

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2021 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Małgorzata Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2021 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

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

przeciwko K. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

z 28 lutego 2020 r.

sygn. akt VII C 203/17

1. oddała apelację,
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego 900 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Małgorzata Wiśniewska

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 28 lutego 2020 r., sygn. akt VII C 203/17 Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu zasądził od pozwanego K. B. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w P. kwotę 2.524,69 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 lipca 2015 r. do dnia zapłaty (punkt 1.), w pozostałym zakresie powództwo oddalił (punkt 2.) oraz orzekł o kosztach procesu w ten sposób, że rozdzielił je stosunkowo między stronami, obciążając nimi powódkę w 75 %, a pozwanego w 25 % i z tego tytułu zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.069,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 3.).

**Sąd Rejonowy ustalił, że** w okresie objętym żądaniem pozwu, tj. od sierpnia 2014 r. do maja 2015 r. pozwany K. B. był (i nadal jest) właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) o powierzchni 67,71 m<sup>2</sup>, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) i z tego tytułu członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P.. Jego udział w nieruchomości wspólnej wynosił (i nadal wynosi) 1217/70631 części.

Administratorem i zarządcą nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w P. od 10 stycznia 2007 r. jest D. W., który obecnie działa pod firmą (...) sp. z o.o. z siedzibą w P..

Pozwany nie zaskarżył żadnej z uchwał powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej dotyczących wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, koszty wywozu śmieci i na fundusz remontowy.

Miesięczny wymiar opłat, jakie powinien był uiszczać pozwany od 1 lipca 2014 r. wynosił:

- 17,14 zł za dzierżawę ciepłomierzy,
- 141,11 zł za koszty utrzymania części wspólnych i koszty utrzymania garażu,
- 13,56 zł za koszty eksploatacji garażu,
- 53,75 zł za fundusz remontowy części wspólnych i garażu
- 358,00 zł za media, z czego: 100,00 zł za wodę i ścieki; 91,00 zł za ciepłą wodę i 167,00 zł za centralne ogrzewanie,
- 24,00 zł za wywóz śmieci (za 2 osoby),

co łącznie dawało kwotę 607,56 zł.

Miesięczny wymiar opłat, jakie powinien był uiszczać pozwany od 1 stycznia 2015 r. wynosił:

- 17,14 zł za dzierżawę ciepłomierzy,
- 141,11 zł za koszty utrzymania części wspólnych i koszty utrzymania garażu,
- 13,56 zł za koszty eksploatacji garażu,
- 53,75 zł za fundusz remontowy części wspólnych i garażu
- 390,00 zł za media, z czego: 105,00 zł za wodę i ścieki; 94,00 zł za ciepłą wodę i 191,00 zł za centralne ogrzewanie,
- 24,00 zł za wywóz śmieci (za 2 osoby),

co łącznie dawało kwotę 639,56 zł.

Miesięczny wymiar opłat, jakie powinien był uiszczać pozwany od 1 kwietnia 2015 r. wynosił:

- 17,14 zł za dzierżawę ciepłomierzy,
- 141,11 zł za koszty utrzymania części wspólnych i koszty utrzymania garażu,
- 13,56 zł za koszty eksploatacji garażu,
- 62,71 zł za fundusz remontowy części wspólnych i garażu
- 390,00 zł za media, z czego: 105,00 zł za wodę i ścieki; 94,00 zł za ciepłą wodę i 191,00 zł za centralne ogrzewanie,
- 24,00 zł za wywóz śmieci (za 2 osoby),

co łącznie dawało kwotę 648,52 zł.

W rozliczeniu wystawionym za wodę, ścieki, podgrzanie wody i centralne ogrzewanie za okres od 1 lipca 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. powódka wskazała, że za zużycie ww. mediów K. B. powinien jej zapłacić kwotę 2.200,09 zł, wskazując przy tym, że biorąc pod uwagę zaliczki wpłacone przez pozwanego w łącznej wysokości 2.924,15 zł i po dokonaniu rozliczenia - do zapłaty przez pozwanego pozostaje jeszcze kwota 5.124,24 zł.

W e-mailu z 10 marca 2015 r. pozwany wskazał, że ciepłomierz, na podstawie którego dokonywano rozliczenia energii cieplnej do października 2014 r., utracił swoją legalizację z końcem 2011 r., tak więc od stycznia 2012 r. do października 2014 r. opłaty za centralne ogrzewanie są naliczane bezprawnie, w związku z czym żąda ich anulowania, a jest to kwota

ponad 6.000 zł. Oświadczył, że ponieważ aktualnie zamontowany ciepłomierz nie posiada żadnych cech legalizacji, prosi o przesłanie świadectwa legalizacyjnego zamontowanego w październiku 2014 r. ciepłomierza. Podważył też sposób pomiaru zużycia ciepła, zaznaczając, że na jego koszt ogrzewane jest ponad 30 m<sup>2</sup> korytarza, w związku z czym oczekuje zmiany metody pomiarowej na taką, która uwzględni tylko i wyłącznie zużycie ciepła do ogrzewania mieszkania.

W piśmie z 5 maja 2015 r. skierowanym do powódki pozwany wskazał, że kwestionuje w całości wysokość zadłużenia z pisma powodowej Wspólnoty i w związku z tym prosi o informacje o wysokości opłat za centralne ogrzewanie w okresie od stycznia 2012 r. do października 2014 r., jednocześnie prosząc o przesłanie świadectwa legalizacji GUMiW aktualnie zamontowanego miernika ciepła.

Pismem z 11 maja 2015 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty w terminie do 15 maja 2015 r. kwoty 9.730,16 zł (wraz z ustawowymi odsetkami) na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej, podając, że na wskazaną kwotę składają się:

- kwota 236,00 zł tytułem zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy i wywóz śmieci za miesiąc sierpień 2014 r., której termin płatności upływał 15 sierpnia 2014 r.,
- kwota 236,00 zł tytułem zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy i wywóz śmieci za miesiąc wrzesień 2014 r., której termin płatności upływał 15 września 2014 r.,
- kwota 236,00 zł tytułem zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy i wywóz śmieci za miesiąc październik 2014 r., której termin płatności upływał 10 października 2014 r.,
- kwota 236,00 zł tytułem zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy i wywóz śmieci za miesiąc listopad 2014 r., której termin płatności upływał 10 listopada 2014 r.,
- kwota 236,00 zł tytułem zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy i wywóz śmieci za miesiąc grudzień 2014 r., której termin płatności upływał 10 grudnia 2014 r.,
- kwota 210,20 zł tytułem rozliczenia kosztów utrzymania hali garażowej za 2014 r., którego termin płatności upływał 5 lutego 2015 r.,
- kwota 5.124,24 zł tytułem rozliczenia za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimną wodę i odprowadzanie ścieków za II półrocze 2014 r., którego termin płatności upływał 26 stycznia 2014 r. (sic!),
- kwota 639,56 zł tytułem zaliczki na dzierżawę ciepłomierza, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, koszty eksploatacji hali garażowej, fundusz remontowy, wywóz śmieci, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimną wodę i odprowadzanie ścieków za styczeń 2015 r., której termin płatności upływał 15 stycznia 2015 r.,
- kwota 639,56 zł tytułem zaliczki na dzierżawę ciepłomierza, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, koszty eksploatacji hali garażowej, fundusz remontowy, wywóz śmieci, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimną wodę i odprowadzanie ścieków za luty 2015 r., której termin płatności upływał 15 lutego 2015 r.,
- kwota 639,56 zł tytułem zaliczki na dzierżawę ciepłomierza, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, koszty eksploatacji hali garażowej, fundusz remontowy, wywóz śmieci, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimną wodę i odprowadzanie ścieków za marzec 2015 r., której termin płatności upływał 15 marca 2015 r.,
- kwota 648,52 zł tytułem zaliczki na dzierżawę ciepłomierza, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, koszty eksploatacji hali garażowej, fundusz remontowy, wywóz śmieci, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimną wodę i odprowadzanie ścieków za kwiecień, której termin płatności upływał 15 kwietnia 2015 r.,

- kwota 648,52 zł tytułem zaliczki na dzierżawę ciepłomierza, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, koszty eksploatacji hali garażowej, fundusz remontowy, wywóz śmieci, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimną wodę i odprowadzanie ścieków za maj, której termin płatności upływa 15 maja 2015 r.

