniu czystości jest obowiązany do gospodarowania odpadami komunalnymi oraz nieczystościami generowanymi przez członków Wspólnoty. Natomiast w oparciu o przepisy art. 26 ust. 2 ustawy o zaopatrzeniu w wodę, jest obowiązany do dokonywania rozliczeń w zakresie dostarczania wody do lokali członków Wspólnoty. Podobne stanowisko powód zajął odnośnie dostaw ciepła, wskazując że w myśl art. 3 pkt 13 prawa energetycznego odbiorcą ciepła w przedmiotowej sprawie była W..

Powód wyjaśniając naruszenie przez Sąd przepisów art. 212 § 1 k.p.c. w zw. z art 217 § 3 k.p.c. wskazał, że Sąd I instancji w znaczącej części wypowiedział się w przedmiocie okoliczności bezspornych dla stron, natomiast zaniechał orzeczenia w przedmiocie kwestii stanowiących istotę sporu.

R. G. (1) w odpowiedzi na apelację powoda wniósł o oddalenie powództwa, podtrzymując stanowisko prezentowane przed Sądem I instancji, że nie jest użytkownikiem mieszkania przy ul. (...) I 27d/5 od września 2012 r., gdyż został z niego wyrzucony. Wskazał, że w ramach alimentów przekazywanych na rzecz córki pozwanych płacił 1/3 czynszu tj. 170 zł. Na podstawie wyroku Sądu I instancji pozwany uznał, że ma obowiązek płacić wyłącznie po 42,28 zł miesięcznie, natomiast pozostałe koszty 2/3 z części wspólnych i 3/3 kosztów eksploatacji ma ponosić H. K. (2) jako użytkownik mieszkania. Dodatkowo pozwany wskazał, że zadłużenie uregulował w ratach i opłacił należność do czerwca 2017 r. Z powyższych względów wniósł o oddalenie powództwa w stosunku do jego osoby, gdyż nie zalega z opłatami. Dodatkowo nadmienił, że o wszystkim dowiaduje się na sprawach sądowych, mimo że wspólnota posiada jego adres mailowy, telefon i może go o wszystkim informować.

Na etapie postępowania apelacyjnego w związku z dokonanymi wpłatami przez pozwanego R. G. (1) powód cofnął powództwo co do kwoty 900 zł (pismo k. 184 i adnotacja 00:02:53 e – protokołu z dnia 13 grudnia 2017 r.).

Na rozprawie w dniu 12 października 2017 r. pełnomocnik pozwanej H. K. (2) wniósł o oddalenie apelacji powoda w odniesieniu do pozwanej H. K. (2) i jednocześnie złożył wniosek o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, oświadczając że koszty te w całości, jak też w części nie zostały pokryte (adnotacja 00:02:25). Tożsame stanowisko pełnomocnik zajął na rozprawie w dniu 09 stycznia 2018 r. (adnotacja 00:01:41).

Pismem z dnia 22 grudnia 2017 r. powód wskazał, że pozwany R. G. (1) powinien zapłacić powódce kwotę 856,50 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 86,79 zł od dnia 11 lipca 2015 r. do dnia zapłaty
- 138,75 zł od dnia 11 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty
- 157,74 zł od dnia 11 września 2015 r. do dnia zapłaty
- 157,74 zł od dnia 11 października 2015 r. do dnia zapłaty
- 157,74 zł od dnia 11 listopada 2015 r. do dnia zapłaty
- 157,74 zł od dnia 11 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty

Dodatkowo powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda odsetek ustawowych w łącznej kwocie 115,45 zł, obliczonych w następujący sposób:

- od kwoty 26,70 zł od 11 stycznia 2015 r. do 9 grudnia 2016 r. tj. 3,84 zł;
- od kwoty 159,56 zł od dnia 11 lutego 2015 r. do 9 grudnia 2016 r. tj. 21,86 zł;
- od kwoty 113,74 zł od 11 marca 2015 r. do 9 grudnia 2016 r. tj. 14,88 zł;
- od kwoty 45,82 zł od 11 marca 2015 r. do 13 stycznia 2017 r. tj. 6,30 zł;
- od kwoty 159,56 zł od 11 kwietnia 2015 r. do 13 stycznia 2017 r. tj. 20,87 zł;
- od kwoty 94,62 zł od 11 maja 2015 r. do 13 stycznia 2017 r. tj. 11,73 zł;
- od kwoty 65,85 zł od 11 maja 2015 r. do 27 stycznia 2017 r. tj. 8,34 zł;
- od kwoty 160,47 zł od 11 czerwca 2015 r. do 27 stycznia 2017 r. tj. 19,27 zł;
- od kwoty 73,68 zł od 11 lipca 2017 r. do 27 stycznia 2017 r. tj. 8,36 zł.

