

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2021 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Joanna Andrzejak-Kruk

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2021r. w Poznaniu na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) w P.

przeciwko M. I.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 22 listopada 2019r.,

sygn. akt I.C.639/17

oddala apelację.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym 21.08.2015r. powódka (...) w P. wystąpiła o zasądzenie od pozwanej M. I. kwoty 68.615,80zł z ustawowymi odsetkami od wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami postępowania według norm przepisanych. Dochodzone roszczenie obejmowało przysługujące powódce za okres od 1.06.2008r. do 28.02.2015r. zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną (koszty eksploatacji i fundusz remontowy), których stawki zostały ustalone uchwałami wspólnoty, oraz koszty mediów związane z lokalem stanowiącym w ww. okresie własność pozwanej, tj. ogrzewania, dostarczania wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu śmieci.

W dniu 11.09.2019r. wydany został przeciwko pozwanej nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym uwzględniono żądanie pozwu.

Pozwana złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i domagając się oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powódki kosztów postępowania. Pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia za okres do 28.08.2012r., a nadto zakwestionowała wysokość dochodzonej należności.

Wyrokiem z dnia 22.11.2019r., sygn. akt I.C. 639/17 Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu: 1) zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 11.156,80zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 21.08.2015r. do dnia zapłaty, 2) oddalił powództwo w pozostałym zakresie, 3) kosztami procesu obciążył powódkę w 84% a pozwaną w 16%, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu przy uwzględnieniu pojedynczej stawki wynagrodzenia pełnomocnika.

Jako podstawę tego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Pozwana M. I. nabyła spadek po matce M. A., która zmarła w (...) W okresie objętym pozwem (od 1.06.2008r. do 28.02.2015r.) pozwana była właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w P., dla którego Sąd Rejonowy (...) P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Jak wynika z księgi wieczystej, powierzchnia lokalu mieszkalnego nr (...) wynosi 119,61 m². W księdze wieczystej ujawniono udział w nieruchomości wspólnej 9/100 części.

W budynku przy ulicy (...) w P., w którym położony jest lokal nr (...), wyodrębniono więcej niż 7 lokali. W związku z wyodrębnieniem lokali powstała (...) reprezentowana obecnie przez zarząd. W przeszłości, postanowieniem z 20.01.2011r. Sąd Rejonowy (...) P., w sprawie (...) ustanowił dla (...) przy ul. (...) w P. zarządcę przymusowego (...) spółkę z o.o. z siedzibą w P.. Sąd uznał, że zarząd wspólnoty nienależycie wykonywał swoje obowiązki, o czym świadczyła m.in. istniejąca przez wiele lat w budynku sytuacja odcięcia pionów doprowadzających wodę do lokali numer (...). Zarząd, w ocenie Sądu, nie podjął działań mających na celu przywrócenie sprawności instalacji, uznając je za dozwoloną samopomoc i uznając, że zarząd nie ma możliwości działania. Sąd natomiast uznał, że art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali nakładał na zarząd obowiązki w tym zakresie. O braku należytego wykonywania obowiązków świadczyła, zdaniem Sądu, również niezakończona kwestia adaptacji pomieszczeń strychowych na mieszkalne, przez co współwłaściciele lokali nie mieli możliwości korzystania z zajętych pod adaptację pomieszczeń, stanowiących uprzednio część nieruchomości wspólnej, a wspólnota nie uzyskiwała z tego tytułu przychodów. Ponadto Sąd uznał, że o braku należytego wykonywania zarządu świadczyło przedłużające się postępowanie w sprawie prawidłowej inwentaryzacji budynku. Postanowieniem tego sądu z 4.12.2014r. zmieniono zarządcę przymusowego na (...) Sp. z o.o. Sp. k. Postanowieniem Sądu Okręgowego z 23.05.2017r. w sprawie (...), zmieniającym postanowienie Sądu Rejonowego, odwołano zarządcę przymusowego dla nieruchomości położonej w P. przy ul. (...).

(...) w 2000 i 2001 r. podjęła uchwały (...) i (...), które na mocy wyroku Sądu Okręgowego w (...) z 29.03.2004r. w sprawie (...) zostały uchylone. Uchwała (...) dotyczyła przyjęcia rozliczenia udziałów w nieruchomości zgodnie z kartoteką budynku nieruchomości przy ul. (...). Uchwała (...) dotyczyła odwołania zarządu. Sąd uznał, że inwentaryzacja, na której opierała się uchwała (...), była przeprowadzona nierzetelnie i w stosunku do większości lokali nieprawidłowo ustalono ich powierzchnię.

W okresie od 1.06.2008r. do 28.02.2015r. w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w P. mieszkały dwie osoby: pozwana wraz z bratem. W (...) zmarła matka pozwanej, o czym pozwana poinformowała telefonicznie administratora. W toczącej się pomiędzy stronami uprzednio sprawie (...) pozwana podnosiła, że w lokalu zamieszkuje 2 osoby. W sprawie tej pierwszy wyrok został wydany przez Sąd Rejonowy w 2009r., następnie po jego uchyleniu wyrok zapadł w 2013r. Sąd Rejonowy ustalił wówczas, że pozwana informowała powódkę o śmierci swojej matki, jednak nie informowała, że w związku z tym w lokalu mieszkają 2 osoby.

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz fundusz remontowy. Koszty te uiszczane są w formie zaliczek do dnia 10-tego każdego miesiąca za każdy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. (...) podjęła większością głosów uchwały w sprawie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy. Uchwały nie były skarżone przez pozwaną. W uchwałach ustalono stawki za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości: 3,59zł, na którą składała się kwota 2,70zł na fundusz remontowy i 0,89zł na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w okresie od 1.04.2008r. do 31.03.2009r., 3,56zł, na którą składała się kwota 2,15zł na fundusz remontowy i 1,41zł koszty eksploatacji w okresie od 1.04.2009r. do 31.03.2010r., 3,56zł, na którą składała się kwota 2,60zł na fundusz remontowy i 0,96zł koszty eksploatacji w okresie od 1.04.2010r. do 31.03.2011r., 3,53zł, na którą składała się kwota 1,90zł fundusz remontowy i 1,63zł koszty eksploatacji w okresie od 1.04.2011r. do 31.03.2012r., 3,53zł, na którą składała się kwota 2,10zł na fundusz remontowy i 1,43zł koszty eksploatacji w okresie od 1.04.2012r. do 31.03.2013r., 1,44zł koszty eksploatacji w okresie od 1.04.2013r. do 31.03.2014r., 2,49zł. na którą składała się kwota 1,-zł na fundusz remontowy i 1,49zł koszty eksploatacji w okresie od 1.04.2014 r. do 31.03.2015r.

Pozwanej naliczono zaliczki na koszty eksploatacji i fundusz remontowy przy uwzględnieniu błędnej powierzchni lokalu (...) m². Prawidłowe zaliczki powinny być mniejsze i powinny wynosić, przy uwzględnieniu powierzchni 119,61

m², odpowiednio na fundusz remontowy: 322,95zł w 2008r., 322,95zł od stycznia do marca 2009r., 257,16zł od kwietnia 2009r. do marca 2010r., 310,98zł od kwietnia 2010r. do marca 2011r., 227,26zł od kwietnia 2011r. do marca 2012r., 251,18zł od kwietnia 2012r. do marca 2013r., 119,61zł od kwietnia 2014r. do lutego 2015r. Łącznie zaliczki na fundusz remontowy zostały przez powódkę zawyżone o 570,63zł wskutek uwzględnienia błędnej powierzchni lokalu pozwanej. Natomiast zaliczki na koszty eksploatacyjne powinny wynosić, przy uwzględnieniu powierzchni lokalu (...) m², odpowiednio: 102,86zł od czerwca 2008r. do grudnia 2008r., 105,26zł od stycznia do marca 2009r., 168,65zł od kwietnia 2009r. do marca 2010r., 114,82zł od kwietnia 2010r. do marca 2011r., 194,96zł od kwietnia 2011r. do marca 2012r., 171,04zł od kwietnia 2012r. do marca 2013r., 172,24zł od kwietnia 2013r. do marca 2014r., 178,22zł od kwietnia 2014r. do lutego 2015r. Łącznie zaliczki te zostały przez powódkę zawyżone o 430,27zł.

(...) uchwałała również corocznie uchwały dotyczące przyjęcia planu finansowego. Plany finansowe obejmowały m.in. zestawienia planowanych kosztów związanych z nieruchomością wspólną i funduszu remontowego przy założonej powierzchni użytkowej 1.736,60 m². Uchwały nie były zaskarżone przez pozwaną. Sporządzane były również sprawozdania finansowe Wspólnoty, poddawane pod głosowanie.

(...) przyjęła również w dniu 27.02.2012r., na mocy uchwały (...), regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków bytowych oraz wywozu nieczystości stałych w budynku wspólnoty mieszkaniowej przy (...). Regulamin, zgodnie z uchwałą, miał obowiązywać od 1.01.2012r. W okresie wcześniejszym nie było uchwały co do regulacji tego typu.

Zgodnie z regulaminem wysokość opłat zaliczkowych na poczet kosztów ustalać miał zarządca, na podstawie kosztów zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym, z zastrzeżeniem ich zwiększenia o współczynnik zmniejszający prawdopodobieństwo wystąpienia dopłat w kolejnym rozliczeniu w związku prognozami dotyczącymi wzrostu cen oraz warunków pogodowych (§ 2 pkt III regulaminu). Opłaty miały być pobierane zaliczkowo, co miesiąc. Obliczoną w rozliczeniu mediów niedopłatę właściciel lokalu zobowiązany był uiszczyć w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Natomiast nadpłata miała być zaliczona na poczet przyszłych zaliczek na media, o ile właściciel nie wystąpił z wnioskiem o inne rozliczenie (§ 2 pkt III. 2 i 4). Liczbę osób w lokalu na potrzeby rozliczeń przyjmowano w oparciu o oświadczenie użytkownika lokalu, złożone w formie pisemnej (§ 3 pkt VI). W odniesieniu do kosztów centralnego ogrzewania w regulaminie przewidziano, że rozliczenie energii cieplnej za pomocą urządzeń pomiarowo-wskaźnikowych (tzw. podzielników kosztów) jest możliwe przy minimum 75% stanie opomiarowania lokali nieruchomości (§ 3 ust. 1 regulaminu), natomiast w przypadku braku urządzeń pomiarowych dot. ogrzewania w odniesieniu do wszystkich lokali w budynku, bądź w razie niespełnienia warunku, o którym mowa w ust. 1, koszty stałe i zmienne ogrzewania budynku oblicza się wg powierzchni grzewczej lokali (§ 3 ust. 3). Zgodnie z § 3 ust. 2 fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów ogrzewania budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła była powierzchnia grzewcza lokalu w odniesieniu do kosztów stałych zużycia ciepła, niezależnie od opomiarowania lokalu oraz GJ lub jednostki rozliczeniowe (wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem parametrów grzejników w odniesieniu do kosztów zmiennych zużycia ciepła).