W odpowiedzi na pismo z 11 maja 2015 r. pozwany poinformował powódkę w piśmie z 7 lipca 2015 r., iż nie otrzymał informacji dotyczącej wysokości opłat za centralne ogrzewanie w okresie od stycznia 2012 r. do października 2014 r. i zażądał bezzwłocznego przesłania tych informacji. Ponadto oświadczył, że oczekuje też podania daty wymiany ciepłomierzy jesienią 2014 r., kwestionując wysokość swego hipotetycznego zadłużenia wobec Wspólnoty Mieszkaniowej.

Oświadczeniami z 9 maja 2018 r. i z 25 września 2018 r. K. B. zawiadomił Wspólnotę Mieszkaniową (...)w P. o dokonaniu potrącenia swojej wierzytelności w kwocie 7.000 zł, z tytułu - jak podał - nadpłaty zaliczek za ogrzewanie mieszkania, uiszczonej Wspólnocie za okres od stycznia 2012 r. do października 2014 r., a naliczonej mu na podstawie wskazań miernika, który nie posiadał ważnego świadectwa legalizacji GUMiW, z wierzytelnością przysługującą Wspólnocie Mieszkaniowej w kwocie 10.086 zł z tytułu zaliczek na fundusz remontowy, koszt utrzymania nieruchomości wspólnej i koszt wywozu śmieci w okresie od sierpnia 2014 r. do maja 2015 r.

W okresie od stycznia 2012 r. do października 2014 r. pozwany dokonał na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej następujących wpłat:

- 1) 12 stycznia 2012 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki 13 stycznia 2012 r., z której to kwota 68,56 zł została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za okres od września do grudnia 2011 r.,
- 2) 9 lipca 2012 r. w kwocie 2.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota 102,84 zł została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za okres od stycznia do czerwca 2012 r., a kwota 25,29 zł za centralne ogrzewanie za okres od 1 lipca 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.,
- 3) 6 września 2012 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota 584,02 zł została zaksięgowana za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.,
- 4) 19 października 2012 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota 68,56 zł została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za okres od lipca do października 2012 r.,
- 5) 4 grudnia 2012 r. w kwocie 2.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki 5 grudnia 2012 r., z której to kwota 34,28 zł została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za okres od listopada do grudnia 2012 r., a kwota 880,44 zł za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r.,
- 6) 7 stycznia 2013 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota 17,14 zł została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za styczeń 2013 r., a kwota 247,34 zł za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r.,
- 7) 5 lutego 2013 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota 17,14 zł została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za luty 2013 r., a kwota 207,92 zł za centralne ogrzewanie za okres od 1 lipca 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.,
- 8) 26 czerwca 2013 r. w kwocie 1.500,00 zł, która wpłynęła na konto powódki 27 czerwca 2013 r., z której to kwota 68,56 zł została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za okres od marca do czerwca 2013 r., a kwota 564,48 zł za centralne ogrzewanie za okres od 1 lipca 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.,
- 9) 28 sierpnia 2013 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota 39,34 zł została zaksięgowana za centralne ogrzewanie za okres od 1 lipca 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. oraz kwota 173,98 zł za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.,

10) 15 października 2013 r. w kwocie 600,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota 17,14 zł została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za lipiec 2013 r., a kwota 364,57 zł za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.,

11) 12 listopada 2013 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki 13 listopada 2013 r., z której to kwota 68,56 zł została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za okres od sierpnia do listopada 2013 r., a kwota 58,28 zł za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.,

12) 10 lutego 2014 r. w kwocie 600,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota 34,28 zł została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za grudzień 2013 r. i styczeń 2014 r., a kwota 129,14 zł za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.,

13) 14 kwietnia 2014 r. w kwocie 600,00 zł, która wpłynęła na konto powódki 15 kwietnia 2014 r., z której to kwota 34,28 zł została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za okres od lutego do marca 2014 r., a kwota 129,14 zł za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.,

14) 14 lipca 2014 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota 51,42 zł została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za okres od kwietnia do czerwca 2014 r., a kwota 214,19 zł za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.,

15) 26 sierpnia 2014 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota 192,61 zł została zaksięgowana za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.,

16) 2 października 2014 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota 17,14 zł została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za lipiec 2014 r., a kwota 662,22 zł za centralne ogrzewanie za okres od 1 lipca 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

W okresie objętym żądaniem pozwu pozwany z konkubina korzystał z ciepła w lokalu przy ul. (...) w P..

Ciepłomierz, który wskazywał zużycie ciepła w lokalu pozwanego przy ul. (...) w P., został poddany legalizacji w październiku 2006 r., na etapie oddawania budynku do zamieszkania po zakończeniu jego budowy. Legalizacja ta była ważna do końca października 2011 r. Licznik ten nigdy nie został poddany ponownej legalizacji. Pozwany stwierdził ten fakt jesienią 2014 r., kiedy zauważył, że na jego klatce schodowej, na jego piętrze, szafka z ciepłomierzami jest otwarta i zajrzał do niej. Stwierdziwszy, że ciepłomierze znajdujące się w tej szafce nie posiadają legalizacji, zrobił im zdjęcia. W ciągu kilku dni udał się do zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej - D. W. z informacją, że opłaty za centralne ogrzewanie, które zostały pobrane od momentu wygaśnięcia legalizacji ciepłomierzy, są niezgodne z prawem i nielegalne. Oczekiwał ich zwrotu, jednak D. W. wyśmiał go. Wtedy pozwany, uznawszy, że ma nadpłatę wobec Wspólnoty Mieszkaniowej, całkowicie zaprzestał uiszczania zaliczek na jej rzecz.

Wyżej wskazany ciepłomierz dotyczący lokalu pozwanego został wymieniony na nowy, posiadający legalizację, w październiku 2014 r.

Ciepłomierz nie posiadający ważnej legalizacji w ogóle nie powinien być użytkowany. Wprowadzanie takich ciepłomierzy do użytkowania podlega odpowiedzialności karnej.

Oceniając zebrany w sprawie materiał Sąd Rejonowy stwierdził, że zgromadzone w sprawie dokumenty stanowiły wiarygodne dowody - żadna ze stron nie zakwestionowała ich prawdziwości, a sąd nie znalazł podstaw do czynienia tego z urzędu. Sąd zastrzegł przy tym, że uznanie dokumentów wystawionych przez powódkę (czy zarządcę powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej) za wiarygodne nie oznacza uznania przez sąd za prawidłowe rozliczeń w nich dokonanych.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka J. C., uznając je za spójne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, przy czym stwierdził, że nie wniosły one wiele istotnego do sprawy. Sąd dał także wiarę zeznaniom pozwanego K. B., uznając je za zgodne ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami i z zasadami doświadczenia życiowego. Jeżeli

chodzi o zeznania D. W., Sąd orzekający ocenił, że nie zawierały wewnętrznych sprzeczności, były logiczne i zgodne ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami, przy czym nie dał mu wiary co do daty montażu nowego licznika 26 września 2014 r., albowiem pozwany zaprzeczył tej okoliczności (która - zgodnie z ogólną regułą dowodową obowiązującą w procesie cywilnym - winna zostać wykazana przez stronę powodową), twierdząc, że nastąpiło to dopiero w październiku 2014 r., a powódka nie wykazała żadnym innym dowodem swego gołosłownego twierdzenia. Ponadto Sąd Rejonowy uznał, że zeznania D. W. nie mogą stanowić podstawy do przyjęcia, jakie faktycznie było zużycie energii cieplnej w lokalu pozwanego w okresie, kiedy ciepłomierze na terenie powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nie posiadały ważnej legalizacji, albowiem to nie hipotetyczne wyliczenia, w dodatku nieuprawnionej do tego osoby, ale wyłącznie wskazania odpowiednich przyrządów pomiarowych, przewidzianych przepisami prawa, mogą stanowić podstawę takich wyliczeń. Przyjęcie odmiennej oceny stanowiłoby nieuprawnione zwolnienie z odpowiedzialności osób, które z uwagi na sprawowane funkcje powinny dbać o prawidłowe, zgodne z prawem, działanie takich urządzeń, w tym zapewnić dokonywanie ich kontroli metrologicznej bądź wymiany i wręcz mogłoby zachęcać do lekceważenia powszechnie obowiązujących przepisów o legalizacji przyrządów pomiarowych.