W tym samym piśmie powód wniósł o zasądzenie od powódki kwoty 0,64 zł tytułem odsetek, wskazując że co prawda uiszczala ona należności z tytułu zaliczek jednak czynila to z uchybieniem terminu i dlatego powinna zapłacić wskazaną kwotę wyliczoną w następujący sposób:

- od kwoty 268,64 zł od dnia 11 lutego 2015 r. do 13 lutego 2015 r. tj. 0,12 zł
- od kwoty 124,47 zł od dnia 11 marca 2015 r. do 30 marca 2015 r. tj. 0,52 zł

Powód dodatkowo wyjaśnił, że na koncie pozwanych powstały za 2015 r. nadpłaty jednak z uwagi na toczący się spór procesowy nie zostały one rozliczone, w oczekiwaniu na rozstrzygnięcie sprawy powód przyznał, że nadpłaty objęły kwoty 151,82 zł i 852,11 zł, natomiast niedopłata z tytułu rozliczenia wody za II kwartał objęła 72,84 zł.

Na rozprawie w dniu 09 stycznia 2018 r. powód wskazał, że ponad kwotę żadaną od powoda pismem z dnia 22 grudnia 2017 r. cofa pozew i zrzeka się roszczenia.

Pozwany R. G. (1) na rozprawach apelacyjnych w dniach 12 października 2017 r., 13 grudnia 2017 r. i 9 stycznia 2018 r. w związku z dokonanymi wpłatami wniósł o oddalenie powództwa w odniesieniu do jego osoby.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:

Wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2015 r. została utrzymana na takim samym poziomie jak w 2014 r. Nie zmieniono wysokości żadnej z części zaliczki.

Bezsporne, nadto dowód:

- uchwały k. 14, 15, 66, 67.

R. G. (1) dokonał następujących wpłat:

- 09 grudnia 2017 r. kwoty 300 zł, oznaczając w tytule przelewu “wyrównanie”;
- 13 stycznia 2017 r. kwoty 300 zł, oznaczając w tytule przelewu “wyrównanie”;
- 26 stycznia 2017 r. kwoty 300 zł, oznaczając w tytule przelewu “wyrównanie”;
- 09 lutego 2017 r. kwoty 300 zł, oznaczając w tytule przelewu “I półrocze 2017 r.”

Bezsporne, a nadto dowód:

- potwierdzenia przelewów k. 162.

W rocznym ujęciu rozliczenia za lokal pozwanych za cały 2015 r. po stronie pozwanych uwzględniono nadpłatę za centralne ogrzewanie za okres listopad 2014 r. - październik 2015 r. w kwocie 852,11 zł, roczne rozliczenie zaliczek w postaci nadpłaty w kwocie 151,82 zł oraz niedopłatę z tytułu rozliczenia wody za II kwartał w kwocie 72,84 zł.

Dowód:

- lista księgowania na kontach analitycznych k. 115.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda zasługiwała na uwzględnienie, przy czym podstawą orzekania przez Sąd Odwoławczy były w przedmiotowej sprawie zarówno okoliczności faktyczne ustalone przez Sąd Rejonowy odmiennie ocenione w ramach postępowania apelacyjnego z uwzględnieniem granic i zarzutów zaskarżenia i dodatkowe ustalenia, powołane wyżej, co ostatecznie skutkowało częściowym jej uwzględnieniem. Wobec wpłat dokonanych przez pozwanego R. G. (1) na etapie postępowania apelacyjnego, stan faktyczny sprawy uległ bowiem zmianie. Sąd Okręgowy uwzględnił ponadto, że na skutek upływu czasu i rozliczeń dokonanych we W. na koncie pozwanych zaksięgowane zostały dwie nadpłaty w kwotach 852,11 zł i 151,82 zł oraz niedopłata w kwocie 72,82 zł. Jednakże w zasadniczej kwestii zarzuty apelacji powoda były trafne.

W pierwszej jednak kolejności wskazać należy, iż z uwagi na złożenie przez powoda oświadczenia o cofnięciu pozwu i zrzeczeniu się roszczenia co do kwoty 900 zł tj. ponad kwoty żądane pismem z dnia 22 grudnia 2017 r. postępowanie w tej części należało umorzyć, o czym - na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. i art. 332 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. - orzeczono w punkcie 3. sentencji wyroku.

Analiza uzasadnienia Sądu I instancji wskazuje, że Sąd utracił z pola widzenia co było przedmiotem sporu pomiędzy stronami w tym postępowaniu. Uwadze Sądu zupełnie uszły oświadczenia składane przez same strony. W szczególności znamienne jest w tej mierze oświadczenie pozwanej, że nie kwestionuje samej wysokości zaliczek od niej żądanych, a jedynie uważa że je zapłaciła, przy uwzględnieniu ujawnionych nadpłat. Pozwany natomiast konsekwentnie wskazywał, że nie może ponosić odpowiedzialności za te elementy zaliczek, które mają charakter „ruchomy” i zależą od zużycia, gdyż w tym lokalu nie zamieszkuje już od 2012 r. Pozwany R. G. (1) w ogóle w przebiegu całego postępowania nie podnosił twierdzenia, że zaliczki składające się na roszczenie skierowane w odniesieniu do jego osoby zostały wskazane w błędnej wysokości. Jego zarzuty były silnie skoncentrowane wyłącznie na kwestii

braku podstaw do obciążenia jego osoby zaliczkami na koszty mediów zużytych przez osoby zamieszkujące w lokalu, którego jest współwłaścicielem.