W lokalu numer (...) mniej więcej od 2010r. były liczniki służące do pomiaru pobranej energii cieplnej. Wcześniej lokal nie był opomiarowany.

Pozwanej naliczono następujące zaliczki za centralne ogrzewanie za 1 m² powierzchni lokalu (przy uwzględnieniu powierzchni 119,61 m²): od 1.06.2008r. do 30.06.2014r. – 4,35zł, od 1.07.2014r. – 3,56zł. Zaliczki te były wyższe niż faktyczny koszt energii cieplnej przeliczany na 1 m². Stawka naliczana pozwanej była zawyżona. W latach 2010 – 2012 przeszacowano zaliczki o 6.158,53zł.

Zgodnie z indywidualnym rozliczeniem koszty centralnego ogrzewania dla lokalu nr (...) przy ul. (...) w P., przy uwzględnieniu jego powierzchni 119,61 m², wyniosły: za rok 2010 – 4.896,10zł (pozwanej naliczono natomiast zaliczki

na poziomie 6243,60zł), za rok 2011 – 3.784,02zł (pozwanej naliczono zaliczki 6.243,60zł), a za rok 2012 – 3.892,15zł (naliczono zaliczki 6.243,60zł).

Prawidłowa teoretyczna wysokość zaliczek co do zasady wynosiła w kolejnych latach: 2,42zł, 2,47zł., 2,95zł, 2,37zł, 2,38zł, 2,70zł, 2,70zł. Obliczenie to uwzględnia faktyczne koszty ponoszone przez powódkę na energię cieplną w poszczególnych latach, rozdzielone na powierzchnię łączną lokali (...)736,60 m². Powódka w przypadku lokalu numer (...) dokonywała natomiast naliczeń w kwocie 4,35zł na 1 m².

Do rozliczenia ogrzewania przyjmowano powierzchnię lokali mieszkalnych i użytkowych. Jeżeli w lokalu były podzielniki ciepła, koszty rozliczano według wskazań rozdzielników. W rozliczeniach, w tym odnoszących się do lokalu pozwanej, nie uwzględniono jednak odrębnego rozliczenia dla zaadaptowanej na cele mieszkalne części poddasza o powierzchni około 54 m². Była to część poddasza, co do której powódka w przeszłości podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody na jej zaadaptowanie na cele mieszkaniowe. Właścicielka lokalu numer (...) dokonała prac adaptacyjnych w części strychowej, które miały doprowadzić do powstania lokalu numer (...). Nie doszło do odbioru prac, a ww. część poddasza formalnie stanowiła nadal część wspólną nieruchomości, ale wykorzystywaną przez właściciela lokalu numer (...). Między powódką a osobą zajmującą tę część poddasza doszło do porozumienia w zakresie spłat za korzystanie z ww. powierzchni, a rozliczenia te nie zostały uwzględnione w naliczeniach kosztów energii cieplnej dotyczących lokalu pozwanej (okoliczności przeciwnych powódka nie wykazała, nie odnosząc się w tym zakresie konkretnie do zarzutów pozwanej). To samo dotyczyło lokalu użytkowego przerobionego z piwnicy, o powierzchni około 40 m².

Gdyby w związku z tym uwzględnić (...) oraz ww. „lokal” użytkowy, które również były ogrzewane i za które koszty ogrzewania powinny uiszczać osoby z nich korzystające (a które to koszty nie powinny być rozdzielane jako koszty powierzchni wspólnej na inne lokale), w rozliczeniach kosztów energii cieplnej, to w niewielkim zakresie wpłynęłoby to na rzeczywisty koszt ogrzewania lokalu pozwanej. Lokale te (łącznie ok. 94 m²) zwiększały powierzchnię łączną lokali, na którą należało rozdzielić koszt energii elektrycznej zużywanej przez cały budynek (1.736,60 + 94 = 1830,60 m²). Oznaczałoby to zmniejszenie faktycznej należności na 1 m² w 2012r. z kwoty 2,38zł do kwoty 2,26zł. W związku z tym należność dotycząca lokalu numer (...) za cały 2012r. wynosiłaby 3.243,-zł (w zaokrągleniu), a za 133 dni tego roku (od 21.08.2012r. do 31.12.2012r.) – 1.178,-zł. Analogicznie należałoby dokonać przeliczenia w odniesieniu do lat 2010 i 2011.

Wodę do nieruchomości przy ulicy (...) w P. dostarczała (...) SA z siedzibą w P., która przesyłała faktury na całość zużycia, a poszczególne lokale rozliczała administracja budynku. Niektóre lokale mieszkalne w budynku przy ulicy (...) w P. wyposażone były w liczniki pomiaru zużycia wody. Zużycie wody dla lokali mieszkalnych, w których brak było liczników, obliczano ryczałtem od liczby mieszkańców w danym lokalu.

W dniu 19.02.2009r. Wspólnota podjęła uchwałę, zgodnie z którą wodomierze były uznawane za część nieruchomości wspólnej, a w przypadku braku udostępnienia lokalu w celu montażu licznika wody, koszty zużycia wody miały być rozliczane ryczałtowo, zgodnie z regulaminem uchwalonym po montażu liczników. Zaliczka na wodę i ścieki, naliczana pozwanej za 1m³, wynosiła: w roku 2008 7,38zł, na którą składa się kwota 3,12zł na zimną wodą i 4,26 zł na ścieki, w roku 2009 7,81zł: 3,31zł zimna woda, 4,50zł ścieki, w roku 2010 8,11zł: 3,43zł zimna woda, 4,68zł ścieki, w roku 2011 8,51zł: 3,61zł zimna woda, 4,90zł ścieki, w roku 2012 9,17zł: 3,88zł zimna woda, 5,29zł ścieki, w roku 2013 9,72 zł: 4,11zł zimna woda, 5,61zł ścieki, w roku 2014 10,30zł: 4,36zł zimna woda, 5,94zł ścieki, w roku 2015 10,72zł: 4,54zł zimna woda, 6,18zł ścieki.

Zgodnie z regulaminem (...) koszt zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach opomiarowanych miał być ustalony na podstawie wskazania urządzenia pomiarowego, a w lokalach nieopomiarowanych - na podstawie różnicy między wskazaniem wodomierza głównego i sumą wskazań podwodomierzy, proporcjonalnie do liczby osób mieszkających w lokalach nie wyposażonych w podwodomierze.

Lokal numer (...) nie był wyposażony w licznik wody. Pozwanej naliczono zaliczki na wodę przy uwzględnieniu 6 m³ i uwzględnieniu 3 osób (łącznie 18 m³), a od sierpnia 2018r. - przy uwzględnieniu 6 m³ i 2 osób.

Powódka przy obliczaniu zaliczek nie uwzględniała zużycia mediów z poprzedniego okresu rozliczeniowego, mimo że co roku występowały bardzo duże nadpłaty.

Lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w P. pozbawiony został całkowicie wody bieżącej w okresie od maja 2002r. do połowy 2004r. Po tym okresie woda została przywrócona tylko w jednym pionie, tj. w kuchni. Wyrokiem z dnia 5.05.2010r. w sprawie o sygn. akt (...) Sąd nakazał pozwanym K. W. i G. W. przywrócić M. I. możliwości korzystania z wody w łazience lokalu numer (...) poprzez otwarcie (usunięcie) zaworu zamontowanego na instalacji wodociągowej w lokalu nr (...), doprowadzającej wodę do położonego wyżej lokalu nr (...) i wyższych kondygnacji oraz nakazującego zaniechanie dalszych naruszeń w zakresie korzystania z instalacji wodociągowej. W dniu 9.07.2010r. wyrokowi nadano klauzulę wykonalności. Sąd w ww. sprawie ustalił, że niektórzy członkowie wspólnoty mieszkaniowej starali się wpłynąć na M. I., by nie utrudniała ona prac przy montażu nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej i w tym celu K. i G. W. założyli w lokalu (...) zawór na rurze prowadzącej do wyższych kondygnacji, pozbawiając M. I. dostępu do drugiego pionu wodociągowego. W ten sposób została ona pozbawiona dopływu wody w łazience i pracowni. Do dnia wydania wyroku w sprawie (...) M. I. była pozbawiona wody w łazience i pracowni. Następnie postanowieniem z 2.06.2011r. Sąd dokonał wykładni punktu 1. wyroku z 5.05.2010r. stwierdzając, że na podstawie tego wyroku pozwani K. W. i G. W. obowiązani są przywrócić M. I. możliwość korzystania z wody w łazience znajdującej się w lokalu numer (...) poprzez usunięcie (zdemontowanie) zaworu zamontowanego na instalacji wodociągowej w lokalu numer (...). Mimo wyroku pozwana miała sporadyczny dostęp do wody w łazience, gdyż zawór w lokalu (...) nie został zdemontowany i był okresowo zakręcany przez sąsiadów. Pozwana i zamieszkujący z nią brat korzystali w związku z tym z wody poza budynkiem, a w 2013r. zaczęli podejmować działania dotyczące zmiany miejsca zamieszkania. Postanowieniem z dnia 11.04.2014r. Sąd umocował pozwaną do wykonania wyroku z dnia 5.05.2010r. na koszt dłużników. Postanowieniem z dnia Sąd stwierdził umorzenie postępowania.