Sąd Rejonowy uznał na podstawie wyżej ustalonych okoliczności, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części, dokonując następującej oceny:

Na dochodzoną pozewem kwotę 10.085,40 zł składały się: kwota 9.730,16 zł tytułem należności głównej oraz kwota 355,24 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych - zgodnie z zestawieniem załączonym do pozwu (k. 45 akt).

Na kwotę 9.730,16 zł składały się natomiast:

- kwota 236,00 zł tytułem zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy i wywóz śmieci za sierpień 2014 r., której termin płatności wg powódki upływał 15 sierpnia 2014 r.,
- kwota 236,00 zł tytułem zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy i wywóz śmieci za wrzesień 2014 r., której termin płatności wg powódki upływał 15 września 2014 r.,
- kwota 236,00 zł tytułem zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy i wywóz śmieci za październik 2014 r., której termin płatności wg powódki upływał 10 października 2014 r.,
- kwota 236,00 zł tytułem zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy i wywóz śmieci za listopad 2014 r., której termin płatności wg powódki upływał 10 listopada 2014 r.,
- kwota 236,00 zł tytułem zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy i wywóz śmieci za grudzień 2014 r., której termin płatności wg powódki upływał 10 grudnia 2014 r.,
- kwota 210,20 zł tytułem kosztów utrzymania hali garażowej za 2014 r., której termin płatności wg powódki upływał 5 lutego 2015 r.,
- kwota 5.124,24 zł tytułem rozliczenia za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimną wodę i odprowadzanie ścieków za II półrocze 2014 r., której termin płatności wg powódki upływał 26 stycznia 2014 r.,
- kwota 639,56 zł tytułem zaliczki na dzierżawę ciepłomierza, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, koszty eksploatacji hali garażowej, fundusz remontowy, wywóz śmieci, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimną wodę i odprowadzanie ścieków za styczeń 2015 r., której termin płatności wg powódki upływał 15 stycznia 2015 r.,
- kwota 639,56 zł tytułem zaliczki na dzierżawę ciepłomierza, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, koszty eksploatacji hali garażowej, fundusz remontowy, wywóz śmieci, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimną wodę i odprowadzanie ścieków za luty 2015 r., której termin płatności wg powódki upływał 15 lutego 2015 r.,

- kwota 639,56 zł tytułem zaliczki na dzierżawę ciepłomierza, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, koszty eksploatacji hali garażowej, fundusz remontowy, wywóz śmieci, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimną wodę i odprowadzanie ścieków za marzec 2015 r., której termin płatności wg powódki upływał 15 marca 2015 r.,
- kwota 648,52 zł tytułem zaliczki na dzierżawę ciepłomierza, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, koszty eksploatacji hali garażowej, fundusz remontowy, wywóz śmieci, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimną wodę i odprowadzanie ścieków za kwiecień 2015 r., której termin płatności wg powódki upływał 15 kwietnia 2015 r.,
- kwota 648,52 zł tytułem zaliczki na dzierżawę ciepłomierza, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, koszty eksploatacji hali garażowej, fundusz remontowy, wywóz śmieci, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimną wodę i odprowadzanie ścieków za maj 2015 r., której termin płatności wg powódki upływał 15 maja 2015 r.

Podstawę prawną roszczeń powódki stanowiły przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Przepis art. 6 powołanej ustawy stanowi, że ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Zgodnie z treścią art. 17 cytowanej ustawy, za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Z kolei art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali normuje ciężące na właścicielu lokalu obowiązki, na które składa się obowiązek:

- ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu,
- utrzymywania swojego lokalu w należyтым stanie,
- przestrzegania porządku domowego,
- uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej,
- korzystania z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli
- oraz współdziałania z innymi współwłaścicielami w ochronie wspólnego dobra.

Przepis art. 14 ww. ustawy precyzuje, że na pojęcie kosztów zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 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, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy,

przy czym z brzmienia tego przepisu jednoznacznie wynika, że powyższe ciężary nie stanowią katalogu zamkniętego.

W celu pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę mieszkaniową fundusz remontowy (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 27 stycznia

2012 r., I ACa 972/11, LEX nr 1171260, Biul.SAKa 2012/2/31; postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 31 maja 2006 r., I ACa 290/06, LEX nr 217205).

Przepis art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10. dnia każdego miesiąca.

W doktrynie podnosi się, że tak skonstruowany przepis uniemożliwia podjęcie przez właścicieli lokali uchwały o niepłaceniu zaliczek albo podjęcie uchwały, że będą one płacone w innych okresach, np. co pół roku, co kwartał itp. Nie dopuszcza też wyjątków w kwestii terminu uiszczania zaliczek (zob. E. Bończak-Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz. LEX, 2012).

Zgodnie z treścią art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Procesowe rozwinięcie tej zasady zawarte jest w art. 232 k.p.c., który stanowi, że strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów z których wywodzą skutki prawne (...). Ogólnie rzecz ujmując, strona powodowa, aby uzyskać korzystne dla siebie rozstrzygnięcie, winna wykazać dochodzone roszczenie, tak co do samej zasady, jak i co do wysokości. Innymi słowy, niezbędne jest przedstawienie przez stronę powodową twierdzeń uzasadniających okoliczności faktyczne będące podstawą żądania i jego wysokości oraz wskazanie dowodów na poparcie tych twierdzeń. Natomiast rzeczą strony pozwanej jest wykazanie (powołanie twierdzeń i dowodów) niweczących prawo wywodzone przez stronę powodową (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 3 października 1969 r., II PR 313/69, OSN 1970, nr 9, poz. 147; orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 1999 r., III CKN 84/98, niepubl.). W myśl więc ogólnych zasad i zgodnie z obowiązkiem procesowym wynikającym z wprost z art. 232 k.p.c., to na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających jej roszczenie, natomiast na stronie pozwanej ciążył obowiązek udowodnienia okoliczności uzasadniających wnioski o oddalenie powództwa.

Z należności dochodzonych przez powódkę w przedmiotowej sprawie tytułem:

- 1) zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy i wywóz śmieci za okres od sierpnia 2014 r. do maja 2015 r.,
- 2) zaliczek na dzierżawę ciepłomierza, koszty eksploatacji hali garażowej, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, dostarczenie zimnej wody i odprowadzenie ścieków za okres od stycznia do maja 2015 r.,
- 3) przypadającej na pozwanego części kosztów utrzymania hali garażowej za 2014 r.,
- 4) oraz przypadających na lokal pozwanego kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, dostarczenia zimnej wody i odprowadzenia ścieków za II półrocze 2014 r.,

pozwany K. B. w zasadzie zakwestionował wyłącznie roszczenia dotyczące centralnego ogrzewania za okres od lipca 2014 r. do października 2014 r.

Mając to na uwadze, a także całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Sąd orzekający uznał za uzasadnione roszczenia powódki co do kwot składających się na żądanie główne (k. 45 akt) poza jedną pozycją, a mianowicie poza kwotą 5.124,24 zł, z której Sąd za uzasadnioną uznał wyłącznie kwotę 2.200,09 zł.