Wyrazem braku rozstrzygnięcia problemów prawnych ujawnionych w tej sprawie jest stanowisko prezentowane przez pozwanego R. G. (1) na etapie postępowania apelacyjnego. Pozwany rozstrzygnięcie Sądu I instancji rozumiał właśnie jako podzielenie jego stanowiska, że powinien regulować na rzecz W. wyłącznie należności „stałe” zaliczki bez konieczności regulowania należności za dostawę wody, ciepła, czy wywóz śmieci, mimo że nie taka była intencja Sądu I instancji.

Wskazać należy, że przez wyjaśnienie spornych okoliczności, w rozumieniu art. 217 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu zasady wynikającej z art. 227 k.p.c., należy rozumieć taki stan rzeczy, w którym albo nastąpiło uzgodnienie między stronami spornych dotychczas okoliczności, albo też zostały one wyjaśnione na korzyść strony powołującej dowody. Stosownie do przepisu art. 212 § 1 k.p.c. sąd na rozprawie przez zadawanie pytań stronom dąży do tego, aby strony przytoczyły lub uzupełniły twierdzenia lub dowody na ich poparcie oraz udzieliły wyjaśnień koniecznych dla zgodnego z prawdą ustalenia podstawy faktycznej dochodzonych przez nie praw lub roszczeń. W ten sam sposób sąd dąży do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, które są sporne.

W sytuacji oświadczeń składanych przez strony, że spór obejmuje to w jakiej wysokości ułamkowej pozwani mają uiszczać zaliczki – po 1/2 czy 1/3 do 2/3, nadto kogo mają obciążać „zmiennie” elementy wysokości zaliczki oraz w jaki sposób mają być rozliczane ewentualne nadpłaty, czy obciążenia z tytułu dopłat, trudno wymagać od powoda, że ma przejawiać inicjatywę dowodową zmierzającą do wykazania legitymacji do dochodzenia opłat związanych z funkcjonowaniem lokalu pozwanych. Zresztą uwadze Sądu uszło, że takie dokumenty powód do akt sprawy złożył, jak chociażby regulaminy, na które powoływał się nie tylko powód, ale sami pozwani a dodatkowo zostały one przywołane przez Sąd w stanie faktycznym, po czym w uzasadnieniu Sąd wskazał, że powód nie wykazał, że obowiązują one w danej wspólnotcie. Skoro pozwani w niniejszej sprawie zawarli szereg twierdzeń w swoich sprzeciwach, które nie pozwalają na uznanie, że zaprzeczali spoczywającemu na nich obowiązkowi regulowania zaliczek na rzecz W. i to w wysokości przez nią wskazywanych, to rolą Sądu zgodnie z art. 212 k.p.c. winno być podjęcie czynności zmierzających do uzyskania jednoznacznego stanowiska pozwanych w tym zakresie w trakcie trwania postępowania. Tak by powód, który z oświadczeń pozwanych nie mógł wyciągnąć wniosku, że czegoś w sprawie nie wykazał, czy udowodnił, mógł przejawiać odpowiednią inicjatywę dowodową. Sąd czynności w tym zakresie nie przedsięwziął i nie wyjaśnił stanowiska zasadniczo wyłącznie pozwanego zgodnie z wcześniejszymi uwagami. Pozwana H. K. (2) wyraźnie bowiem okoliczności te przyznała. W konsekwencji w ocenie Sądu II instancji doszło w sprawie do naruszenia art. 212 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. w tym zakresie, w jakim Sąd Rejonowy jako sporne uznał wysokości zaliczek w okresie od stycznia do grudnia 2015 r., w tym na tzw. media, obowiązywanie we W. regulaminów rozliczania zużycia wody i c.o. Stanowczego podkreślenia wymaga, że pozwani wysokości tych nie kwestionowali, co najwyżej pozwany R. G. (1) z faktu niezamieszkiwania w lokalu wyprowadzał wniosek, że nie musi uiszczać należności z tytułu zużycia mediów (zimna woda, ogrzewanie, wywóz śmieci). Natomiast oboje pozwani powoływali się na obowiązujące we W. Regulaminu; zresztą pozwana H. K. (2) w oparciu o nie dokonywała rozliczeń uiszczanych należności, uwzględniając nadpłaty, czy niedopłaty z tytułu rozliczeń zużycia wody czy centralnego ogrzewania; inną kwestią jest to czy robiła to prawidłowo.

Sąd Odwoławczy zgadza się ze stanowiskiem skarżącego, że w przedmiocie zastosowania w niniejszej sprawie norm wynikających z art. 230 k.p.c. potwierdzają poglądy przedstawione w judykaturze i w licznych orzeczeniach. Dla przykładu można tu wskazać wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2016 r. (sygn. akt I CSK 231/15), zgodnie z którym Sąd musi powziąć - na podstawie wyniku całej rozprawy, czyli wszystkich okoliczności sprawy, całego materiału procesowego - przekonanie, że strona nie zamierzała i nie zamierza zaprzeczyć istnieniu faktów przytoczonych przez stronę przeciwną”. Nadto, w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2014 r. (sygn. akt I CSK 551/13) wskazano, że „wynik całej rozprawy - jak to przewiduje art. 230 k.p.c. - będzie sprzeciwiał się jego zastosowaniu, wtedy gdy przyjęciu określonych ustaleń faktycznych sprzeciwiają się inne ustalenia faktyczne dokonane przez sąd w sprawie.” Z kolei zgodnie z poglądem wyrażonym w treści uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 17 listopada 2015 r. (sygn. akt III AUa 910/15), fakt niezaprzeczony może uznać za

przyznany, jednak tylko w wypadku spełnienia przede wszystkim warunku, by strona przeciwna wiedziała, że posłuży on na równi z wynikami dowodów do poczynienia ustaleń faktycznych”.