Zasadniczo norma zużycia wody wynosi 5,40 m³ na osobę i co do zasady uwzględnienie takiej normy byłoby prawidłowe przy ryczałtowym naliczaniu pozwanej zaliczek za wodę i ścieki, gdyby miała pełen dostęp do wody. Jest to maksymalna ilość, jaką można byłoby obciążyć pozwaną, przy założeniu pełnego dostępu do wody. Naliczenia dokonywane przez powódkę w odniesieniu do lokalu pozwanej (6 m³ na osobę) były zawyżone. Przy takich naliczeniach, biorąc pod uwagę całkowitą ilość wody dostarczonej do budynku, w innych lokalach musiałyby nie być zużycia wody albo musiałyby ono być mniejsze niż ryczałt dla jednej osoby. Zwykle mieszkańcy lokali zużywają ok. 3 m³ wody na osobę miesięcznie (6 m³ na 2 osoby). Z uwagi na odcięty pion wodnokanalizacyjny w mieszkaniu pozwanej zużycie wody należało szacować na poziomie 1,5 m³ na osobę, czyli 3 m³ miesięcznie.

Oplata za wywóz śmieci była naliczana od ilości zamieszkujących w danym lokalu osób i wynosiła: w 2008r. 11,38zł/os., od lutego 2009r. 13,77 zł/os., w 2010r. 13,77 zł/os., w 2011r. od stycznia do kwietnia 13,77zł/os., w maju 13,90zł/os., od czerwca do grudnia 15,29zł/os., w 2012r. 15,29 zł/os., w 2013r. od stycznia do czerwca 15,29zł/os., od czerwca 12,-zł/os., w 2014r. 12,-zł/os., w 2015r. 12,-zł/os.

Pozwanej naliczono opłatę przy założeniu zamieszkiwania w lokalu (...) osób, dopiero od sierpnia 2013r. - przy założeniu zamieszkiwania 2 osób. W związku z tym zaliczki za okres do sierpnia 2013r. zostały przez powódkę zawyżone. Powinny one wynosić: w 2008r. 22,76zł, w 2009r., 2010r. i od stycznia do maja 2011r. 27,54zł, od czerwca 2011r. do czerwca 2013r. 30,58 zł i od lipca 2013r. 24,-zł.

Od 2012r. obowiązywał wyżej opisany regulamin, który w odniesieniu do kosztów wywozu nieczystości przewidywał, że będą one obliczane na podstawie faktur oraz że będą rozliczane w przypadku lokali mieszkalnych na podstawie zaliczki ustalonej w oparciu o liczbę osób w lokalu.

W okresie od 1.06.2008r. do 28.02.2015r. pozwana nie regulowała żadnych należności za zajmowany lokal. Pismem z 19.02.2015r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty zaległych opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów, zeznań świadków i pozwanej oraz opinii biegłego, natomiast okoliczności bezsporne ustalił na podstawie twierdzeń stron. Niesporne było prawo przysługujące pozwanej do lokalu.

Sąd opierał się na zeznaniach świadków w zakresie przydatnym dla rozstrzygnięcia sprawy. Świadkowie nie mieli jednak pełnej wiedzy co do okoliczności istotnych - z uwagi na niepamięć czy też z uwagi na to, że zajmowali się administrowaniem nieruchomością jedynie przez pewien czas albo jedynie w ograniczonym zakresie. Co do zasady zeznania świadków sprawiały wrażenie szczerych i spontanicznych. Świadkowie nie posiadali jednak wiedzy np. o braku pełnego dostępu do wody w lokalu numer (...), co jednak wynikało z treści zgromadzonych dokumentów, w tym - kopii dokumentów urzędowych.

Sąd dał w znacznej części wiarę zeznaniom pozwanej, w szczególności co do całkowitego, a następnie częściowego braku dostępu do wody w lokalu mieszkalnym numer (...) w okresie objętym pozwem. Znajdowały one bowiem potwierdzenie w zgromadzonej dokumentacji.

Wiarygodna okazała się większość dokumentów załączonych do akt sprawy. Strony w większości nie kwestionowały prawdziwości dokumentów zarówno urzędowych, jak i prywatnych, a i Sąd nie miał podstaw, aby czynić to z urzędu. Sąd nie oparł się jednak na dokumentacji przedkładanej przez powódkę, z której miała wynikać powierzchnia lokalu pozwanej 123,60m². Była ona sprzeczna z informacją wynikającą z księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu, a nadto - jak wynikało z wyroku Sądu Okręgowego w (...) - jej podstawą była nieprawidłowo przeprowadzona inwentaryzacja, a nieprawidłowość tej inwentaryzacji stała się przyczyną uchylecia uchwały powódki, przyjmującej tę inwentaryzację za podstawę obliczenia udziałów. Sama zresztą powódka, na co trafnie zwracała uwagę pozwana i biegły, przy naliczaniu świadczeń, przyjmowała dwie różne powierzchnie lokalu, nie uzasadniając tego w toku procesu. Z rozliczeń indywidualnych CO należało wnioskować, że lokal pozwanej był wyposażony w podzielniki ciepła od 2010r.

Przy ustalaniu prawidłowości naliczania opłat z tytułu zarządu nieruchomością wspólną oraz świadczeń związanych z lokalem pozwanej Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami oraz wyjaśnieniach biegłego złożonych na rozprawie 8.10.2019r. Opinia została sporządzona w sposób jasny i spójny, przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę oraz doświadczenie do jej przygotowania. Wnioski końcowe zostały przy tym sformułowane w sposób jasny i zostały dostatecznie umotywowane. Wszelkie wątpliwości biegły wyjaśnił na rozprawie. Sąd zaznaczył, że - jak wyjaśnił biegły na rozprawie - sama opinia pisemna odnosiła się w zasadzie wyłącznie do prawidłowości określania wysokości zaliczek, a nie do rzeczywistych kosztów zużycia mediów, którymi ostatecznie powinna być obciążona pozwana. Jednakże w wyjaśnieniach na rozprawie biegły przedstawił uzupełniające rozważania odnoszące się do faktycznych kosztów (w zakresie dającym się je ustalić), jakimi powinna być obciążona pozwana. Wskazał mianowicie, że w razie braku danych maksymalna ilość wody, jaką można obciążyć pozwaną zaliczkowo to 5,40 m³ miesięcznie. Jednocześnie podał, że z jego doświadczenia zawodowego wynika, iż faktyczne zużycie w przypadku lokalu wynosi przeciętnie 3 m³ na osobę (wartość hipotetyczna, ale faktycznie odpowiadająca przeciętnemu zużyciu). Natomiast przy uwzględnieniu odciążenia w mieszkaniu pozwanej 1 pionu w łazience, jako prawdopodobną wartość można przyjąć 1,5 m³ na osobę. Biegły przedstawił też rozważania co do możliwości obliczenia kosztów zużycia energii cieplnej przy uwzględnieniu zarzutu pozwanej, iż nie wszystkie lokale były uwzględnione przy rozdzieleniu kosztów. Wskazał, że jeśli ktoś samowolnie przyłączył powierzchnię wspólną, to może to powodować nieprawidłowość w rozliczeniach I. i że można wtedy przyjąć, że taki lokal jak (...) pobrałby tyle energii, co pozostałe lokale w przeliczeniu na m². Biegły wskazał możliwe sposoby przeliczenia kosztów na 1 m². Jednocześnie biegły wskazał, że nie jest w stanie obliczyć faktycznych kosztów zużycia energii cieplnej za inne lata niż 2010-2012 z uwagi na brak indywidualnych rozliczeń I. za inne lata.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwa za zasadne jedynie w części.

W dacie zamknięcia rozprawy nie budziło wątpliwości Sądu, że powódka miała legitymację czynną.

Zgodnie z art. 6 ustawy o z dnia 24.06.1994r. o własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. (...) może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Stosownie do treści art. 21 ust. 1 u.w.l. wspólnotę mieszkaniową reprezentuje zarząd, który kieruje jej sprawami i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. W ramach tych uprawnień może też dochodzić na rzecz wspólnoty mieszkaniowej zaległych zaliczek od jej członków. Jak okazało się w toku postępowania, postanowieniem z 20.01.2011r. w sprawie (...) Sąd Rejonowy (...) P. ustanowił dla powodowej Wspólnoty zarządcę przymusowego. Zasadniczo zatem od dnia prawomocnego ustanowienia zarządcy przymusowego, zarząd wspólnoty nie był uprawniony do jej reprezentowania, a pozew o zapłatę mógł wytoczyć zarządca działający w imieniu własnym, ale na rzecz powódki (odpowiednie zastosowanie znajduje art. 935 § 1 k.p.c.). Z powyższego wynika, że legitymacja czynna do wniesienia pozwu w niniejszej sprawie przysługiwała zarządcy przymusowemu. Sąd, wydając rozstrzygnięcie, bierze jednak pod uwagę stan rzeczy istniejący w dacie zamknięcia rozprawy. W toku procesu okazało się tutejszy Sąd w 2017r. uchylił zarząd przymusowy nieruchomością wspólną. (...) mogła zatem pozywać i być pozywana. Ostatecznie też pełnomocnik powódki przedłożył pełnomocnictwo zarządu powódki, zawierające również oświadczenie o zatwierdzeniu czynności dokonanych przez pełnomocników w jej imieniu. Powódka zatem nie posiadała początkowo legitymacji czynnej, ale nabyła ją w trakcie procesu, co miało istotne znaczenie z uwagi na przepis art. 316 k.p.c.

Prawa i obowiązki właścicieli lokali stanowiących odrębną własność zostały ukształtowane przepisami ustawy o własności lokali, a w szczególności art. 12 u.w.l. i 13 u.w.l., przy czym obowiązki te i prawa związane są zarówno z samą własnością, jak i faktem przynależności do wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z art. 13 ust. 1 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. W myśl art. 14 ust. 1 na koszty 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. Stosownie do art. 15 ust. 1 na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Pozwana zobowiązana była - jako właścicielka lokalu numer (...) - uiszczać odpowiednie zaliczki na rzecz powódki czy w okresie zarządu przymusowego na rzecz zarządcy przymusowego, działającego na rzecz powódki i reprezentującego ją.