Z wyliczenia przedstawionego przez powódkę wynikało, że kwota 5.124,24 zł dochodzona była przez nią tytułem rozliczenia za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimną wodę i odprowadzanie ścieków za II półrocze 2014 r. (k. 45 akt), ale jednocześnie z dokumentu przez nią przedłożonego zatytułowanego „rozliczenie za wodę, ścieki, podgrzanie wody i c.o. od 1 lipca 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.” (k. 40 akt) wynikało, że razem należności za zużycie CO, CW, W i Ś za ww. okres wyniosły wyłącznie 2.200,09 zł (w tym: 597,40 zł za zużycie wody i odprowadzenie ścieków, 293,86 zł tytułem opłaty stałej za energię ciepłą dla lokalu w okresie rozliczeniowym, 693,26 zł za zużycie centralnego ogrzewania, 54,17 zł za ogrzewanie części wspólnych oraz 561,40 zł za zużycie podgrzanej wody dla lokalu). Powódka



nie wyjaśniła, za co doliczyła kwotę 2.924,15 zł (być może tytułem jakichś należności za wcześniejszy okres, ale one nie były objęte żądaniem pozwu). Sąd uznał więc żądanie w tym zakresie za nieuzasadnione (5.124,24 zł - 2.200,09 zł).

Co do kwoty 2.200,09 zł Sąd zauważył, że tylko część z tej kwoty była dochodzona tytułem centralnego ogrzewania już po wymianie ciepłomierza na nowy (w październiku 2014 r.), ale jednocześnie Sąd uznał - mając na uwadze zasady doświadczenia życiowego - że kwotę tę można uwzględnić w całości, albowiem w miesiącach lipiec, sierpień, wrzesień 2014 r. i początek października 2014 r. mieszkanie pozwanego nie było ogrzewane.

Po odjęciu od kwoty 9.730,16 zł kwoty 2.924,15 zł Sąd uzyskał kwotę 6.806,01 zł, która podlegałaby zasądzeniu, gdyby nie częściowo uzasadniony zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanego. K. B. dokonał potrącenia swojej wierzytelności w kwocie - jak podał - 7.000,00 zł, z tytułu nadpłaty zaliczek za ogrzewanie mieszkania uiszczonych Wspólnocie w okresie od stycznia 2012 r. do października 2014 r., z wierzytelnością przysługującą Wspólnocie Mieszkaniowej z tytułu zaliczek za okres od sierpnia 2014 r. do maja 2015 r. Zdaniem Sądu należało uwzględnić podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia do kwoty 4.530,81 zł.

W okresie od stycznia 2012 r. do października 2014 r. pozwany dokonał na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej następujących wpłat:

1) 12 stycznia 2012 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki 13 stycznia 2012 r., z której to kwota 68,56 zł została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za okres od września do grudnia 2011 r. (czyli - jak wyliczył Sąd - **34,28 zł** za miesiące listopad i grudzień 2011 r.),

2) 9 lipca 2012 r. w kwocie 2.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota **102,84 zł** została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za okres od stycznia do czerwca 2012 r., a kwota **25,29 zł** za centralne ogrzewanie za okres od 1 lipca 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.,

3) 6 września 2012 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota 584,02 zł została zaksięgowana za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. (czyli - jak wyliczył Sąd - **101,54 zł** za miesiące listopad i grudzień 2011 r., obliczone w następujący sposób:  $25,29 \text{ zł} \times \text{pkt } 2 + 584,02 \text{ zł} \times \text{pkt } 3 = 609,31 \text{ zł} : 12 \text{ m-cy} = 50,77 \text{ zł} \times 2 \text{ m-ce (XI i XII 2011 r.)} = 101,54 \text{ zł}$ ),

4) 19 października 2012 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota **68,56 zł** została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za okres od lipca do października 2012 r.,

5) 4 grudnia 2012 r. w kwocie 2.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki 5 grudnia 2012 r., z której to kwota **34,28 zł** została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za okres od listopada do grudnia 2012 r., a kwota **880,44 zł** za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r.,

6) 7 stycznia 2013 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota **17,14 zł** została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za styczeń 2013 r., a kwota **247,34 zł** za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r.,

7) 5 lutego 2013 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota **17,14 zł** została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za luty 2013 r., a kwota **207,92 zł** za centralne ogrzewanie za okres od 1 lipca 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.,

8) 26 czerwca 2013 r. w kwocie 1.500,00 zł, która wpłynęła na konto powódki 27 czerwca 2013 r., z której to kwota **68,56 zł** została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za okres od marca do czerwca 2013 r., a kwota **564,48 zł** za centralne ogrzewanie za okres od 1 lipca 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.,

9) 28 sierpnia 2013 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota **39,34 zł** została zaksięgowana za centralne ogrzewanie za okres od 1 lipca 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. oraz kwota **173,98 zł** za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.,

10) 15 października 2013 r. w kwocie 600,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota **17,14 zł** została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za lipiec 2013 r., a kwota **364,57 zł** za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.,

11) 12 listopada 2013 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki 13 listopada 2013 r., z której to kwota **68,56 zł** została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za okres od sierpnia do listopada 2013 r., a kwota **58,28 zł** za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.,

12) 10 lutego 2014 r. w kwocie 600,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota **34,28 zł** została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za grudzień 2013 r. i styczeń 2014 r., a kwota **129,14 zł** za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.,

13) 14 kwietnia 2014 r. w kwocie 600,00 zł, która wpłynęła na konto powódki 15 kwietnia 2014 r., z której to kwota **34,28 zł** została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za okres od lutego do marca 2014 r., a kwota **129,14 zł** za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.,

14) 14 lipca 2014 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota **51,42 zł** została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za okres od kwietnia do czerwca 2014 r., a kwota **214,19 zł** za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.,

15) 26 sierpnia 2014 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota **192,61 zł** została zaksięgowana za centralne ogrzewanie za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.,

16) 2 października 2014 r. w kwocie 1.000,00 zł, która wpłynęła na konto powódki tego samego dnia, z której to kwota **17,14 zł** została zaksięgowana na zaliczkę na dzierżawę ciepłomierza za lipiec 2014 r., a kwota **662,22 zł** za centralne ogrzewanie za okres od 1 lipca 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

Pierwszy ciepłomierz, na podstawie którego dokonywano pozwanemu naliczeń, utracił swą ważność (legalizację) z końcem października 2011 r., natomiast nowy (posiadający legalizację) zamontowano dopiero w październiku 2014 r. W związku z powyższym zarówno wyżej wskazane opłaty za zużycie ciepła, jak i opłaty za dzierżawę ciepłomierza za okres od listopada 2011 r. do grudnia 2013 r., były naliczane przez powódkę bezprawnie. W okresie od stycznia 2012 r. do października 2014 r. powódka zaksięgowała z dokonanych przez pozwanego wpłat kwotę 4.530,81 zł właśnie na te bezpodstawnie naliczone - z uwagi na brak legalizacji ciepłomierza - opłaty.

Zgodnie z art. 498 § 1 k.c., gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Potrącenie może być skutecznie dokonane, jeżeli łącznie spełnione są następujące przesłanki: wierzytelności są wzajemne i jednorodnjawowe; wierzytelność przedstawiana do potrącenia (aktywna) jest wymagalna; wierzytelność potrącana (pasywna) jest zaskarżalna. Aby wierzytelność była wzajemna, muszą istnieć dwie przeciwstawne wierzytelności. Innymi słowy: dwie osoby muszą być względem siebie jednocześnie wierzycielami i dłużnikami. Przy czym ich wierzytelności mogą pochodzić z różnych tytułów prawnych, jednak obie wierzytelności muszą być jednorodnjawowe w zakresie przedmiotu świadczenia. Na gruncie niniejszej sprawy przedmiotem świadczenia było świadczenie pieniężne, które co do zasady zawsze jest świadczeniem jednorodnjawowym, jak również powódka oraz pozwany byli jednocześnie swoimi wierzycielami i dłużnikami. Przez wymagalność wierzytelności rozumie się stan, w którym wierzyciel ma prawną możliwość żądania zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności, a dłużnik jest obowiązany spełnić świadczenie. Wówczas też następuje dopuszczalność potrącenia ( zob. Kodeks cywilny. Komentarz red. dr hab. K. O., rok 2017). Zaskarżalność wierzytelności potrącannej polega na możliwości dochodzenia jej zasądzenia i egzekwowania wbrew woli pozwanego dłużnika. Ziszczenie się omówionych wyżej przesłanek ma ten skutek, że wierzyciel uzyskuje możliwość potrącenia.