Dodatkowo wskazać należy, że fakt stosowania Regulaminów zarówno przez powoda, jak i pozwanych pozwalała na wniosek, że są one obowiązujące. Żadna ze stron nie podnosiła by ich stosowanie było nieprawidłowe. Tym samym domaganie się od powoda by wykazał ich obowiązywanie było niczym nieuzasadnione. Dodatkowo należy wskazać, że sam Sąd nie był konsekwentny w tym zakresie, jako że ustalając stan faktyczny wprost odniósł się do uchwalonych we W. Regulaminów i wskazał, że w powodowej W. sporządzono regulamin rozliczania zużycia wody i ścieków oraz rozliczania kosztów c.o., nie dyskwalifikując ich obowiązywania. Podczas gdy powinien od razu uczynić zastrzeżenie, że np. wobec braku ich uchwalenia nie były one dla stron wiążące. Tymczasem struktura uzasadnienia wskazuje, że Sąd przyjmuje w stanie faktycznym, że takie regulaminy obowiązywały natomiast w uzasadnieniu prawnym dochodzi do zupełnie innych ustaleń. Podkreślić należy, że przy postawie prezentowanej przez pozwanych brak było podstaw do uznania, że wobec niewykazania przez powoda, te regulaminy nie obowiązują. Sam fakt ich przedstawienia i niezakwestionowanie przez pozwanych był wystarczający do uznania, że postanowienia regulaminów są wiążące dla stron. Inną sytuację mielibyśmy w sytuacji, gdyby pozwani sprzeciwiali się ich zastosowaniu twierdząc, że nie są one obowiązujące.

Zauważenia także wymaga, że to nie zarządca, czy administrator ma możliwość wprowadzenia tego rodzaju rozwiązań, lecz powinno to nastąpić na podstawie uchwały wspólnoty, jako że mamy niewątpliwie do czynienia z czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Dopóki zatem uchwała o przyjęciu regulaminu nie została uchylona, dopóty uznać należy że postanowienia regulaminu wiążą strony. Oczywiście nie można wykluczyć, że w ramach sporu o zapłatę zaistnieje potrzeba oceny uchwały wspólnoty, jednak zawsze należy pamiętać o szczególnym trybie zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego błędnego przyjęcia przez Sąd I instancji, że skoro W. nie przedstawiła w toku postępowania rachunków za wywóz odpadów, dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, to pozwani nie byli obowiązani do dokonania ich spłaty Sąd wskazuje, że ponownie Sąd I instancji zupełnie pominął stanowisko pozwanych w tej mierze. Nie dość, że pozwani nie kwestionowali wysokości tych obciążeń, to dodatkowo Sąd uchylił się od rozstrzygnięcia niewątpliwie ujawnionego w tym sporze zagadnienia dotyczącego obowiązków spoczywających na niezamieszkującym w lokalu współwłaścicielu. Poza sporem pozostawała bowiem okoliczność, że pozwany R. G. (1) we wrześniu 2012 r. opuścił mieszkanie, wobec ustania pomiędzy nim a pozwaną H. K. (2), trwającego od wielu lat związku konkubentkiego. Składając sprzeciw od nakazu zapłaty pozwany podniósł dwa zasadnicze zarzuty: zarzut obciążenia go opłatami według udziału 1/2, w sytuacji gdy nabył lokal w udziale 1/3, a ponadto obciążanie go opłatami wynikającymi z faktu używania lokalu.

W tej mierze Sąd Rejonowy nie zajął żadnego stanowiska, poza tym które wynikało ze zmiany powództwa, a mianowicie uznał że pozwany R. G. (1) ponosi odpowiedzialność za opłaty według przysługującego mu udziału we współwłasności lokalu. W tym zakresie wskazać należy, że z art. 369 k.c. wynika, że zobowiązanie jest solidarne wówczas gdy wynika to z ustawy lub z czynności prawnej. Żaden przepis prawa, w tym ustawy o własności lokali nie przewiduje solidarnej odpowiedzialności współwłaścicieli wobec wspólnoty mieszkaniowej za zobowiązania wynikające z art. 13 ust. 1 tej ustawy. Solidarność dłużników nie wynika również z czynności prawnej. Sąd trafnie za powodem uznał zatem, że pozwani powinni odpowiadać za te zobowiązania w częściach odpowiadających ich udziałom w prawie odrębnej własności lokalu, a zatem R. G. (1) w udziale 1/3, zaś pozwana H. K. (2) w udziale 2/3.