Sąd podkreślił, że ww. przepisy wprowadzają rozróżnienie dwóch rodzajów należności - wydatków związanych z danym lokalem i wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Jak wskazuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyrok SN z 8.10.2008r., V CSK 133/08) w odniesieniu do zaliczek dotyczących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, wysokość zaliczek uchwalana jest przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.), a zaliczki powinny mieć taką wysokość, by wspólnota mogła z nich pokrywać miesięczne wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zaliczki nie są i nie muszą być ustalone w wysokości ściśle odpowiadającej rzeczywistym kosztom zarządu, choć niewątpliwie muszą być bezpośrednią funkcją tych kosztów i powinny odpowiadać im przynajmniej w przybliżeniu. Podstawą określenia ich wysokości powinny być, co do zasady, wydatki rzeczywiście poniesione na zarząd nieruchomością wspólną w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym zaliczki mają być płacone, z uwzględnieniem także wszystkich okoliczności już znanych, które mogą wpływać na wysokość przyszłych miesięcznych wydatków na zarząd lub na wysokość obciążeń właścicieli, tak ustalone zaliczki podlegają rozliczeniu, po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego

sprawozdania finansowego zarządu za ten rok, obejmującego ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie (art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l.). Jak wskazał Sąd Najwyższy, jeżeli suma zaliczek przekraczała poniesione rzeczywiście w danym roku koszty zarządu, właściciele lokali powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki: czy ma to nastąpić przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na ten cel, czy przez zwrot właścicielom lokali, lub w inny sposób. Taki sposób określania wysokości zaliczek, odnoszący ich wielkość przy uchwalaniu do rzeczywiście poniesionych kosztów zarządu w roku poprzednim, oraz rozliczenie ich po upływie roku, na który zostały uchwalone, według kosztów zarządu rzeczywiście poniesionych w tym roku, odpowiada zarówno celowi, jakiemu służą zaliczki, jak i ich charakterowi określonym w bezwzględnie obowiązującym art. 15 ust. 1 u.w.l. oraz wymaganiu, by stanowiły funkcję rzeczywistych kosztów zarządu. Zdaniem Sądu Najwyższego nie ma żadnych podstaw prawnych do przyjęcia stanowiska, że po upływie roku kalendarzowego, na który zaliczki zostały uchwalone i po ustaleniu na podstawie rocznego sprawozdania finansowego rzeczywistych kosztów zarządu poniesionych w tym roku, wierzytelność okresowa wspólnoty, obejmująca niezapłacone zaliczki wygasa lub przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w tym roku kosztom zarządu. Takie przekształcenie lub wygaśnięcie wierzytelności musiałoby mieć wyraźną podstawę prawną, której brak, nie można go domniemywać lub wyprowadzać w drodze wykładni rozszerzającej (zob. także wyrok SO w Poznaniu z 20.05.2016r., II.Ca.1636/15).

Natomiast opłaty związane z utrzymaniem własnego lokalu członka wspólnoty (art. 13 ust. 1 u.w.l.) powinny odpowiadać rzeczywistym kosztom związanym z utrzymaniem jego lokalu. Przyjęło się, ze względów praktycznych, że i one uiszczane są zaliczkowo. (...) w zakresie dostawy energii cieplnej i wody do poszczególnych lokali występuje jedynie jako pośrednik między dostawcami mediów a ich odbiorcami - właścicielami lokali. Od lat istnieje praktyka, że właściciele poszczególnych lokali wpłacają zaliczki na poczet kosztów na zużytą wodę, za wywóz nieczystości i za centralne ogrzewanie, których rzeczywiste koszty są rozliczane po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Z tych środków jednakże wspólnota mieszkaniowa musi się rozliczać z właścicielami lokali - jeśli zaliczki okażą się zbyt wysokie w stosunku do kosztów dostawy mediów, powinna dokonać zwrotu nadpłaconych zaliczek. Warunkiem pobierania tych opłat jest możliwość indywidualnego ustalenia wysokości kosztów dla danego lokalu, a zatem zainstalowanie licznika ciepła, wody czy ilości wyrzucanych nieczystości. Sąd podzielił pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z 19.05.2006r., III CZP 28/06, zgodnie z którym, jeśli w lokalach nie zainstalowano odrębnych urządzeń umożliwiających pomiar energii cieplnej zużytej przez każdego z właścicieli poszczególnych lokali, cała instalacja cieplna, a więc oprzyrządowanie techniczne służące np. do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania, jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej. Składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach. Wskazane urządzenia, jako niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, są zatem nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l., z której właściciele lokali zobowiązani są korzystać w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1 u.w.l.). W konsekwencji, zdaniem Sądu Najwyższego, opłaty za dostawę energii cieplnej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 1 u.w.l., co znajduje potwierdzenie w art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l., w którym ustawodawca zaliczył do kosztów zarządu nieruchomością wspólną część kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali. Ustalenie wskazanych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, jest - na podstawie art. 22 ust. 3 u.w.l. - jedną z wielu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Sąd Najwyższy wskazał, że wspólnota mieszkaniowa obejmująca właścicieli lokali, w których nie ma liczników pomiaru energii cieplnej, może podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na ustalenie przez zarząd części kosztów związanych z eksploatacją instalacji cieplnej służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Jak wskazuje się w literaturze przedmiotu, jako miernik można wówczas przyjąć w odniesieniu do ogrzewania kubaturę lokalu, a w odniesieniu do innych mediów - liczbę osób zamieszkujących w lokalu.

W tym kontekście Sąd ponownie zaznaczył, że lokal pozwanej nie był opomiarowany, jeśli chodzi o dostawę wody i odbiór ścieków, a do 2010r. - również jeśli chodzi o rozliczenia c.o. Odbiór nieczystości stałych również odbywa się w przeliczeniu na osobę, a nie przy uwzględnieniu ilości śmieci związanych z danym lokalem.

W niniejszej sprawie powódka domagała się zasądzenia od pozwanej kwot wynikających z dwóch rodzajów wyżej opisanych opłat, tj. zaliczek na poczet kosztów eksploatacji i funduszu remontowego (koszty zarządu nieruchomością wspólną) oraz zaliczek na świadczenia za dostawę wody, wywóz nieczystości stałych, odprowadzanie ścieków i centralnego ogrzewania za okres od 1.06.2008r. do 28.02.2015r. Jak wspomniano, zasadą jest, że w odniesieniu do obu rodzajów opłat obowiązują odmienne zasady rozliczeń. W pierwszym przypadku pozwana zobowiązana była uiszczać zaliczki prawidłowo obliczone zgodnie z powierzchnią jej lokalu i wynikające z przyjętych większością głosów i niezaskarżonych uchwał, niezależnie od faktycznie ponoszonych kosztów zarządu, a w drugim (w szczególności w przypadku opomiarowania lokalu) - faktyczne koszty zużycia mediów związane z jej własnym lokalem.

Trafny okazał się zarzut pozwanej, że roszczenie powoda było w znacznej części przedawnione. Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W świetle tego przepisu zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną są świadczeniem okresowym. W myśl art. 118 k.c. termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe wynosi trzy lata. Podobny charakter miały w rzeczywistości opłaty związane z utrzymaniem własnego lokalu członka wspólnoty, w szczególności w przypadku opomiarowania lokalu (art. 13 ust. 1 u.w.l.), na poczet których pozwana również miała opłacać na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, jako pośrednika, co miesiąc zaliczki, zgodnie z zawiadomieniami o wysokości opłat. (...) przyjęła 27.02.2012r., na mocy uchwały (...), regulamin rozliczania kosztów - dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków bytowych oraz wywozu nieczystości stałych w budynku przy ul. (...). Regulamin, zgodnie z uchwałą, miał obowiązywać od 1.01.2012r. Zgodnie z regulaminem, wysokość opłat zaliczkowych na poczet kosztów ustalać miał zarządca na podstawie kosztów zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym, z zastrzeżeniem ich zwiększenia o współczynnik zmniejszający prawdopodobieństwo wystąpienia dopłat w kolejnym rozliczeniu w związku prognozami dotyczącymi wzrostu cen oraz warunków pogodowych (§ 2 pkt III regulaminu). Opłaty miały być pobierane zaliczkowo, co miesiąc. Wobec powyższego należało przyjąć, że miały one charakter okresowy. Nie zmienia tego okoliczność, że wskutek dokonania rozliczenia po ustalonym okresie rozliczeniowym suma zaliczek mogła zostać umniejszona w związku z nadpłatą, względnie - mogło dojść do powstania nowej wierzytelności wspólnoty o zapłatę kwoty niedopłaty. Przed uchwaleniem regulaminu w 2012r. powódka zawiadamiała pozwaną o konieczności wnoszenia zaliczek na poczet ogrzewania, wywozu śmieci i dostawy wody oraz odprowadzenia nieczystości płynnych - traktowała te należności również jako okresowe. Jak wynika z pozwu, jego przedmiotem były właśnie należności z tytułu naliczanych przez powódkę zaliczek. W tym czasie przy tym, instalacja wodociągowa stanowiła część wspólną nieruchomości, a instalacja grzewcza stanowiła taką część do 2010r.

Zgodnie z art. 123 § 1 k.c. bieg terminu przedawnienia został przerwany przez złożenie pozwu. Miało to miejsce 21.08.2015r., a zatem roszczenia okresowe powódki, wymagalne przed tym dniem, uległy przedawnieniu.

Dochodzone kwoty z tytułu zaliczek na poczet kosztów eksploatacji i kosztów funduszu remontowego za okres nieprzedawniony - od 21.08.2012r. do 28.02.2015r. - stanowiły zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 i art. 15 u.w.l.). Zdaniem Sądu Rejonowego roszczenie powódki w tym zakresie było co do zasady uzasadnione, natomiast częściowo zasadne okazały się zarzuty pozwanej dotyczące wysokości żądania.