Zgodnie z przepisem art. 498 § 2 k.c. wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

Od potrącenia jako czynności materialnoprawnej odróżnić trzeba zarzut potrącenia będący czynnością procesową. Oświadczenie o potrąceniu, o którym mowa w art. 499 k.c., jest czynnością materialnoprawną powodującą - w razie wystąpienia przesłanek określonych w wyżej przytoczonym art. 498 § 1 k.c. - odpowiednie umorzenie wzajemnych wierzytelności, natomiast zarzut potrącenia jest czynnością procesową, polegającą na żądaniu oddalenia powództwa w całości lub w części z powołaniem się na okoliczność, że roszczenie objęte żądaniem pozwu wygasło wskutek potrącenia. Oświadczenie o potrąceniu stanowi zatem materialnoprawną podstawę zarzutu potrącenia. Do dokonania potrącenia może dojść zarówno w ramach postępowania sądowego, jak i poza nim; w trakcie postępowania sądowego uprawniony może połączyć złożenie oświadczenia woli o potrąceniu z podniesieniem zarzutu potrącenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 14 stycznia 2009 r., IV CSK 356/08). Rozstrzygając o zarzucie potrącenia, sąd powinien ocenić, czy wierzytelność potrącana istnieje i w jakiej wysokości. Ocena ta jest dokonywana, biorąc pod uwagę wymagania stawiane wobec pozwu w zakresie określenia żądania, przytoczenia okoliczności faktycznych oraz wskazania dowodów, w szczególności dokładnego określenia wierzytelności, jej wysokości, wykazania jej istnienia oraz wyrażenia woli potrącenia w celu wzajemnego umorzenia skonkretyzowanych wierzytelności (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 21 listopada 2013r., I ACa 826/13).

Sąd orzekający uznał, że wierzytelność pozwanego nadawała się do potrącenia z wierzytelnością powódki, a jednocześnie pozwany skutecznie dokonał potrącenia, zarówno w znaczeniu materialnoprawnym, jak i procesowym, z tym że zarzut potrącenia podniesiony przez pozwanego Sąd uznał za zasadny wyłącznie co do ww. kwoty 4.530,81 zł.

Po odjęciu tej kwoty od ww. kwoty 6.806,01 zł Sąd uzyskał kwotę 2.275,20 zł, a po dodaniu do niej kwoty skapitalizowanych odsetek w wysokości 249,49 zł (wyliczonej od kwot i dat (niezakwestionowanych przez pozwanego) jak w tabeli na k. 45 akt, z tą różnicą, że zamiast od kwoty 5.124,24 zł to od kwoty 2.200,09 zł) Sąd uzyskał kwotę 2.524,69 zł, którą w punkcie 1. wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powódki wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 lipca 2015 r. do dnia zapłaty. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. oraz art. 482 k.c.

W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił w punkcie 2. wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 3. wyroku na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c., stosunkowo je rozdzielając pomiędzy stronami i obciążając nimi powódkę w 75 %, a pozwanego w 25 %. Koszty poniesione w postępowaniu przez powódkę to: kwota 505,00 zł tytułem opłaty stosunkowej od pozwu, kwota 2.400,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (ustalona na podstawie § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie) oraz kwota 17,00 zł tytułem kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Suma tych kosztów to 2.922,00 zł. Koszty poniesione przez pozwanego to kwota 2.400,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (ustalona na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych). Suma powyższych kwot daje 5.322,00 zł. Biorąc pod uwagę wynik sprawy, powódka powinna ponieść koszty w kwocie 3.991,50 zł, natomiast pozwany w kwocie 1.330,50 zł. W związku z powyższym Sąd Rejonowy zasądził od powódki na rzecz pozwanego różnicę tych kosztów, czyli kwotę 1.069,50 zł.

Apelację od wyroku wywiodła powódka.

Zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, zarzucając Sądowi I instancji:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 498 § 1 k.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez ich błędne zastosowanie i uwzględnienie oświadczenia i zarzutu potrącenia, pomimo niewykazania wierzytelności przez pozwanego, tak co do zasady, jak i co do wysokości,

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na treść orzeczenia, tj.:

a) art. 229 i 230 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i nieuwzględnienie roszczenia powódki, mimo że pozwany nie kwestionował tego roszczenia ani co do zasady, ani co do wysokości, a jedynie przedstawił do potrącenia własną wierzytelność, przy czym zarzut potrącenia należy także uznać za uznanie roszczenia powoda,

b) art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i naruszenie zasady kontradiktoryjności i równości stron w postępowaniu cywilnym poprzez podejmowanie działań z urzędu, zmierzających do wykazania roszczenia strony pozwanej, przy bierności dowodowej strony pozwanej reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika,

3. błędy w ustaleniach faktycznych, będących podstawą wydanego rozstrzygnięcia, w zakresie ustalenia rzekomej wierzytelności przysługującej pozwanemu i jej wysokości oraz w zakresie ustalenia udziału pozwanego w nieruchomości wspólnej.

Ten ostatni zarzut został sprecyzowany przez pełnomocnika powódki w piśmie z 7 stycznia 2021 r., w którym apelujący wskazał, że Sąd I instancji niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy ustalił następujące fakty:

a) istnienie wierzytelności pozwanego względem powoda w kwocie 4.530,81 zł, mimo że pozwany nie wykazał istnienia tej wierzytelności ani co do zasady ani co do wysokości, a istnieniu tej wierzytelności i jej wysokości powódka zaprzecza,

b) udział pozwanego w nieruchomości wspólnej w wysokości 1217/70631, mimo że jest to udział pozwanego w garażu podziemnym, a udział pozwanego w nieruchomości wspólnej, zgodnie z treścią księgi wieczystej lokalu pozwanego, prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...)KW nr (...), wynosi 6771/652610.

Powódka wniosła o zmianę orzeczenia w zaskarżonej części poprzez:

1. zasądzenie dodatkowo od pozwanego na rzecz powódki kwoty 7.560,71 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,

2. obciążenie pozwanego kosztami procesu w całości i w konsekwencji zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Ponadto, apelująca wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, ewentualnie o uchylenie orzeczenia w zaskarżonej części i skierowanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c. w postępowaniu uproszczonym, w którym sprawa była rozpoznawana w postępowaniu odwoławczym, jeżeli sąd drugiej instancji nie prowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa i do tego Sąd odwoławczy ograniczył uzasadnienie swojego orzeczenia.

Bezasadne były podniesione w apelacji zarzuty naruszenia przepisów postępowania i błędnego ustalenia faktów będących podstawą rozstrzygnięcia. Ten ostatni zarzut uzasadniony był wprawdzie względem ustalenia, które Sąd I instancji poczynił w zakresie wielkości udziału pozwanego w nieruchomości wspólnej, ale to ustalenie pozostało bez wpływu na rozstrzygnięcie, ponieważ rzeczywisty udział pozwanego w nieruchomości wspólnej nie miał – co wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku – znaczenia dla przeprowadzonych przez Sąd orzekający wyliczeń, a w konsekwencji dla rozstrzygnięcia sprawy. W żadnym zakresie dokonane przez Sąd Rejonowy wyliczenie (przedstawione we wstępnej części uzasadnienia), prowadzące do częściowego uwzględnienia zarzutu potrącenia zgłoszonego przez pozwanego, nie było bowiem zależne od wielkości tego udziału. Takiej zależności apelujący nie przedstawił i nie wykazywał w środku odwoławczym. Błędne ustalenie w tym zakresie było więc pozbawione znaczenia procesowego, bowiem takie znaczenie mają wyłącznie uchybienia wpływające na wynik sprawy.