Uprzedzając ewentualną argumentację dotyczącą kosztów procesu obciążających powoda w części, w której na etapie postępowania I instancyjnego doszło do cofnięcia powództwa w odniesieniu do H. K. (2), Sąd wskazuje że zachowanie pozwanych przed wytoczeniem powództwa było irrelevantne dla postawy procesowej powoda. Już na etapie formułowania żądania powód w oparciu o zapisy wynikające z ksiąg wieczystych winien był tę okoliczność uwzględnić i nie ma tu znaczenia struktura wcześniejszych wpłat. Nie było podstaw do kierowania żądania zapłaty przez pozwanych należności po połowie, w sytuacji gdy z zapisów księgi wieczystej wynikały inne udziały.

Jeżeli natomiast chodzi o zakres odpowiedzialności każdego z pozwanych, Sąd wskazuje że w stosunku do wspólnoty pozwani odpowiadają zawsze w ten sam sposób tj. według przypadającego im udziału we współwłasności lokalu, bez znaczenia czy jeden z pozwanych w lokalu zamieszkuje, czy też nie. Dla wspólnoty nie mają żadnego znaczenia również wewnętrzne ustalenia pozwanych, czy też ich brak. Inną kwestią mogą być rozliczenia wewnętrzne pomiędzy nimi, jednakże nie mogą one rzutować w żadnej mierze na roszczenia, jakie przysługują Wspólnocie mieszkaniowej.

Sąd Odwoławczy za zasadne uznał również zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 k.p.c. w zakresie oceny uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej, dotyczącej zakresu ich obowiązywania. Zauważyć należy, że nie tylko literalne brzmienie uchwał, ale przede wszystkim ich racjonalna wykładnia przy uwzględnieniu stanowiska pozwanych jako członków Wspólnoty winny determinować dekodowane z niej obowiązki. Trudno uwzględniając sposób funkcjonowania wspólnot i wielokrotnie, niejasne uchwały interpretować je wyłącznie na podstawie ich słownego zapisu. Warte podkreślenia jest to, że tylko Sąd miał wątpliwości, które wyraził w pisemnym uzasadnieniu a dotyczące uznania, że uchwała z dnia nr (...) z dnia 3 marca 2015 r. i (...) z dnia 3 marca 2015 r. obowiązuje dopiero od dnia 25 maja 2015 r., zaś poprzednie obejmowały wyłącznie 2014 r. Sąd przy postawie stron i zgłaszanych zarzutach, w ogóle nie odnoszących się do tej kwestii, nie ustalił dotychczasowej praktyki obowiązującej w tej wspólnotcie. W rozważaniach swoich Sąd I instancji pominął, że żadna ze stron, w tym przede wszystkim pozwani nie mieli żadnych wątpliwości jak mają płacić i według jakich zasad w pierwszych miesiącach 2015 r., kiedy jeszcze nie odbyło się zebranie wspólnoty. W takiej sytuacji trudno zgodzić się z zaprezentowaną wykładnią, która w ogóle nie uwzględnia stanowisk stron. Oczywiście pożądanym jest by np. w uchwale znalazł się zapis, że uchwalona stawka będzie obowiązywała do czasu podjęcia kolejnej uchwały, ale jego brak nie uprawnia do wniosku, że do takiego ustalenia nie doszło. Uchwały wspólnot tak jak każde oświadczenie woli powinny być wykładane z uwzględnieniem kryteriów wskazanych w art. 65 k.c. W świetle tego przepisu istotne są okoliczności towarzyszące podjęciu czynności, ustalone zwyczaje i zasady współżycia społecznego, zamiar stron, a dopiero w dalszej kolejności literalne brzmienie oświadczenia. Sąd opierając się na literalnym brzmieniu tych uchwał z 2014 i 2015 r., zupełnie pominął w procesie dochodzenia do woli stron, inne kryteria, które winien ustalić. Co więcej swoje ustalenia w tej mierze poczynił bez uwzględnienia stanowisk stron w tej mierze. Powyższe musiało zatem skutkować odmienną interpretacją dokonaną przez Sąd Odwoławczy i już tylko ta zmiana dawała podstawę do zmiany rozstrzygnięcia Sądu.

Za uzasadniony należało również uznać zarzut, zmierzający do zakwestionowania uprawnienia dochodzenia przez wspólnotę tej części zaliczki, która obejmuje inne należności aniżeli koszty zarządu nieruchomością wspólną; chodzi o opłaty eksploatacyjne, związane z konkretnym mieszkaniem.