Powódka przyjęła uchwały, na mocy których ustaliła wysokość zaliczek na poczet kosztów zarządu - eksploatacji i funduszu remontowego. Uchwały zostały podjęte większością głosów i nie były zaskarżone przez pozwaną. Tym samym wysokość zaliczek dot. 1 m² powierzchni każdego lokalu obowiązywała pozwaną i nie ulegała zmianie po upływie okresu rozliczeniowego z uwagi na faktyczne koszty zarządu.

Pomimo prawidłowo zastosowanych stawek zaliczek za 1 m² powierzchni lokalu powódka dokonała nieprawidłowego obciążenia pozwanej zaliczkami. W odniesieniu bowiem do funduszu remontowego i kosztów eksploatacyjnych

powódka dokonała przeliczenia stawki za 1 m² mnożąc ją przez zawyżoną powierzchnię lokalu pozwanej. Powódka przyjęła powierzchnię wynikającą z nieprawidłowej inwentaryzacji. Sąd przesądził już w innym postępowaniu, że uchwała wspólnoty, przyjmująca tę inwentaryzację za miarodajną, była nieprawidłowa i uchylił ją. Powódka nie dokonała kolejnej, prawidłowej inwentaryzacji nieruchomości. Stąd też jedyną możliwą do przyjęcia w niniejszej sprawie powierzchnią lokalu nr (...) była niekwestionowana przez pozwaną powierzchnia wynikająca z księgi wieczystej – 119,61 m². W konsekwencji, zgodnie z opinią biegłego, w 2012r. należało uwzględnić zaliczki w opisanych wcześniej kwotach 251,18zł (w 2012r. i od stycznia do marca 2013r.) i 119,61zł (w 2014r. i 2015r.) na fundusz remontowy oraz 171,04zł (do marca 2013r.), 172,24zł (od kwietnia 2013r. do marca 2014r.) i następnie 178,22zł miesięcznie na koszty eksploatacyjne. Stąd też łączna kwota zaliczek z tego tytułu (nieprzedawniona) wynosiła 8.297,92zł. Zaległość pozwanej z tytułu zaliczek na fundusz remontowy wynosiła bowiem w 2012r. 1.004,72zł (2,10zł/m² x 119,61 m² x 4 miesiące), w 2013r. 753,54zł (2,10 zł/m² x 119,61 m² x 3 miesiące; zaliczek nie naliczano w okresie od kwietnia 2013r. do grudnia 2013r.). w 2014r. 1.076,42zł (1,-zł/m² x 119,61 m² x 9 miesięcy; w okresie od stycznia do marca 2014r. nie dokonano naliczeń) oraz w 2015r. 239,22zł (1,-zł/m² x 119,61 m² x 2 miesiące). Natomiast zaległość pozwanej z tytułu zaliczek na koszty eksploatacyjne wyniosła w 2012r. 684,16zł (1,43 zł/m² x 119,61 m² x 4 miesiące), w 2013r. 2.063,28zł (1,43 zł/m² x 119,61 m² x 3 miesiące + 1,44 zł/m² x 119,61 m² x 9 miesięcy), w 2014r. 2.120,07zł (1,44 zł/m² x 119,61 m² x 3 miesiące + 1,49zł/m² x 119,61 m² x 9 miesięcy) oraz w 2015r. 356,44zł (1,49 zł/m² x 119,61 m² x 2 miesiące).

Zasadności powództwa w powyższym zakresie nie zmienia fakt, iż powódka nie rozliczała się z pozwaną z uzyskiwanych albo możliwych do uzyskania pożytków z nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Pozwana nie sformułowała w niniejszej sprawie konkretnego zarzutu potrącenia i nie wykazała jego zasadności co do wysokości. Nie miały też dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenia pożytki, które można było uzyskać w przypadku prawidłowego zarządzania nieruchomością, a które nie zostały osiągnięte, zwłaszcza że pozwana nie sformułowała i w tym zakresie zarzutu potrącenia

konkretnej kwoty (np. z tytułu roszczenia odszkodowawczego związanego z nieprawidłowym zarządaniem).

Odnosząc się natomiast do roszczenia powódki dotyczącego świadczeń związanych z centralnym ogrzewaniem, wodą i ściekami, wywozem odpadów, to Sąd uznał je za zasadne również jedynie w części, przy czym w tym przypadku naliczane zaliczki powinny być umniejszone, jeśli rzeczywiste koszty zużycia były mniejsze.

Po pierwsze, odpowiednia uchwała, pozwalająca na rozliczanie tego rodzaju należności, została przyjęta dopiero w 2012r., kiedy uchwalono regulamin. W okresie wcześniejszym nie było formalnych podstaw do pobierania przez powódkę należności tego rodzaju od pozwanej. Nie zawarto w tym zakresie umowy z pozwaną (w okolicznościach niniejszej sprawy trudno mówić o umowie zawartej w sposób dorozumiany), nie zostały przyjęte uchwały co do rozliczania mediów, w tym - w sytuacji, gdy instalacje należało traktować jako część wspólną nieruchomości (instalacji wodociągowej i do 2009r. – ciepłej), a nadto - co do rozliczenia kosztów odbioru nieczystości stałych. Wspólnota dokonywała zwyczajowo zaliczkowych obciążeń z tego tytułu, natomiast uchwały dotyczące kosztów zarządu nieruchomością wspólną ograniczały się do innych kosztów eksploatacji oraz funduszu remontowego. Nawet jednak gdyby stosowna uchwała została przez powódkę przyjęta już wcześniej, to roszczenia z tego tytułu (zaliczek mających podstawę prawną w uchwale), jako okresowe (zaliczki uiszczane co miesiąc), uległyby już przedawnieniu.

Warunkiem pobierania opłat, o których mowa w art. 13 u.w.l., jest możliwość ich indywidualnego ustalenia. W lokalu pozwanej nie zainstalowano liczników wody. Do 2010r. nie było tak również podzielników ciepła. Zgodnie z orzecznictwem, jeśli w lokalach nie zainstalowano odrębnych urządzeń umożliwiających np. pomiar energii ciepłej zużytej przez każdego z właścicieli poszczególnych lokali, to cała instalacja ciepła, a więc oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania,

jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej, a ustalenie wskazanych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, jest - na podstawie art. 22 ust. 3 u.w.l. - jedną z wielu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Z powyższego wynika, że należności za wodę i odbiór ścieków oraz za ogrzewanie do 2010r. należało faktycznie również zaliczyć do kosztów zarządu w przypadku przedmiotowej nieruchomości, co do których powódka powinna była podjąć odpowiednią uchwałę, wskazującą na wysokość zaliczek należnych od właścicieli.

Po drugie, strona powodowa, jak wynikało z opinii biegłego, w nieprawidłowy sposób określiła wysokość należności z poszczególnych tytułów i nie wykazała zasadności całości należności za okres od września 2012r.

Odnosząc się do kosztów energii cieplnej biegły wyjaśnił, iż co do znacznej części roszczenia objętego pozwem, brak indywidualnych rozliczeń dotyczących lokalu pozwanej, dokonanych przez firmę (...). Skoro w lokalu były zamontowane podzielniki ciepła, to ich wskazania były konieczne dla dokonania stosownych obliczeń przez biegłego. Już z tego względu nie było podstaw do zasądzenia należności za korzystanie z energii cieplnej przez pozwaną w latach 2013 - 2015. W tym okresie koszty związane z ogrzewaniem powinny być rozliczane indywidualnie, stosownie do postanowień regulaminu, a ich ostateczna wysokość powinna odpowiadać faktycznemu zużyciu ciepła.

Rozliczenia I. dotyczyły lat 2010-2012. Z opinii biegłego wynikało dodatkowo, że obliczenia I. mogą być nieprawidłowe, jeśli faktycznie nie uwzględniono do rozliczenia powierzchni wspólnych nieformalnie stworzonego lokalu (...) oraz lokalu użytkowego przerobionego z piwnicy o łącznej powierzchni wskazywanej przez pozwaną ok. 94 m². Strona pozwana nie ustosunkowała się w konkretny sposób do zarzutów pozwanej w tym zakresie. Dlatego też Sąd uznał, że do powierzchni wskazywanej w rozliczeniach I. należało dodać powierzchnię ww. lokali (...) m². Z uwagi na brak bardziej szczegółowych danych (których przedstawienie obciążało stronę powodową), należało zastosować rozliczenie z rozstrzygnięciem wątpliwości na korzyść pozwanej.

Wobec tego Sąd przy obliczeniach uwzględnił tabelę symulacji na k. 877 (s. 32 opinii biegłego), a stąd - przy zwiększeniu powierzchni lokali koszt wspólnoty w przeliczeniu na 1 m² wynosił w 2012r. 2,26zł (4.135,93 zł/180,6 m²). Taką też stawkę, co do której nie ma wątpliwości, by była ona krzywdząca dla pozwanej, ostatecznie Sąd przyjął przy zaprezentowanym obliczeniu należności za energię cieplną. Uwzględniając, że należności powódki za okres przed 21.08.2012r. uległy przedawnieniu, należność z tytułu kosztów ogrzewania za okres od 21.08.2012r. do 31.12.2012r. wyniosła 1.178,-zł (3.243,-zł/366 dni x 133 dni).

Z uwagi na brak dokumentów indywidualnego rozliczenia lokalu nr (...) w latach 2013-2015, nie ma możliwości indywidualnego ustalenia wysokości kosztów ogrzewania za okres od 1.01.2013r. do 28.02.2015r. Roszczenie za ten okres, jako niewykazane, podlegało oddaleniu.

Przy obliczaniu należności z tytułu zaliczek na wodę i ścieki powódka nie zastosowała się do regulaminu rozliczania mediów, zgodnie z którym ustala się wysokość opłat zaliczkowych na poczet kosztów na podstawie kosztów zużycia w poprzednim roku rozliczeniowym. Zapisy regulaminu odwołują się do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14.01.2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody, jednak powódka nie zastosowała normy z tego rozporządzenia w wysokości 5,4 m³. Nadużyciem prawa w niniejszej sprawie było nadto dochodzenie należności za ilości przekraczające 3 m³ miesięcznie, stosownie do wyjaśnień złożonych przez biegłego na rozprawie.