„Istnienie wierzytelności” nie jest okolicznością faktyczną, ale oceną prawną, w tym wypadku dokonaną w kontekście zgłoszonego zarzutu potrącenia, która oczywiście u swych podstaw ma określone ustalenia co do faktów. Błędnie zatem apelujący zarzucił Sądowi I instancji błąd w ustaleniu faktycznych poprzez ustalenie „istnienia wierzytelności” pozwanego względem powoda. Odnosząc się z kolei do podstawy oceny prawnej, której Sąd Rejonowy w tym względzie dokonał, Sąd odwoławczy sygnalizuje, że uważa ją za prawidłową, co szczegółowo zostanie wyjaśnione w dalszej części uzasadnienia, poświęconej ocenie prawnej. W tym miejscu należało się natomiast odnieść do pozostałych zarzutów naruszeń przepisów postępowania zgłoszonych w apelacji, których ocena z oczywistych względów powinna wyprzedzać ocenę prawidłowości materialnoprawnej rozstrzygnięcia, wbrew odmiennej konstrukcji środka odwoławczego, wskazującego w pierwszej kolejności na naruszenia prawa materialnego. Bez uprzedniego wiążącego ustalenia podstawy faktycznej orzeczenia i bez dokonania oceny prawidłowości postępowania, które doprowadziło do jego wydania ocena poprawności materialnoprawnej orzeczenia byłaby przedwczesna.

Za nieuprawnione znał Sąd Okręgowy zarzuty naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i naruszenie zasady kontradiktoryjności i równości stron w postępowaniu.

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Przytoczona norma dotyczy zatem rozkładu ciężaru dowodu w procesie. Artykuł 6 k.c. rozstrzyga o ciężarze dowodu w znaczeniu materialnoprawnym, wskazuje bowiem, kogo obciążają skutki niewypełnienia obowiązku udowodnienia istnienia prawa. Do jego naruszenia dochodzi wtedy, gdy sąd orzekający przypisuje obowiązek dowodowy innej stronie, niż ta, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne (por. wyrok Sądu Najwyższego z 9.04.2015 r., V CSK 398/14). Zgodnie z poglądem dominującym w judykaturze, powód powinien udowodnić fakty prawotwórcze, natomiast pozwany fakty tamujące prawo powoda. W przedmiotowej sprawie tak rozumiane reguły rozkładu ciężaru dowodu nie zostały naruszone. Sąd odwoławczy nie dostrzega w szczególności w działaniu Sądu I instancji przejawów przerzucenia na stronę powodową obowiązku wykazywania okoliczności istotnych dla strony pozwanej, jak podniesiono w apelacji. To, że Sąd orzekający zobowiązywał stronę powodową do przedłożenia określonych dokumentów, mających potwierdzić legitymację czynną powoda, nie wypełniało znamion zarzucanego Sądowi działania z naruszeniem art. 6 k.c. ani z naruszeniem art. 232 k.p.c. Legitymacja procesowa osoby występującej z powództwem do dochodzenia roszczenia podlega ocenie sądu z urzędu w każdym przypadku, już na wstępnym etapie rozpoznawania sprawy; stwierdzenie braku takiej legitymacji prowadzi do oddalenia powództwa bez głębszej jego oceny. Nie można więc mówić o „nadużywaniu procedury” przez sąd orzekający w sytuacji, gdy uruchamia on kontrolę legitymacji czynnej powoda i prowadzi w tym kierunku postępowanie wyjaśniające. Brak dowodów potwierdzających legitymację czynną powoda (nieprzedstawienie ich przez powoda z własnej inicjatywy albo w wykonaniu zobowiązania sądu) powinien bowiem każdorazowo prowadzić do oddalenia powództwa. Każdy proces cywilny jest bowiem sprawą między podmiotami o określonej legitymacji. Nie można skutecznie pozywać kogokolwiek i nie może z pozwem wystąpić podmiot, któremu nie przysługuje uprawnienie do realizowania ochrony prawnej na drodze sądowej poprzez określone roszczenie. Powzięcie wątpliwości co do legitymacji czynnej powoda uprawnia sąd do podjęcia czynności wyjaśniających te wątpliwości, wbrew stanowisku apelującego, który takiego uprawnienia sądowi odmawia. Przyjęcie poglądu pozwanego prowadziło do bezzasadnego zawężenia kompetencji jurysdykcyjnych sądu. Przypomnieć należy, że powód ma obowiązek wskazania w pozwie okoliczności uzasadniających jego żądanie, co obejmuje

także legitymację do dochodzenia roszczenia. Sąd ocenia ją na gruncie przytoczonych przez powoda okoliczności i przedstawionych dowodów. Z tego względu nie nosiło znamion uchybienia przepisom postępowania, w szczególności art. 232 k.p.c., nałożenie na stronę powodową zobowiązania jak w zarządzeniu z 8 stycznia 2016 r. ani dokonanie przez Sąd Rejonowy oceny w przedmiocie legitymacji czynnej strony powodowej, wyrażonej w postanowieniach z 29 kwietnia 2016 r. i 10 kwietnia 2017 r. Nieprawidłowe było jedynie zawieszenie postępowania (odmowa jego podjęcia) w wyniku przeprowadzonej analizy, co stwierdził Sąd odwoławczy w postanowieniu z 19 grudnia 2017 r., II Cz 1771/17, dokonując nadto odmiennej oceny legitymacji czynnej strony powodowej. Powyższe nie uzasadnia jednak czynienia Sądowi Rejonowemu zarzutu naruszenia zasady kontrydiktoryjności i art. 232 k.p.c., ponieważ pogląd prawny Sądu orzekającego mieścił się w granicach jego kompetencji orzeczniczych. Ubocznie Sąd Odwoławczy zauważa, że również w uzasadnieniu postanowienia z 19 grudnia 2017 r. nie podważono tych kompetencji, a Sąd odwoławczy także dokonał oceny legitymacji czynnej powoda, przy czym uwzględnił w tej ocenie dokumenty złożone przez pełnomocnika strony powodowej w wykonaniu zarządzenia Przewodniczącej z 8 stycznia 2016 r., stwierdzając na ich podstawie, że taka legitymacja zachodzi, a w konsekwencji pełnomocnik strony powodowej legitymuje się umocowaniem do podejmowania czynności w sprawie, pochodzącym od uprawnionego podmiotu. Nie można nie dostrzec, że w kontekście legitymacji czynnej powoda do wystąpienia z roszczeniem analizowana była skomplikowana prawnie kwestia realizacji prawa głosu przez współwłaścicieli lokalu w częściach ułamkowych i ważność uchwały w przedmiocie zgody na wytoczenie przedmiotowego powództwa. Zaniedbaniem pełnomocnika strony powodowej było natomiast nieprzedłożenie tej uchwały wraz z pozwem.

Kwestionowanie prawidłowości uznania przez sąd, że przeprowadzone dowody są bądź nie są wystarczające do przyjęcia za udowodnione okoliczności, których ciężar udowodnienia spoczywał na jednej ze stron, może nastąpić w drodze zarzutu naruszenia odpowiednich przepisów prawa procesowego, nie zaś art. 6 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 8 lipca 2015 r., II PK 282/14). Powódka wskazała w tym kontekście na naruszenie przez Sąd I instancji art. 232 k.p.c. poprzez podejmowanie działań z urzędu zmierzających do wykazania roszczenia strony pozwanej, przy bierności dowodowej strony pozwanej reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika, rozwijając ten zarzut w uzasadnieniu apelacji przez przytoczenie kilku orzeczeń Sądu Najwyższego i sądów powszechnych oraz formułując na tej podstawie wnioski, że sposób prowadzenia postępowania przez Sąd I instancji naruszył „podstawowe zasady postępowania cywilnego i wyręczył w sposób nieuprawniony i nieuzasadniony w obowiązkach stronę pozwaną”.

Jak jednak wynika, zarówno z uzasadnienia apelacji, jak i z przebiegu postępowania w rozpoznawanej sprawie, działanie sądu z urzędu ograniczone było do zbadania kwestii legitymacji czynnej strony powodowej i prawidłowości umocowania pełnomocnika do działania w tej sprawie, a nie do jakichkolwiek dalszych okoliczności, w szczególności objętych obowiązkiem dowodzenia przez pozwanego. Po wydaniu przez Sąd odwoławczy orzeczenia z 19 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy prowadził postępowanie dowodowe w granicach inicjatywy dowodowej stron, co czyni zarzut apelującego bezzasadnym. To natomiast, że w dniu 30 stycznia 2019 r. sąd otworzył na nowo zamkniętą rozprawę i że domagał się od strony powodowej przedstawienia informacji wskazanych w postanowieniu z tej daty (k. 269 akt), miało na celu rozpoznanie sprawy zgodnie z jej istotą – do której należało zarówno roszczenie strony powodowej, jak i zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanego, i w tym celu wyjaśnienie okoliczności rzutujących na rozstrzygnięcie. Wyłączną przyczyną tego zobowiązania była nieprecyzyjność twierdzeń strony powodowej o faktach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy w toku całego procesu, przy uwzględnieniu istoty sporu stron. Dążenie Sądu orzekającego do wyjaśnienia tych okoliczności nie naruszało zasady kontrydiktoryjności, jak zarzucał powód. Należy też przypomnieć, że zasada ta nie ma charakteru nadrzędnego w stosunku do innych zasad rządzących procesem cywilnym, a apelujący taki nadrzędny charakter wspomnianej zasadzie nadaje. Funkcjonuje w procesie cywilnym równolegle z innymi zasadami, w tym zasadą prawdy materialnej (wywodzonej z art. 3 k.p.c.) i z ciążącym na sądzie obowiązkiem ustalenia tej prawdy oraz rozpoznania sprawy zgodnie z jej istotą. W kodeksie postępowania cywilnego zawarte są przepisy, które niewątpliwie wskazują na to, że prawo procesowe nacechowane jest dążeniem do prawdy. Należą do nich: art. 3, 210 § 2, art. 228 § 2, art. 232, 233 § 1, art. 252, 266 i 268. Wynika stąd, że sąd powinien dążyć do poznania prawdy w granicach przyznanych mu przez prawo procesowe (por. Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Tom I. Art. 1-729 pod. red. Andrzeja Jakubeckiego, LEX/el.2019). Te granice w rozpoznawanej sprawie nie zostały naruszone.

Jeżeli chodzi o zarzut naruszenia art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. „poprzez ich niezastosowanie i nieuwzględnienie roszczenia powoda, mimo że pozwany nie kwestionował tego roszczenia ani co do zasady, ani co do wysokości, a jedynie przedstawił do potrącenia własną wierzytelność, przy czym zarzut potrącenia należy także uznać za uznanie roszczenia powoda”, Sąd Okręgowy wskazuje, że pierwsza z przywołanych norma stanowi, że nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości, a druga, że gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Żaden z tych przepisów nie odnosi się do zagadnienia uznania roszczenia i jego skutków, wobec czego zaznaczyć należy, że konstruowanie powyższego zarzutu poprzez odwołanie się do rzekomego uznania roszczenia przez pozwanego było oczywiście chybione.

Uznanie powództwa jest aktem dyspozycyjności materialnej pozwanego, który za zasadne uznaje zarówno roszczenie powoda, jak i przyznaje uzasadniające je przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne, a w konsekwencji godzi się na wydanie wyroku uwzględniającego żądanie pozwu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 września 1983 r., III CRN 188/83, OSNC 1984, nr 4, poz. 60). Jest to stanowcze, bezwarunkowe oświadczenie woli i wiedzy pozwanego (por. A.Jakubecki, op.cit., komentarz do art. 213 k.p.c.). O uznaniu roszczenia w tym znaczeniu z pewnością nie można mówić przy uwzględnieniu stanowiska procesowego pozwanego. Sąd Okręgowy zwraca przy tym uwagę, że składając sprzeciw i zgłaszając w nim zarzut potrącenia pozwany działał samodzielnie, bez fachowej reprezentacji i że pełnomocnik reprezentował pozwanego w procesie dopiero od rozprawy z 11 maja 2018 r. Żadne z oświadczeń złożonych w procesie przez pozwanego lub jego pełnomocnika nie miało charakteru uznania roszczenia w rozumieniu art. 213 k.p.c. w jakimkolwiek zakresie. Nie było też podstaw, przy uwzględnieniu wyników całej rozprawy i treści oświadczeń składanych przez pozwanego w postępowaniu, by uznać za przyznane fakty wskazywane przez powoda dla uzasadnienia podstawy dochodzonego roszczenia, co do zasady i wysokości. Sąd Okręgowy podkreśla przy tym, że dowodu nie wymagają fakty przyznane tylko, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości, a w rozpoznawaniu sprawy nie można przyjąć, by takie nie budzące wątpliwości przyznanie nastąpiło. O ile zgłoszenie przez pozwanego zarzutu potrącenia wierzytelności w wysokości 7.000 zł mogłoby sugerować przyznanie przez pozwanego, że wierzytelność powoda przewyższająca ww. kwotę istnieje i że zachodzą okoliczności tworzące tę wierzytelność (choć z pewnością nie mogłoby być potraktowane jako uznanie roszczenia, co postulował apelujący), to materiał sprawy oceniony jako całość nie dawał do tego podstaw, jak słusznie przyjął Sąd Rejonowy. Nie można bowiem nie dostrzec, że na żądanie powoda składała się kwota 5.124,24 zł z tytułu rozliczenia za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimną wodę i odprowadzanie ścieków za II półrocze 2014 r., a jednocześnie powód złożył dokument (k. 40 akt), który dowodził, że należność z tego tytułu za II półrocze wyniosła jedynie 2.220,09 zł. Trafnie Sąd Rejonowy wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że powód nie wyjaśnił tej rozbieżności i nie podał, na jakiej podstawie doliczył do ww. kwoty dodatkowe 2.924,15 zł, których żądał za II półrocze 2014 r. Ta rozbieżność nie została wyjaśniona również w apelacji, a do wyводу Sądu I instancji w tej kwestii powód nie odniósł się w ogóle, rezygnując z możliwości wykazania przed Sądem odwoławczym, że wnioskowanie Sądu orzekającego było wadliwe. Zupełnie dowolnie wskazana przez powoda kwota należności za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimną wodę i odprowadzanie ścieków za II półrocze 2014 r. słusznie nie została więc przez Sąd Rejonowy uwzględniona i ograniczył on należność powoda z tego tytułu do kwoty wyłącznie 2.220,09 zł. Nie można przy tym przyjąć, że pozwany istnienie takiej należności potwierdził (przyznał) w jakimkolwiek sposób, skoro konsekwentnie negował istnienie podstaw do dokonania jakichkolwiek naliczeń należności za ogrzewanie lokalu w okresie od stycznia 2012 r. do października 2014 r. Przyjęcie przyznania w tym zakresie byłoby oczywistą i nieuprawnioną fikcją, wypaczającą stanowisko procesowe pozwanego. W takiej sytuacji Sąd I instancji słusznie uznał, że roszczenie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie do kwoty 2.924,15 zł – powód nie wskazał i nie udowodnił podstaw takiego roszczenia, zaprzeczając w istocie jego istnienie i wysokości w treści dokumentu, który sam przedstawił (k. 40 akt). Rozważania co do skutków zarzutu potrącenia zgłoszonego przez pozwanego, w którym roszczeniu powoda przeciwstawił on wierzytelność w wysokości 7.000 zł, należało więc ostatecznie ograniczyć do żądania zapłaty kwoty 6.806,01 zł (9.730,16 zł – 2.924,15 zł).

Błędne było przy tym zapatrywanie apelującego, że ocena ta powinna być ograniczona do skonfrontowania zarzutu potrącenia wyłącznie z roszczeniem powoda o zapłatę należności z tytułu ogrzewania lokalu. Pozwany, wbrew temu, co twierdził apelujący, nie przedstawiał swojej wierzytelności do potrącenia tylko z wierzytelnością powoda z

tytułu ogrzewania lokalu (z częścią dochodzonego roszczenia). Żadne z oświadczeń pozwanego nie zawierało takiego ograniczenia. Pozwany w oświadczeniach o potrąceniu kierowanych do strony powodowej wyraźnie wskazywał, że swoją wierzytelność (obliczoną na 7.000 zł) potrącił z przysługującą Wspólnocie wierzytelnością w wysokości 10.086 zł z tytułu zaliczek na fundusz remontowy, koszt utrzymania nieruchomości wspólnej, koszt wywozu śmieci, a więc z wierzytelnością dochodzoną pozwem. Prawidłowo zatem Rejonowy rozpatrywał zarzut potrącenia i jego skutki w odniesieniu do całego roszczenia dochodzonego przez stronę powodową (z uwzględnieniem ww. ustalenia, że miało ono podstawy do kwoty 6.806,01 zł należności głównej), a nie tylko w odniesieniu do jego części, tj. należności z tytułu zaliczek za ogrzewanie lokalu. Ostatecznie zarzut pozwanego Sąd Rejonowy uznał za zasadny do wysokości 4.530,81 zł, co skutkowało uwzględnieniem powództwa jedynie co do kwoty 2.275,20 zł należności głównej (6.806,01 zł – 4.530,81 zł) oraz co do kwoty 249,49 zł skapitalizowanych odsetek. Ten sposób wyliczenia był w apelacji kwestionowany o tyle, że powód podważał ocenę Sądu orzekającego, iż pozwany wykazał istnienie wierzytelności przedstawionej do potrącenia co do zasady i wysokości. Sąd Okręgowy tego zarzutu nie podziela.

Stanowisko swoje w tym względzie apelujący opierał na twierdzeniu, że jakkolwiek naliczenie zobowiązania pozwanego z tytułu ogrzewania lokalu (zaliczek należnych z tego tytułu w okresie od stycznia 2012 r. do września 2014 r.) nie miało podstawy w odczytach dokonanych przy użyciu urządzeń pomiarowych mających legalizację (fakt bezsporny, według apelującego), to w sytuacji, gdy bezsporne było samo ogrzewanie lokalu w tym okresie oraz podobny był poziom zużycia ciepła w lokalu w ww. okresie, jak i w okresie wcześniejszym (od 2007 r.) oraz późniejszym (do 2017 r.), sąd powinien uznać odczyty dokonane przy użyciu urządzeń nie mających legalizacji za pomiar prawidłowy. W konsekwencji: nie miało podstaw stanowisko pozwanego, że w okresie od stycznia 2012 r. do września 2014 r. spełnił na rzecz powoda świadczenie nienależne w wysokości 7.000 zł i że powinno ono podlegać zwrotowi przez stronę powodową (z tego tytułu pozwany dokonał potrącenia). Apelujący wskazał przy tym, że „brak zapłaty za zużyte media powoduje szkodę po stronie powoda” a po stronie pozwanego „bezpodstawne wzbogacenie”. W odniesieniu do tego ostatniego stwierdzenia Sąd Okręgowy wskazuje, że przedmiotem roszczenia strony powodowej w toku postępowania w Sądzie I instancji nie było ani odszkodowanie ani bezpodstawne wzbogacenie pozwanego; powód dochodził bowiem zaległych opłat (zaliczek) na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy, wywóz śmieci, na koszty utrzymania hali garażowej, za dzierżawę ciepłomierza, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimną wodę i odprowadzenie ścieków, które pozwany miał opłacać jako właściciel lokalu i współwłaściciel nieruchomości wspólnej. Takie roszczenie powoda, jak słusznie wskazał Sąd I instancji, miało podstawę prawną w przepisach ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w szczególności w art. 13 ust. 1, art. 14, art. 15 ust. 1 i art. 17 ustawy, i tak zostało przez sąd rozpoznane. Niedopuszczalna jest zmiana przez powoda tego roszczenia w postępowaniu apelacyjnym i oczekiwanie, że zostanie ono poddane ocenie na tym etapie procesu na innej podstawie, jako roszczenie odszkodowawcze albo z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Nie chodzi tylko o inne podstawy prawne takich roszczeń, ale o odmienne podstawy faktyczne, które nie były przedmiotem twierdzeń stron i dowodzenia przed Sądem pierwszej instancji, co wyklucza zmianę charakteru roszczenia w postępowaniu apelacyjnym, a w konsekwencji rozpoznanie zarzutów strony powodowej zawartych w apelacji, że Sąd I instancji „całkowicie pominął okoliczność faktycznego zużywania mediów przez pozwanego, powodując szkodę w majątku powoda”.

Nieuprawniony był nadto zarzut powoda, że Sąd Rejonowy „pominął” przy rozstrzygnięciu sprawy okoliczność, że legalizacja ciepłomierza była ważna do końca 2011 r., a w konsekwencji zaliczki za listopad i grudzień 2011 r. nie nadawały się do potrącenia z wierzytelnością powoda. Sąd Rejonowy nie „pominął” tej okoliczności, ale ustalił, że ciepłomierz, na podstawie którego powód dokonał naliczeń, utracił ważność (legalizację) z końcem października 2011 r., przy czym to ustalenie oparł na informacji udzielonej przez Dyrektora Okręgowego Urzędu Miar w P. w piśmie z 28 maja 2018 r. (k. 201 akt). Odmienne twierdzenie apelującego w tym względzie było dowolne, w przeciwieństwie do mającego wiarygodną podstawę dowodową ustalenia Sądu orzekającego. W konsekwencji wyliczenie przez Sąd orzekający wierzytelności przysługującej pozwanemu nie było z podanej przez powoda przyczyny błędne. Nie było też nieprawidłowości w dokonanym wyliczeniu z powodu nieuwzględnienia, że naliczenie strony powodowej obejmowało nie tylko koszty ogrzania lokalu pozwanego, ale również opłaty stałe (niezależne od zużycia ciepła w lokalu) i opłaty za ogrzewanie części wspólnych nieruchomości. Sąd Rejonowy, dokonując wyliczeń w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, nie pominął (nie „przeoczył”) wskazywanych przez powoda opłat (zob. str. 5-6 uzasadnienia) i nie wyłączył



ich z ogólnej wiarygodności przysługującej powodowi, jak zarzucił apelujący. Apelacja nie zawierała przy tym wyводу, z którego wynikałoby, jaki skutek to rzekome „przeoczenie” miało dla wyniku procesu – powódka nie przedstawiła wyliczenia, z którego wynikałby taki skutek i konkretnego pokrzywdzenia, którego z takiego „przeoczenia” wyniknęło dla powódki. Nie sposób zatem bardziej szczegółowo się do tego niekonkretnego zarzutu odnieść, skoro apelujący poprzestał na ogólnikowym wskazaniu, że „kwota wyliczona przez Sąd I instancji została obliczona w sposób nieprawidłowy, prowadzący do pokrzywdzenia powoda”. Sąd Rejonowy dokonał i przedstawił w uzasadnieniu wyroku wiele obliczeń, prowadzących do określonego wyniku (wyliczenia należności powoda i wiarygodności pozwanego), wobec czego ich podważenie wymagało przedstawienia przez apelującego należyście uzasadnionego wyводу (także wyliczeń), na podstawie którego można byłoby stwierdzić ich wadliwość w określonym zakresie. Taki wywód nie został przedstawiony, co czyniło powyższy zarzut nieskutecznym.

Uwzględniając powyższe rozważania Sąd Okręgowy oddalił apelację strony powodowej w całości, jako bezzasadną, na podstawie art. 385 k.p.c., w punkcie 1. wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., mając na względzie wynik tego postępowania. Na koszty zasądzone od powoda na rzecz pozwanego zostały złożone koszty zastępstwa procesowego pozwanego w wysokości 900 zł określone na podstawie § 2 punkt 4 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2017, poz. 1797 ze zm.).

Małgorzata Wiśniewska