W tym zakresie Sąd odwoławczy wskazuje, że W. dysponuje roszczeniem wobec właścicieli lokali o zapłatę faktycznie poniesionych kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, a także tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Powód w tym postępowaniu, również na etapie postępowania apelacyjnego domagał się uwzględnienia zaliczkowych, nie zaś rzeczywistych kosztów. Sąd stanowczo podkreśla, że pozwani w żadnym zakresie, nie kwestionowali zasady obciążania ich kosztami, kwestia zakwestionowania wysokości – w przypadku pozwanej H. K. (2) dotyczyła jedynie sposobu rozliczenia nadpłat, zaś w przypadku R. G. (1) dotyczyła części zaliczki w postaci opłat eksploatacyjnych. Co do zasady obowiązkiem Sądu należało więc sprawę rozstrzygnąć, przy uwzględnieniu takich stanowisk stron. Bez żadnego uzasadnienia Sąd samodzielnie przyjął, że strona powodowa nie wykazała, aby poniosła koszty związane z doprowadzeniem wody, energii cieplnej czy koszty związane w wywozem nieczystości dotyczące lokalu pozwanych. Słusznie skarżący zarzuca, że Sąd ocenił jako irrelewantne zeznania świadków, w sytuacji gdy zwłaszcza świadek M. R. przedstawiła mechanizm rozliczeń za media, wskazując że wszystkie faktury wystawiane przez (...), czy (...) są na bieżąco przez wspólnotę regulowane. Faktyczne zużycie tych mediów nie było przedmiotem żadnego sporu stron, co oznacza że wywody Sądu w tej mierze są niezasadne.

Zauważyć także należy, że zgodnie z art. 13 ustawy o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej

w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Zaliczki uiszczone na cel określony w art. 13 stanowią własność właścicieli lokali, a W. występuje jako pośrednik pomiędzy właścicielami lokali a dostawcami mediów w zakresie uiszczania tych opłat. Za taką konkluzją wprost przemawiają Regulaminy przyjęte przez powodową W.. Zgodnie Regulaminem rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków właściciel lokalu jest obowiązany wносить opłaty w formie miesięcznych zaliczek w wysokości ustalonej na podstawie średniego zużycia wody w danym budynku. Odczyt następuje w tej wspólnocie dwukrotnie w ciągu roku. W przypadku powstania niedopłaty właściciel lokalu ma obowiązek ją uiścić przy wpłacie najbliższej zaliczki przypadającej po otrzymaniu rozliczenia, natomiast w przypadku nadpłaty może albo pomniejszyć należność przy najbliższej wpłacie zaliczki albo zgłosić wniosek o wypłatę tej nadpłaty. Podobne zasady zostały przyjęte w Regulaminie rozliczania kosztów C.O., w którym przewidziano obowiązek uiszczania zaliczek na poczet tych kosztów.

Przyjąć należy, że zaliczki na ten cel księgowane są na indywidualnych kontach właścicieli podobnie jak powstałe po rozliczeniu nadpłaty czy niedopłaty. Skoro więc we W. odrębnie rozliczane są koszty dostawy mediów do części wspólnych a odrębnie koszty związane z dostawą mediów do poszczególnych lokali, to zasadny jest wniosek, że opłaty za centralne ogrzewanie stanowią wydatki związane z utrzymaniem poszczególnych lokali, ponoszone przez ich właścicieli, w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Podobna konkluzja dotyczy kosztów zużycia wody, które rozliczane są na podstawie wskazań wodomierzy. Członkowie powodowej W. wpłacają zatem co miesiąc jedną zaliczkę, która obejmuje zarówno koszty zarządu nieruchomością wspólną, jak i koszty związane z indywidualnymi lokalami (w tym opłaty za media dostarczane do lokali). W rozliczeniu rocznym kosztów centralnego ogrzewania uwzględniane są nadpłaty lub niedopłaty, natomiast w przypadku wody takie rozliczenia następują dwukrotnie w ciągu roku.

Ustawa o własności lokali, w sposób bardzo wyraźny i jednoznaczny odróżnia obowiązek właścicieli lokali ponoszenia kosztów eksploatacji i ciężarów nieruchomości wspólnej (art. 12) od kosztów związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali (art. 13). W odniesieniu do kosztów eksploatacji i ciężarów spoczywających na części wspólnej ustawa nakazuje ich pokrycie z pożytków i innych przychodów, liczonych w stosunku do udziałów. Natomiast w zakresie kosztów lokalu stanowiącego wyodrębnienie z nieruchomości wspólnej prawo własności, ustawa nie precyzuje stosownego miernika, a jedynie w sposób ogólny nakazuje ich całkowite poniesienie przez właściciela. Jednocześnie ustawa nie wskazuje wprost w oparciu o jakie kryteria i wyliczenia właściciele mają ponosić koszty z art. 12 i 13 ustawy o własności lokali. W art. 14 ustawodawca w sposób przykładowy wymienił składniki kosztów zarządu nieruchomością wspólną i w art. 15 ust. ustanowił nakaz uiszczania na ten cel przez właścicieli lokali comiesięcznych zaliczek. Prawidłowa interpretacja powyższych regulacji prowadzi do wniosku, iż zaliczki w rozumieniu art. 15 ust. 1 nie są tożsame z kosztami z art. 13. Ustawa o własności lokali nie precyzuje, w jaki sposób właściciele poszczególnych lokali mają uiszczać środki w przypadku, kiedy wspólnota występuje jako pośrednik z dostawcami czy usługodawcami. Zatem właściciele mogą dowolnie regulować powyższą kwestię, jednak rozliczenie rzeczywiście poniesionych kosztów musi nastąpić zgodnie z art. 13 ustawy o własności lokali. Regulaminy przyjęte w tej wspólnocie ustaliły sposób płatności zaliczkowej.