Po pierwsze, opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków powinny być liczone na dwie osoby, a nie na trzy, jak przyjęła powódka. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że powódka miała wiedzę na temat śmierci matki pozwanej, M. A.. Wprawdzie powódka wymagała pisemnego powiadomienia jej o zmniejszeniu się liczby osób w lokalu, ale ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że była o tym zawiadamiana już we wcześniej toczącej się od 2009r. sprawie o zapłatę należności związanych z lokalem nr (...). Po drugie, ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że w okresie objętym pozwem pozwanej nie przywrócono możliwości pełnego korzystania z instalacji wodociągowej i to pomimo orzeczeń wydanych przez Sąd. Jakkolwiek orzeczenie dotyczące przywrócenia

możliwości korzystania z instalacji dotyczyło właścicieli innego lokalu (co do powódki powództwo oddalono), to fakt braku możliwości korzystania przez pozwaną z drugiego pionu wodociągowego stał się jedną z podstaw do uznania, że zarząd wspólnoty nie wykonuje należycie swoich obowiązków i ustanowienia zarządcy przymusowego. W okresie objętym pozwem nie usunięto zaworu na instalacji znajdującego się w lokalu (...). Zawór ten był okresowo zakręcany przez sąsiadów pozwanej, egzekucja dotycząca usunięcia zaworu nie była skuteczna, a pozwana nigdy nie wiedziała, kiedy i jak długo będzie miała dostęp do wody w łazience. Zdaniem Sądu obciążanie pozwanej kosztami dostarczania wody większymi niż te, które wynikały z korzystania z wody w pionie obejmującym kuchnię, byłoby zatem niesprawiedliwe, zwłaszcza w sytuacji, gdy wspólnota mieszkaniowa nie czyniła starań, by pomóc pozwanej w rozwiązaniu istniejącego od wielu lat problemu. Stąd też, stosownie do wyjaśnień biegłego, Sąd uznał, że pozwana powinna zapłacić należności za okres od września 2012r. obejmujące iloczyn 3 m^3 wody (na 2 osoby, stosownie do wyjaśnień biegłego złożonych na rozprawie) i stawki A.. Zaległość pozwanej z tytułu zaliczek na wodę i ścieki za rok 2012 wyniosła zatem 110,04zł ($9,17\text{zł}/\text{m}^3 \times 3\text{m}^3 \times 4$ miesiące), za rok 2013 349,92zł ($9,72 \text{ zł}/\text{m}^3 \times 3 \text{ m}^3 \times 12$ miesięcy), za rok 2014 370,80zł ($10,30\text{zł}/\text{m}^3 \times 3 \text{ m}^3 \times 12$ miesięcy) oraz za rok 2015 64,32zł ($10,72 \text{ zł}/\text{m}^3 \times 3 \text{ m}^3 \times 2$ miesiące).

Odnosząc się roszczenia powódki kosztów wywozu odpadów Sąd stwierdził, że również zostały one naliczone nieprawidłowo. (...) nie uwzględniła bowiem informacji o zmianie ilości osób zamieszkujących mieszkanie pozwanej. W tym zakresie pozostają aktualne uwagi uczynione powyżej. Zaległość pozwanej z tytułu zaliczek na wywóz śmieci za rok 2012 wyniosła 122,32zł ($15,29\text{zł}/\text{os.} \times 2 \text{ os.} \times 4$ miesiące), za rok 2013 327,48zł ($15,29\text{zł}/\text{os.} \times 2 \text{ os.} \times 6$ miesięcy + $12 \text{ zł}/\text{os.} \times 2 \text{ os.} \times 6$ miesięcy), za rok 2014 288,-zł ($12 \text{ zł}/\text{os.} \times 2 \text{ os.} \times 12$ miesięcy) oraz za rok 2015 ($12 \text{ zł}/\text{os.} \times 2 \text{ os.} \times 2$ miesiące). Łączna zaległość pozwanej z tytułu zaliczek na koszty wywozu odpadów za okres od 21.08.2012r. do 28.02.2015r. wyniosła 785,80zł i w tym zakresie Sąd uwzględnił roszczenie powódki.

Roszczenie powódki z tytułu zaliczek związanych z kosztami zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów związanych z utrzymaniem lokalu nr (...) okazało się zasadne za okres - co do zasady - od 21.08.2012r. do 28.02.2015r. i co do kwoty 11.156,80zł, o czym orzeczono w pkt 1. wyroku. Na powyższą kwotę złożyły się kwoty: 8297,92zł z tytułu zaliczek na poczet kosztów eksploatacji i funduszu remontowego, 1.178,-zł z tytułu kosztów ogrzewania, 895,08zł z tytułu zaliczek na wodę i ścieki oraz 785,80zł z tytułu kosztów wywozu odpadów.

W pkt 2. wyroku oddalono powództwo w pozostałym zakresie jako przedawnione, względnie niewykazane co do wysokości.

Ubocznie Sąd zaznaczył, że z uzasadnienia pozwu wynika, iż powódka dochodziła zapłaty z tytułu nieuiszczonych zaliczek - świadczeń okresowych. W odniesieniu do kosztów utrzymania lokalu pozwanej (w szczególności kosztów energii elektrycznej i wywozu nieczystości stałych) przed 2012r. powódka w niniejszej sprawie nie powoływała się na przesłanki bezpodstawnego wzbogacenia. Reprezentowana przez pełnomocnika nie wywodziła swoich roszczeń z tego tytułu ani nie wykazała zaistnienia przesłanek bezpodstawnego wzbogacenia, w tym uszczerbku doznanego przez powódkę (nie jakikolwiek inny podmiot) - w związku z brakiem płatności ze strony pozwanej. Fakty tego rodzaju nie były przedmiotem twierdzeń ani zarzutów (np. kwestia tego, czy powódka faktycznie uregulowała płatności związane z lokalem pozwanej). Gdyby jednak potraktować roszczenia zgłoszone w pozwie, w szczególności w zakresie dotyczącym rozliczeń za energię elektryczną w okresie 2010-2011, jako roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, należałoby uznać, że powódka nie wykazała ww. przesłanki w postaci uszczerbku majątkowego, tj. że w „wzbogacenie” pozwanej odbyło się właśnie kosztem powódki.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. Zgodnie z art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Poszczególne zaliczki były wymagalne odpowiednio w dniu 10. każdego kolejnego miesiąca. Z uwagi na to, że powódka domagała się zasądzenia odsetek ustawowych dopiero od dnia wniesienia pozwu, Sąd orzekł w tym zakresie zgodnie z żądaniem powódki, zasądzając odsetki za opóźnienie od 21.08.2015r.

O kosztach procesu orzeczono w pkt 3. wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. Powódka domagała się kwoty 68.615,80zł, natomiast zasądzono na jej rzecz 11.156,80zł, a zatem wygrała sprawę w 16% a pozwana w 84%. Z tych względów Sąd Rejonowy kosztami procesu obciążył powódkę w 84% a pozwaną w 16%, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu przy uwzględnieniu pojedynczej stawki wynagrodzenia pełnomocnika.

Apelację od wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w pkt 2. w zakresie kwoty 9.291,70zł i w pkt 3. oraz zarzucając:

1) naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) art. 6 k.c. w zw. z art. 14 pkt 1 w zw. z art. 15 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali poprzez błędną wykładnię i uznanie, że powódka nie wykazała zasadności zaliczki związanej z kosztami energii cieplnej;

b) art. 6 k.c. w zw. z art. 405 k.c. poprzez niezastosowanie do dochodzonego roszczenia w okresie od 1.01.2013r. do 28.02.2015r. z tytułu zaliczek na poczet centralnego ogrzewania oraz dostawy wody i odprowadzonych ścieków przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, a co za tym idzie uznanie, że powódka nie wykazała wysokości bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej kosztem powoda z tytułu dostarczonej energii cieplnej oraz dostaw wody i odprowadzonych ścieków;

c) art. 5 k.c., art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 7.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody polegającą na niewłaściwym zastosowaniu poprzez przyjęcie, że pozwana zużywała co miesiąc jedynie 1,5 m³ wody, podczas gdy w świetle przepisów bezwzględnie obowiązujących dla standardu lokalu pozwanej przyjmuje się miesięcznie zużycie wody na poziomie co najmniej 3m³/osobę/miesiąc, a co za tym idzie tyle samo odprowadzonych ścieków;

2) naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 232 k.p.c. poprzez uznanie, że powódka nie wykazała wysokości zaliczek, które pozwana winna zapłacić z tytułu dostarczonej energii cieplnej; ewentualnie art. 232 k.p.c. poprzez uznanie, że powódka nie wykazała wysokości dochodzonego roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej względem powoda z tytułu dostarczonej energii cieplnej;

b) art. 233 §1 k.p.c. poprzez dowolną i wybiórczą ocenę materiału dowodowego zebranego w sprawie z przekroczeniem zasady swobodnej oceny dowodów polegających na uznaniu, że:

- wiarygodne są zeznania złożone przez biegłego sądowego w zakresie ilości hipotetycznie pobieranej wody przez pozwaną, pomimo norm bezwzględnie obowiązujących w tej materii oraz przedłożonych dowodów z dokumentów;

- uznanie za wiarygodnych zeznań złożonych przez biegłego sądowego w zakresie ilości hipotetycznie pobranej wody z jednoczesnym zakwestionowaniem przedstawionej symulacji kosztu dostarczanej energii cieplnej.

3) ustalenie faktów niezgodnych z rzeczywistym stanem rzeczy:

a) pobranie przez pozwaną jedynie 1,5 m³ wody i odprowadzonych ścieków na jedną osobę;

b) brak możliwości ustalenia wysokości zaliczki z tytułu dostarczonej energii cieplnej w przypadku niedokonania rozliczenia przez firmę (...);

c) brak poniesienia przez powoda kosztów związanych z utrzymaniem lokalu pozwanej w związku dostawą wody i odprowadzeniem ścieków oraz dostawą energii cieplnej.

W oparciu o te zarzuty powódka wniosła o zmianę wyroku: w pkt 2. poprzez zasądzenie od pozwanej kwoty 9.291,70zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 21.08.2015r. do dnia zapłaty oraz w pkt 3. poprzez obciążenie kosztami

procesu powódki w 32% a pozwanej w 68%. Ewentualnie powódka wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Domagała się też zasądzenia od pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

W związku z zakresem zaskarżenia (art. 378 k.p.c.) przedmiotem rozpoznania Sądu Okręgowego było wyłącznie roszczenie o zasądzenie należności w łącznej wysokości 9.291,70zł, której powódka dochodziła z tytułu kosztów dostarczania do lokalu stanowiącej własność pozwanej wody i odprowadzania ścieków w okresie od 21.08.2012r. do 28.02.2015r. (895,08zł) oraz dostarczania do tego lokalu energii cieplnej w okresie od 1.01.2013r. do 28.02.2015r. (8.396,62zł). W pozostałej części, również co do oddalenia powództwa ponad kwotę 9.291,70zł, wyrok Sądu Rejonowego uprawomocnił się (art. 363 § 1 i 3 k.p.c.).

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy odnośnie do badanych kwestii znajdują oparcie w materiale dowodowym sprawy i nie zostały skutecznie zakwestionowane w apelacji, a zatem Sąd Okręgowy przyjął je jako własne (art. 382 k.p.c.).

W odniesieniu do oceny prawnej dochodzonego roszczenia wyjść natomiast należy od tego, że niezasadny był zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 405 k.c., które to naruszenie powódka wiązała z niezastosowaniem tego przepisu do oceny zasadności powództwa. Zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c., sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Zakres wyrokowania określony jest zatem zakresem żądania, jakie ostatecznie było podtrzymywane przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, co wynika z art. 316 § 1 i art. 383 k.p.c. Zakaz wyjścia ponad żądanie dotyczy roszczenia zarówno w sensie ilościowym, jak i jakościowym. Oznacza to, że sąd nie może wyjść również poza wskazywaną przez powoda podstawę faktyczną powództwa.

Z uzasadnienia pozwu wynika, że dochodzona kwota obejmowała zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną (koszty eksploatacyjne i fundusz remontowy), których stawki zostały ustalone uchwałami wspólnoty, oraz koszty mediów związane z lokalem stanowiącym własność pozwanej, tj. ogrzewania, dostarczania wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu śmieci, które powódka naliczała zaliczkowo na podstawie Regulaminu rozliczeń z 27.02.2012r. Pozew zawiera więc w istocie odwołanie do przepisów art. 13-15 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2021/1048), z których wynika, że właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu (art. 13 ust. 1) oraz zobowiązany jest uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (obejmujących składniki wymienione w art. 14) poprzez uiszczenie zaliczek w formie bieżących opłat (art. 15 ust. 1). Ani w pozwie, ani też w dalszym toku procesu powódka nie opierała natomiast swego żądania na okolicznościach nawiązujących do instytucji bezpodstawnego wzbogacenia uregulowanej w art. 405 k.c., w szczególności nie twierdziła, że pozwana bez podstawy prawnej uzyskała jej kosztem korzyść majątkową (również w apelacji nie wskazano na jakiegokolwiek pismo procesowe czy oświadczenie złożone na rozprawie, które nakazywałoby potraktować żądania jako oparte na art. 405 k.c.). Słusznie podkreślił to Sąd Rejonowy (s. 19-20 uzasadnienia SR), a jego uwagi dotyczące ewentualnej możliwości zakwalifikowania w ten sposób żądania zasądzenia należności za energię elektryczną za lata 2010-2011 i niewykazania przesłanki uszczerbku majątkowego miały charakter marginalny i o tyle pozostają bez znaczenia, że roszczenie w tym zakresie nie było przedmiotem badania przez Sąd Okręgowy na skutek apelacji.

W konsekwencji bezprzedmiotowe były wywody powódki dotyczące okoliczności składających się na przesłanki zastosowania art. 405 k.c., które to okoliczności w przekonaniu powódki zostały udowodnione. Dopiero w apelacji powódka wskazała na „alternatywną podstawę dochodzonej kwoty związanej z dostawą wody, odprowadzaniem ścieków oraz centralnym ogrzewaniem w okresie od 1.01.2013r. do 28.02.2015r.” jaką jest bezpodstawne wzbogacenie. Stanowiło to jednak, niedopuszczalną na tym etapie procesu (art. 383 k.c.), zmianę podstawy faktycznej żądania. Powódka nie mogła zasadnie oczekiwać poddania, dopiero w postępowaniu apelacyjnym, ocenie jej żądania na innej

podstawie. Nie chodziło przy tym tylko o inną podstawę prawną roszczeń, ale o odmienną podstawę faktyczną, która nie były przedmiotem twierdzeń stron i dowodzenia w postępowaniu w I instancji.

Zarzut naruszenia art. 14 pkt 1 i art. 15 ustawy o własności lokali poprzez ich błędną wykładnię nie mógł być skuteczny już z tego względu, że w apelacji nie przedstawiono żadnych argumentów zmierzających do podważenia stanowiska Sądu Rejonowego w tym przedmiocie, przedstawionego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wraz z odwołaniem do poglądów orzecznictwa Sądu Najwyższego (s. 13-14 uzasadnienia SR). Co istotne, w badanym przez Sąd Okręgowy okresie lokal stanowiący własność pozwanej był (od 2010r.) opomiarowany gdy chodzi o pobór energii cieplnej, a zatem koszty dostarczania energii cieplnej do tego lokalu bez wątpienia mogły być kwalifikowane jedynie jako wydatki związane z utrzymaniem lokalu pozwanej w rozumieniu art. 13 u.w.l., a nie koszty zarządu nieruchomością wspólną, do których odnoszą się wskazane w apelacji art. 14 i art. 15 u.o.w.l.

Rację miał zaś Sąd Rejonowy stwierdzając, że w przepisach u.w.l. odróżniono dwie kategorie należności pieniężnych obciążających właścicieli lokali – członków wspólnoty mieszkaniowej. Są to koszty zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 i 15) oraz wydatki związane z utrzymaniem lokali poszczególnych właścicieli (art. 13). Pierwsze są należnościami wspólnoty mieszkaniowej i powstają ex lege, drugie natomiast wynikają z faktu dystrybucji mediów za pośrednictwem wspólnoty mieszkaniowej, gdy właściciele lokali nie łączą z przedsiębiorstwem przesyłowym odpowiednia umowa (por. także wyrok SN z 26.02.2016r., IV CSK 404/15, publ. OSNC 2017/2/21). Sąd Rejonowy prawidłowo także wskazał na odmienne zasady rozliczeń obu rodzajów należności: opłaty na koszty zarządu nieruchomością wspólną ustalane są mianowicie uchwałami właścicieli lokali (art. 22 ust. 3 pkt 3) i również uchwała właścicieli rozstrzyga następnie, czy ewentualna nadwyżka wpływów nad kosztami powstała po upływie okresu rozliczeniowego ma zostać zaliczona na poczet przyszłych wydatków, czy też zwrócona właścicielom, a z kolei koszty związane z utrzymaniem własnego lokalu członka wspólnoty pokrywane są w ten sposób, że w praktyce najczęściej właściciele wpłacają na ich poczet zaliczki, a rzeczywiste koszty, do których pokrycia zobowiązany jest właściciel lokalu, są ustalane po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

W odniesieniu do drugiej grupy kosztów powodowa (...) stosuje – uchwalony 27.02.2012r. – „(...)”. Z postanowień Regulaminu wynika, że bezpośrednim odbiorcą związanym stosownymi umowami z dostawcami mediów oraz odbiorcami nieczystości stałych i płynnych jest (...) (§ 1 ust. 2), okresem rozliczeniowym jest okres 12 miesięcy liczony od 1 stycznia do 31 grudnia (§ 2 pkt I ust. 1), na poczet kosztów zużycia mediów pobierane są w okresie rozliczeniowym co miesiąc zaliczki ustalane przez zarządcę na podstawie kosztów zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym, z możliwością korekty ich wysokości w razie zmiany warunków dostawy mediów w trakcie okresu rozliczeniowego (§ 2 pkt III ust. 1-3), a po dokonaniu rozliczenia (wg zasad określonych w § 3 – koszty c.o., § 4 – koszty podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków i § 5 – koszty wywozu nieczystości) właściciel lokalu zobowiązany jest uiścić w terminie 14 dni niedopłatę, zaś nadpłata zostaje – co do zasady – zaliczona na poczet przyszłych zaliczek na media (§ 2 pkt III ust. 4). Z przytoczonych postanowień Regulaminu, a także w ujętych w § 3-4 Regulaminu zasad rozliczeń c.o. i wody wynika, że powodowa Wspólnota traktuje koszty dostawy tych mediów do lokali poszczególnych właścicieli jako wydatki związane z utrzymaniem tych lokali w rozumieniu art. 13 u.w.l., niezależnie od tego, czy lokale są opomiarowane, czy też nie. W odniesieniu do lokali opomiarowanych faktyczne koszty zużycia ustalane są na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych, a w odniesieniu do lokali nieopomiarowanych – ryczałtowo według szczegółowo określonych zasad.

Sąd Rejonowy, z powołaniem na uchwałę Sądu Najwyższego z 19.05.2006r., III CZP 28/06, zwrócił uwagę, że jeżeli lokale są nieopomiarowane, to cała instalacja (również jej elementy znajdujące się w poszczególnych lokalach) jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i stanowi w związku z tym część nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l. W konsekwencji opłaty za dostawę mediów do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 u.w.l. i ich ustalenie powinno nastąpić w drodze uchwały właścicieli lokali, a ewentualnie właściciele lokali mogą podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na ustalenie przez zarząd części kosztów związanych z eksploatacją instalacji służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika w sposób do końca przejrzysty, jakie znaczenie z perspektywy tego podglądu Sąd Rejonowy przypisał uchwaleniu Regulaminu z 27.02.2012r.; najpierw bowiem Sąd Rejonowy stwierdził,

że należności za wodę i odprowadzania ścieków oraz – do 2010r. – za ogrzewanie należało zaliczyć do kosztów zarządu nieruchomością wspólną (gdyż w lokalu pozwanej nie zainstalowano liczników wody i do 2010r. nie było także podzielników ciepła) i podjąć uchwałę wspólnoty określającą wysokość zaliczek należnych od właścicieli (s. 17 uzasadnienia SR), a następnie przystąpił jednak do zbadania, na podstawie materiału dowodowego sprawy, zarówno prawidłowości ustalenia zaliczek na media w świetle postanowień Regulaminu, jak i faktycznych kosztów zużycia mediów przypadających na lokal pozwanej (s.17-19 uzasadnienia SR).