Podsumowując w celu należytego utrzymania lokali, właściciele zobowiązani są do ponoszenia wydatków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością. Koszty te można podzielić na koszty zarządu częściami wspólnymi nieruchomości i koszty związane z utrzymaniem poszczególnych lokali. Z powyższych tytułów właściciele lokali są zobowiązani do uiszczania zaliczek w celu pokrycia kosztów utrzymania poszczególnych lokali i części wspólnych. Zgodnie z treścią art. 14 wyżej powołanej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację, 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości, 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Natomiast zgodnie z art. 15 ust. 1 powołanej ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W świetle przepisów ustawy o własności lokali, a w szczególności

art. 13 ust. 1 tej ustawy rozróżnić należy dwa rodzaje obowiązków członków wspólnoty mieszkaniowej: jedne związane z nieruchomością wspólną, a zatem stricte z byciem członkiem określonej wspólnoty i drugie, związane li tylko z odrębną własnością lokalu. W zakresie obciążeń finansowych właściciela lokalu będącego członkiem wspólnoty należy z kolei wyróżnić dwie kategorie wydatków: koszty zarządu związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. Składniki pierwszej kategorii wydatków zostały przykładowo wymienione w art. 14 ustawy o własności lokali jako zasadnicze koszty obciążające właścicieli lokali w ramach wspólnoty. W drugim przypadku wydatków ponoszonych przez właściciela - związanych z utrzymaniem jego lokalu - najczęściej chodzić będzie o tzw. media (np. energia cieplna, woda). Zarząd Wspólnoty w zakresie dostawy mediów do poszczególnych lokali występuje w odmiennym roli, praktycznie jedynie jako pośrednik między dostawcami a odbiorcami - właścicielami lokali. Środki uiszczane z tytułu wpłat dokonanych przez właścicieli poszczególnych lokali na utrzymanie tych lokali (zapłata za media) nie są zaliczkami w rozumieniu art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, ale nic nie stoi na przeszkodzie by w ramach swobody umów członkowie wspólnoty ustalili, że również w tym zakresie będą uiszczali zaliczki, przy czym W. dysponuje roszczeniem wobec właścicieli lokali o zapłatę faktycznie poniesionych kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, a także tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Powód formułując swoje żądanie nie tylko na etapie I instancyjnym, ale również II instancyjnym stał na stanowisku, że może domagać się od pozwanych również „zaliczkowych” kosztów na poczet utrzymania ich lokalu, pomijając że za 2015 r., którego dotyczyło roszczenie, koszty dostarczenia wody i centralnego ogrzewania przypadające na lokal pozwanych były w całkowitym ujęciu niższe aniżeli naliczane zaliczki.

Zatem podsumowując wskazać należy, że Sąd Odwoławczy obowiązany był uwzględnić faktyczną wysokość kosztów obciążających pozwanych w zakresie ich lokalu. Nie można podzielić zapatrywania, że w sytuacji ujawnienia nadpłat, czy dopłat za zamknięty okres rozliczeniowy, zwłaszcza przy uwzględnieniu treści przedstawionych przez powoda Regulaminów rozliczenia mediów, nie należy ich uwzględniać, by nie komplikować stanu faktycznego, jak wskazywał powód.

Z powyższych względów Sąd Odwoławczy uznał, że kwoty 151,82 zł i 852,11 zł ujawnione w liście księgowości na kontach analitycznych powinny pomniejszać dochodzone od pozwanych należności zaś kwota 72,84 zł jako niedopłata z tytułu rozliczenia wody, powiększać. Przy czym rozliczenie powinno uwzględniać wysokość udziałów, jakie pozwany w tym lokalu przysługują. Praktyka realizowana przez pozwaną H. K. (2), dotycząca rozliczania nadpłat, w sytuacji gdy kosztami utrzymania mieszkania tzw. mediami jest obciążany również pozwany R. G. (1), nie jest prawidłowa. Nadpłaty winny być rozliczane z uwzględnieniem udziałów przysługujących pozwanym.

Ostatecznie uwzględniając ostatnie stanowisko procesowe powoda odnośnie wysokości żądań w odniesieniu do każdego z pozwanych z osobna, zajęte w piśmie z dnia 22 grudnia 2017 r., Sąd odwoławczy uznał, że wpłaty pozwanej H. K. (2) z uwzględnieniem nadpłaty powstałej w rozliczeniu mediów za 2015 r. w wysokości przypadającej na jej udział, przewyższają zobowiązanie w stosunku do wspólnoty, za cały 2015 r. Skoro bowiem powód domaga się obecnie zapłaty od pozwanej H. K. (2) kwoty 323,99 zł i 0,64 zł, natomiast nadpłata z tytułu rozliczenia mediów w jej przypadku wynosi 620,73 zł ($2/3 \times 931,09$ zł) to uznać należało, że brak jest podstaw do uwzględnienia żądania zasądzenia od niej wskazanej należności. Tym samym apelacja w tym zakresie podlegała oddaleniu, mimo że Sąd podzielił zapatrywanie powoda w zakresie podniesionych zarzutów apelacyjnych, o czym orzeczono w punkcie 4. wyroku.

Natomiast w przypadku pozwanego R. G. (1) uwzględnić należało stanowisko powoda zajęte w piśmie z dnia 22 grudnia 2017 r. odnośnie sposobu rozliczenia wpłat poczynionych przez pozwanego po wydaniu wyroku Sądu I instancji w kwocie 900 zł, a dodatkowo przypadającą na jego rzecz nadpłatę z tytułu rozliczenia mediów za 2015 r. w wysokości 310,36 zł. Jednocześnie biorąc pod uwagę przepis art. 451 k.c. nadpłatę w pierwszej kolejności należało zaliczyć na skapitalizowane odsetki w kwocie 115,45 zł, a w pozostałej części tj. w kwocie 194,91 zł na dochodzoną należność główną. Ostatecznie do zasądzenia od pozwanego pozostawała należność w kwocie 661,59 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od następujących kwot:

- 30,63 zł (trzydzieści złotych sześćdziesiąt trzy grosze) od 11 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty

- 157,74 zł (sto pięćdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt cztery grosze) od 11 września 2015 r. do dnia zapłaty
- 157,74 zł (sto pięćdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt cztery grosze) od 11 października 2015 r. do dnia zapłaty
- 157,74 zł (sto pięćdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt cztery grosze) od 11 listopada 2015 r. do dnia zapłaty
- 157,74 zł (sto pięćdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt cztery grosze) od 11 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty

Powyższe legło u podstaw zmiany orzeczenia Sądu I instancji w zakresie punktu I i II w oparciu o przepisy art. 386 § 1 k.p.c., o czym Sąd orzekł w punkcie 1 wyroku., jednocześnie oddalając powództwo ponad zasądzoną kwotę.

Korekcie podlegało ponadto rozstrzygnięcie o kosztach postępowania I instancyjnego. Zmiana orzeczenia wymusiła bowiem ustalenie, że pozwany R. G. (1) przegrał sprawę w 36 %, w sytuacji gdy Sąd I instancji ustalił, że wskaźnik procentowy uwzględnienia żądania powoda wyniósł 27,4 %. Uwzględniając wysokość kosztów należało na rzecz powoda od pozwanego R. G. (1) zasądzić kwotę 156,60 zł tytułem kosztów procesu, w miejsce kwoty 110 zł, o czym Sąd orzekł w punkcie 2 zmieniając zaskarżony wyrok w punkcie IV.

Jak już powyżej wyjaśniono w odniesieniu do pozwanej H. K. (2) apelacja powoda na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

Uwzględniając wynik postępowania apelacyjnego, w tym okoliczność że wpłaty pozwanego R. G. (1) nastąpiły na etapie sporu stron, Sąd uznał, że pozwany jest stroną przegrywającą postępowanie apelacyjne w całości. Na koszty zasądzone z tego tytułu złożyły się opłata od apelacji 72 zł i koszty zastępstwa powódki w postępowaniu apelacyjnym ustalone na kwotę 135 zł (§ 2 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie Dz. U. z 2015 r., poz. 1800), o czym orzeczono w punkcie 5. wyroku.

Natomiast w części dotyczącej apelacji powódki, odnoszącej się do pozwanej H. K. (2), stronę powodową należało uznać za przegrywającą postępowanie apelacyjne, wobec oddalenia apelacji w tym zakresie i w konsekwencji zasądzić od powódki na rzecz pozwanej koszty postępowania apelacyjnego, obejmujące koszty zastępstwa udzielonego powódce z urzędu. Ich wysokość została ustalona w oparciu o § 2 ust. 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 powołanego wyżej rozporządzenia, przy uwzględnieniu wartości przedmiotu zaskarżenia nie przekraczającego 500 zł. Jednocześnie wskazać należy, że w myśl aktualnie obowiązujących przepisów, o podatku VAT jest mowa obecnie jedynie w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. z 2016 r., poz. 1714). Zgodnie z § 4 ust. 3 tego rozporządzenia, „Opłatę za czynności adwokata ustanowionego z urzędu, o której mowa w ust. 1, podwyższa się o kwotę podatku od towarów i usług wyliczoną według stawki podatku obowiązującej dla tego rodzaju czynności na podstawie przepisów o podatku od towarów i usług.”. Z uwagi na umieszczenie tej regulacji w rozporządzeniu określającym zasady ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu, nie może ona znaleźć zastosowania do reguł zwrotu kosztów zastępstwa przez stronę przegrywającą. Obecnie zatem utraciła na aktualności uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2015 r. wydana w sprawie III CZP 90/15, zgodnie z którą wynagrodzenie radcy prawnego ustanowionego z urzędu, zasądzone od strony przeciwnej na rzecz strony reprezentowanej przez radcę, podlega podwyższeniu o należny podatek od towarów i usług.

Zatem w postępowaniu apelacyjnym – wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu, składające się na koszty procesu i zasądzone od strony przegrywającej (nie zaś przyznane od Skarbu Państwa) nie zostało powiększone o VAT a jego wysokość określona została stosownie do wskazanej w apelacji wartości przedmiotu zaskarżenia na stawkę minimalną tj. 120 zł, o czym orzeczono w punkcie 6. wyroku

SSO Katarzyna Longa SSO Małgorzata Grzesik SSO Violetta Osińska