Problem zasygnalizowany przez Sąd Rejonowy nie jest jednolicie postrzegany w orzecznictwie i doktrynie. Silnie reprezentowane jest bowiem stanowisko, że uznanie przykładowo instalacji ciepłej służącej do ogrzewania poszczególnych lokali oraz pozostałych części budynku za część nieruchomości wspólnej nie oznacza, że opłaty za dostawę energii ciepłej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 2 u.w.l., a należy wyraźnie oddzielić koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym koszty dostaw ciepła, energii lub wody na jej potrzeby, od kosztów energii, wody i ciepła dostarczanych za pośrednictwem wspólnej instalacji do poszczególnych lokali. Dostarczone media powinny być więc rozliczane na poszczególne lokale oraz nieruchomość wspólną w oparciu o opomiarowanie lub rozliczenie w systemie ryczałtowym w przyjętej metodzie rozliczenia (por. np. R. Dzięczek, „Własność lokali. Komentarz”, WKP 2021r., kom. do art. 13 t. 4).

Niezależnie od tego należy podkreślić, że każda uchwała, choćby była sprzeczna z prawem, wiąże właścicieli lokali i wspólnotę mieszkaniową tak długo, dopóki nie zostanie uchylona przez sąd w wyniku jej zaskarżenia w trybie art. 25 u.w.l. (z art. 25 ust. 1 u.w.l. wynika bowiem, że przesłanką zaskarżenia uchwały jest m.in. jej niezgodność z przepisami prawa). Roszczenie powódki obejmujące koszty związane z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków oraz centralnym ogrzewaniem należało zatem rozpoznać z uwzględnieniem postanowień Regulaminu rozliczeń z 27.02.2012r., kwalifikującego je jako koszty związane z utrzymaniem lokalu pozwanej w rozumieniu art. 13 ust. 1 u.w.l. Bezprzedmiotowe było w tej sytuacji odwołanie się przez powódkę w apelacji do poglądu wyrażonego w wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 18.12.2012r., sygn. akt I.ACa.970/12, odnoszącego się do kosztów zarządu nieruchomością wspólną i pobieranych na ich pokrycie zaliczek, o których mowa w art. 14 i 15 ust. 1 u.w.l.

Sąd Rejonowy zbadał zasadność roszczenia powódki zarówno pod kątem prawidłowości zaliczek określonych przez zarząd i stanowiących podstawę kierowanych do pozwanej zawiadomień o wysokości opłat za c.o. oraz wodę i ścieki (zawiadomienie z 6.12.2012r. i kolejne k.105-112), jak i z punktu widzenia rzeczywistych kosztów zużycia tych mediów w lokalu pozwanej.

Z opinii biegłego J. B. z 20.04.2019r. wynikało, że wysokość zaliczek nie odpowiadała wymogom z § 2 pkt III ust. 1 Regulaminu, gdyż powinny być ustalone na podstawie kosztów zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym, a tymczasem co do obu rodzajów mediów nie spełniały tego kryterium – stawki były nadmierne w stosunku do poprzednich kosztów (k.869, 876-877; ustalenia Sądu Rejonowego s.5-6 i s. 7 uzasadnienia), a ponadto w przypadku pozwanej zaliczki na wodę i ścieki naliczono dla trzech osób zamiast dla dwóch (k.863,869; ustalenia SR s. 7 uzasadnienia). Koszty obciążające pozwaną w badanym okresie nie mogą być zatem ustalone w oparciu o wysokość zaliczek, gdyż dane te są niemiarodajne i nie odzwierciedlają zużycia w lokalu pozwanej.

Ostateczną podstawę weryfikacji zasadności roszczenia powinny stanowić rzeczywiste koszty zużycia mediów w lokalu pozwanej wynikające z dokonanego rozliczenia rocznego, na co pozwana wskazywała zresztą w sprzeciwie od nakazu zapłaty, a co wynika nie tylko z istoty kosztów z art. 13 u.w.l. (por. np. uwagi na tym tle w wyroku SA w Krakowie z 25.09.2014r., I.ACa.9896/14 oraz w wyroku SA w Katowicach z 2.04.2014r., I.ACa.1166/13), ale także z ustanowionego w § 2 pkt III ust. 4 i pkt VI ust. 1 obowiązku rozliczenia mediów po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego obejmującego rok kalendarzowy oraz na wypadek zbycia lokalu przez dotychczasowego właściciela. Powódka za badany okres nie dostarczyła jednak takich rozliczeń, a poza fakturami wystawionymi przez przedsiębiorców przesyłowych, wykazującymi uiszczone przez nią na ich rzecz należności, nie zaferowała innego materiału dowodowego mogącego stanowić podstawę do ustalenia ilości dostarczonej do lokalu pozwanej wody i energii ciepłej. Pisemna opinia biegłego z 20.04.2019r., której powódka nie podważała w apelacji, odnosiła się jedynie do ustalonych zaliczek, zaś wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie 8.10.2019r., stanowiące jej

uzupełnienie, z uwagi na nikły materiał źródłowy, z natury rzeczy mogły wskazywać na dane jedynie przybliżone. W apelacji mowa jest o dokonywanych po zakończeniu każdego roku rozliczeniach z tytułu pobranych zaliczek, które według powódki wykazały po stronie pozwanej zadłużenie z tytułu kosztów c.o. w wysokości 8.396,62zł. Powódka nie przedstawiła jednak takich rozliczeń choćby w formie dokumentu sporządzonego przez władze wspólnoty czy też przez zarządcę nieruchomości, a powyższa kwota zaległości została po raz pierwszy wymieniona w apelacji (art. 381 k.p.c.).

Ustalając należność z tytułu kosztów dostarczenia wody i odprowadzania ścieków – również w badanym okresie – Sąd Rejonowy przyjął zużycie wody w lokalu pozwanej na poziomie 1,5 m³ na osobę (3 m³ na lokal), dzieląc w tym zakresie stanowisko biegłego (k.901). Krytykując te ustalenia powódka odwołała się do przepisów art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 7.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody, wywodząc, że w ich świetle średnie miesięczne zużycie wody na jednego mieszkańca w gospodarstwie domowym pozwanej powinno wynosić w przedziale 4,2 - 5,4 m³. Powódka przede wszystkim zapomina jednak, że zgodnie z § 4 ust. 3 Regulaminu rozliczeń, zawierającym postanowienia dotyczące rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków, koszt ten w lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych powinien być rozliczony na podstawie różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego i sumą wskazań podwodomierzy – proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w lokalach niewyposażonych w podwodomierze (k.49v; ustalenia Sądu Rejonowego s. 7 uzasadnienia). Na takie rozliczenie powódka nie powołała się w apelacji. Powódka pomija ponadto, że w analizowanym okresie pozwana nie miała pełnego dostępu do wody w swoim lokalu. Sąd Rejonowy ustalił (co nie było kwestionowane w apelacji), że pozwana była całkowicie pozbawiona dostępu do wody w latach 2002-2004, a później woda została jej przywrócona tylko w jednym pionie, tj. w kuchni. Wprawdzie w 2010r. pozwana uzyskała wyrok nakazujący jej sąsiadom przywrócenie możliwości korzystania z wody w łazience lokalu pozwanej poprzez otwarcie (usunięcie) zaworu zamontowanego na instalacji wodociągowej w lokalu nr (...), ale mimo to pozwana miała sporadyczny dostęp do wody w łazience, gdyż zawór w lokalu (...) nie został zdemontowany i był okresowo zakręcany przez sąsiadów. Pozwana i zamieszkujący z nią brat korzystali w związku z tym z wody poza budynkiem, a w 2013r. zaczęli podejmować działania dotyczące zmiany miejsca zamieszkania. Mając na uwadze te wszystkie okoliczności trudno zgodzić się z apelacją, że Sąd Rejonowy błędnie ustalił zużycie wody w lokalu pozwanej m.in. w analizowanym okresie.

Sąd Rejonowy oddalił żądanie zasądzenia kosztów doprowadzenia energii cieplnej do lokalu pozwanej w okresie po 31.12.2012r. wskazując na brak dokumentów indywidualnego rozliczenia tego lokalu w latach 2013-2015. Stanowisko to jest trafne zarówno w świetle przywołanej już wyżej zasady dającej się wyprowadzić z art. 13 u.w.l., zgodnie z którą właściciel lokalu powinien pokryć rzeczywiste koszty związane z utrzymaniem jego lokalu, ustalone po zakończeniu okresu rozliczeniowego, jak i z postanowień Regulaminu, z którego wynika obowiązek rozliczenia mediów przez powódkę po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego obejmującego rok kalendarzowy oraz na wypadek zbycia lokalu przez dotychczasowego właściciela. W analizowanym okresie lokal pozwanej był opomiarowany urządzeniem pomiarowo-wskaźnikowym (tzw. podzielnikiem ciepła), a zatem w tym wypadku rozliczenie powinno nastąpić z uwzględnieniem powierzchni grzewczej lokalu dla kosztów stałych i wskazań podzielników dla kosztów zmiennych (§ 3 ust. 2 Regulaminu – k.49). Powódka nie przedstawiła stosownych rozliczeń, a nie może ich zastąpić dokonana w pisemnej opinii biegłego analiza prawidłowości ustalenia zaliczki na poczet c.o. czy też symulacja prawidłowej wysokości zaliczki. Wbrew zatem stanowisku apelacji, niezbędne było przedłożenie rozliczenia dokonanego za wspomniany okres przez formę (...) lub innego rozliczenia wykazującego faktyczne zużycie ciepła w lokalu pozwanej.

Podsumowując, apelacja nie zawierała argumentów mogących prowadzić do podważenia stanowiska Sądu Rejonowego i w związku z tym podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. jako bezzasadna.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk