

Sygn. akt I Ca 141/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SO Elżbieta Zalewska - Statuch

SR (del.) Robert Pabin

Protokolant: st. sekr. sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 27 maja 2015 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) II 9 w Ł.

przeciwko Z. D. i M. D.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Łasku

z dnia 10 lutego 2015 roku, sygn. akt I C 266/12

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że powództwo oddala;**
- 2. zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) II 9 w Ł. na rzecz pozwanych kwotę 30 (trzydzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I Ca 141/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 lutego 2015 roku Sąd Rejonowy w Łasku w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) II 9 w Ł. przeciwko Z. D. i M. D. o zapłatę zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 587,94 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 marca 2012 r. do dnia zapłaty, a także orzekł o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania, przedstawione w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia:

Z. D. i M. D. są na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 60,04 m² usytuowanego w budynku, znajdującym się w Ł., przy ul. (...) II 9. Właściciele lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. (...) II 9 w Ł. tworzą wspólnotę mieszkaniową, działającą w oparciu o przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o

własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80 poz.903 ze zm. – dalej: „u.w.l.”). Z. D. w dniu 27 maja 2011 r. otrzymał za pośrednictwem Kancelarii Radców Prawnych (...) s.c. ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 135,01 zł z tytułu zaległych opłat związanych z utrzymaniem lokalu nr (...) oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

W dniu 7 lutego 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) II 9 w Ł. podjęła uchwałę w sprawie wysokości zaliczek wnoszonych od właścicieli lokali. W uchwale przyjęto, iż od 1.04.2011 r. wysokość miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej wynosić będzie 3,75 zł /m² powierzchni użytkowej lokalu, w rozbiciu na: - opłatę eksploatacyjną w wysokości 0,70 zł/m²/pu/mc. -fundusz remontowy w wysokości 2,50 zł/m²/pu/mc, - wynagrodzenie Zarządcy w wysokości 0,55 zł/m²/pu/mc.

W każdym miesiącu właściciele poszczególnych lokali zobowiązani są do wnoszenia na rzecz Wspólnoty opłat, obejmujących opłatę eksploatacyjną, fundusz remontowy, wynagrodzenie zarządcy, opłaty za wywóz nieczystości stałych i płynnych, zimną wodę, podgrzanie ciepłej wody, co.

Rozliczenie opłat za ciepło odbywa się w ten sposób, iż 30 % jest przeznaczane na podgrzanie ciepłej wody, 70 % na co. i następnie wynik dzielony jest na powierzchnię użytkową poszczególnych lokali i ilość miesięcy. Powstała z tego tytułu niedopłata winna zostać zapłacona do końca danego roku.

W tym czasie obowiązywała już zasada zwrotu kosztów poniesionych przez Wspólnotę za wysłanie upomnienia za potwierdzeniem zwrotnym oraz za wezwania - upomnienia związane z posiadanymi zadłużeniami w opłatach za mieszkanie wysyłanych przez radcę prawnego do pełnej wysokości kosztów.

Według karty należności i wpłat dotyczącej lokalu mieszkalnego powodów za 2011 r. bilans otwarcia tamtego roku rozpoczynał się zadłużeniem w kwocie 260,17 zł, do zapłaty pozostawała kwota niedopłaty za ciepło ze sprawozdania za 2010 r. w wysokości 213,83 zł; łączny bilans wyniósł - 587,94 zł. W dniu 17 czerwca 2011 r. Kancelaria Radców Prawnych (...) s.c. w S. wystawiła Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) II w Ł. fakturę VAT za pomoc prawną świadczoną min. w sprawie Z.. D. na kwotę 170 zł + VAT, należność ta została ujęta w pozycji obejmującej lipiec 2011 r.

W pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego w Łasku i przekazanym następnie według właściwości Sądowi Okręgowemu w Sieradzu, powodowie M. D.

i Z. D. wnieśli o zobowiązanie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) II 9 w Ł. do sporządzenia regulaminu rozliczeń mediów oraz do rozliczania mediów w części lokalowej indywidualnie dla każdego lokalu. Wyrokiem wydanym w dniu 3 stycznia 2013 r. w sprawie I C 231/12 Sąd Okręgowy oddalił powództwo. W pisemnych motywach orzeczenia Sąd wskazał m.in., że funkcjonujący w pozwanej Wspólnocie model rozliczania ciepła jest zgodny zarówno z przepisami ustawy o własności lokali, jak też

z uregulowaniami zawartymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r., poz.1059 j.t. – dalej: „p.e.”). Wyrokiem wydanym w dniu 11 lutego 2014 r. w sprawie I ACa 506/13 Sąd Apelacyjny w Łodzi oddalił apelację Z. D.

i M. D. od wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 3 stycznia 2013 r.

w sprawie I C 231/12.

Sąd Rejonowy powołał się na art. 13 ust. 1, 14 pkt 2 oraz 15 ust. 1 u.w.l. a następnie podał, że opłaty uiszczane przez właścicieli poszczególnych lokali dzielą się na opłaty związane z kosztami zarządu nieruchomością wspólną i koszty związane z utrzymaniem własnego lokalu członka wspólnoty. Opłatami z tego ostatniego tytułu są m.in. opłaty za media zużywane w poszczególnych lokalach. Charakteru tych opłat nie zmienia fakt, że opłaty z tego tytułu, wobec braku indywidualnych umów właścicieli poszczególnych lokali

z dostawcami mediów, jako umowę zbiorczą zawiera Wspólnota, która w tym przypadku jest jedynie swoistym pośrednikiem pomiędzy członkami wspólnoty, a dostawcami mediów, nie zaś samodzielnym podmiotem zobowiązanym do ponoszenia kosztów zużycia mediów

w omawianym zakresie. Powołując się na pogląd wyrażony w orzecznictwie Sądu Najwyższego, Sąd pierwszej instancji stwierdził, 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 ciepłej służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Sąd wyjaśnił dalej, że uznanie instalacji ciepłej służącej do ogrzewania poszczególnych lokali oraz pozostałych części budynku za część nieruchomości wspólnej oznacza, że opłaty za dostawę energii ciepłej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt. 2 u.w.l., co znajduje potwierdzenie w art. 22 ust. 3 pkt. 8 u.w.l. Zdaniem Sądu nie ulega wątpliwości, że cała instalacja ciepła i wodociągowa w przedmiotowej nieruchomości stanowi tzw. współwłasność przymusową.

Sąd podkreślił, że Wspólnota ustaliła, że wysokość opłat z tytułu eksploatacji podstawowej oraz c.o. pobierana jest proporcjonalnie do liczby metrów kwadratowych danego lokalu. W konsekwencji wiadomym jest, jaką część opłat za media ponoszą właściciele poszczególnych lokali, a jaka przypada na części wspólne nieruchomości, czyli stanowi koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Zaliczki na poczet opłat za media, jako "indywidualne świadczenia do lokalu" podlegają rozliczeniu na rzecz poszczególnych właścicieli lokali, W związku tym w ocenie Sądu zasadny jest wniosek, że przedmiotowe opłaty stanowią wydatki związane

z utrzymaniem poszczególnych lokali, ponoszone przez ich właścicieli, w rozumieniu art. 13 ust. 1 u.w.l. Środki finansowe przekazywane przez Wspólnotę dostawcom mediów pochodzą od właścicieli lokali i nie stają się nigdy środkami Wspólnoty. Z pieniędzy tych Wspólnota ma obowiązek rozliczyć się z właścicielami lokali po zakończeniu np. okresu grzewczego, czy inaczej ustalonego okresu obrachunkowego, co powódka czyni.

Pozwani uzasadniali stanowisko w przedmiocie żądania powódki wadliwym w ich ocenie przyjęciem zasad ustalania kosztów zarządu nieruchomością wspólną określonych

w art. 14 pkt 2 u.w.l., prezentując własny sposób rozliczania tych kosztów. Należy przy tym mieć na uwadze, iż sposób ustalania i wysokość zaliczek podlegają decyzji właścicieli lokali

i podejmowany jest stosownie do dyspozycji art. 22 ust.2 u.w.l. Zdaniem Sądu nie byłoby zatem dopuszczalne, aby to sami właściciele poszczególnych lokali podejmowali wiążące decyzje co do sposobu ustalania i wysokości obciążających ich lokal mieszkalny zaliczek. Wobec powyższego na podstawie powołanych przepisów u.w.l. Sąd uznał powództwo za uzasadnione w całości.

Sąd Rejonowy orzekł o odsetkach na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. Z kolei o kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli pozwani.

Skarżący podnieśli, że Sąd pierwszej instancji w sposób niezgodny z obowiązującym prawem rozliczył zaliczki na poczet opłat za media, naruszając art. 13 ust. 1 u.w.l., art. 29 ust. 1 u.w.l., art. 45a ust. 4 p.e., art. 45a ust. 8 pkt 1 lit. a) p.e., art. 45a ust. 8 pkt 2 lit. a) p.e., art. 45a ust. 9 p.e. , art. 45a ust. 10 p.e.

Ponadto apelujący zarzucili niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność rozliczania mediów w części lokalowej.

Pozwani zakwestionowali dysponowanie nadpłatami zaliczkowymi opłat mediów.

W pismach stanowiących uzupełnienie środka odwoławczego skarżący kwestionowali zaliczki na media z lat 2014 i 2015.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, albowiem strona powodowa nie udowodniła faktów, na których opierała swoje roszczenie.

Dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony (ani materialnoprawnym, ani procesowym), a tylko spoczywającym na niej ciężarem procesowym. Nie istnieje zatem żadna możliwość egzekwowania od strony

aktywności w sferze dowodowej; sąd nie może nakazać czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu. Tylko od woli strony zależy, jakie dowody sąd będzie prowadził. Przeciwnie natomiast – co wynika z art. 6 k.c. – skierują się ujemne następstwa jej pasywnej postawy; fakty nieudowodnione zostaną pominięte i nie wywołają skutków prawnych z nimi związanych, co ostatecznie może oznaczać przegranie procesu (zob.: M. Pyziak-Szafnicka, Komentarz do art. 6 k.c., Lex/el.).

W świetle powyższych rozważań należało odnieść się do poszczególnych elementów roszczenia powoda i udzielić odpowiedzi na pytanie, czy Sąd pierwszej instancji słusznie uznał, że żądanie Wspólnoty Mieszkaniowej w Ł. znajduje oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym.

Co się tyczy dochodzonych opłat związanych z centralnym ogrzewaniem i podgrzaniem wody ciepłej, trzeba zaznaczyć, że w sprawie, w której członek Wspólnoty Mieszkaniowej kwestionuje wysokość dochodzonych opłat, ciężar dowodu, że zostały one ustalone zgodnie z obowiązującymi normami, spoczywa na Wspólnocie Mieszkaniowej (zob. wyrok SN z dnia 17 listopada 2004 r., IV CK 215/04, który zapadł w sprawie dotyczącej spółdzielni mieszkaniowej).

W pierwszej kolejności odnosząc się do kwoty 213,83 zł, którą w tabelce stanowiącej załącznik do pozwu określono jako „kwotę niedopłaty za ciepło ze sprawozdania za 2010 rok” należy podnieść, że powódka nie wykazała oparcia wezwania pozwanych do zapłaty tejże kwoty na właściwej podstawie prawnej, jak również nie przedłożyła szczegółowego wyliczenia wysokości dochodzonej sumy pieniędzy.

W aktach sprawy I C 231/12 znajduje się protokół z zebrania właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w Ł. z dnia 7 lutego 2011 roku (k. 86-87v.), na którym zapadła decyzja w przedmiocie podziału pomiędzy właścicieli kwoty „niedopłaty na ciepło” w wysokości 13.032,83 zł. Brakuje jednak w zgromadzonym materiale dowodowym uchwały właścicieli lokali, która wyrażałaby zgodę na obciążenie właścicieli owym niedoborem odpowiednio do zajmowanej przez nich powierzchni użytkowej. Obowiązek taki wynika z art. 22 ust. 3 pkt 8) u.w.l., zgodnie z którym niezbędna jest uchwała właścicieli lokali w przypadku kiedy chodzi o ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części 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, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Co więcej Wspólnota Mieszkaniowa nie przedstawiła szczegółowego obliczenia kwoty 213,83 zł, ograniczając się jedynie do podania powierzchni użytkowej zajmowanego przez pozwanych lokalu i kwoty niedoboru za rok 2010 (k. 177) oraz uchwały nr 4/2011 dotyczącej wysokości zaliczek obowiązujących od 1 kwietnia 2011 roku na poczet opłaty eksploatacyjnej, funduszu remontowego i wynagrodzenia zarządcy (k. 12). Wyjaśnienie Wspólnoty Mieszkaniowej zawarte w głosie do protokołu z dnia 9 czerwca 2015 roku, iż przedmiotem sporu są rozliczenia za okres od kwietnia 2011 roku do lutego 2012 roku są dalekie od postulatu udowodnienia roszczenia.

Tożsame uwagi należy skierować pod adresem dochodzonej pozwem kwoty 135,01 zł, którą w wezwaniu do zapłaty z dnia 26 maja 2011 roku (k. 13) określono jako należną z tytułu zaległych opłat związanych z utrzymaniem lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) II 9. Nie sposób ustalić, z czego dokładnie wynika wymieniona kwota – czy ma ona związek z niedopłatą do kosztów energii cieplnej, czy też dotyczy innego rodzaju zaległych opłat.

W zakresie żądania zasądzenia od pozwanych kwoty 239,10 zł tytułem udzielonej przez radcę prawnego pomocy prawnej, należy zauważyć, że źródłem przedmiotowego roszczenia nie może być uchwała 7/2006 (k. 134). Uchwała ta w § 1 lit. d) wprowadziła „zwrot kosztów poniesionych przez Wspólnotę za wysłanie upomnienia związane z posiadanymi zadłużeniami w opłatach za mieszkanie wysyłanych przez radcę prawnego do pełnej wysokości poniesionych kosztów”. W ocenie Sądu Okręgowego wykładnia omawianego fragmentu uchwały nie może prowadzić do wniosku, że w razie wysłania przez radcę prawnego wezwania do zapłaty, dany członek wspólnoty będący adresatem tegoż wezwania musi pokryć nie tylko koszt listu poleconego, ale także wynagrodzenie za poradę prawną (k. 90). Należy podkreślić, że z brzmienia § 1 lit. d) nie wynika obowiązek poniesienia wynagrodzenia fachowego

pełnomocnika, lecz co najwyżej koszty wysłania listu poleconego. Zapis o podobnym brzmieniu do omawianej uchwały można odnaleźć w § 3 pkt 28 umowy nr (...) o zarządzanie nieruchomością wspólnoty mieszkaniowej (k. 17), zgodnie z którym do podstawowych obowiązków zarządcy nieruchomością wspólną należy w szczególności dochodzenie roszczeń od właścicieli lokali. Zdaniem Sądu przedmiotowa uchwała oraz umowa o zarządzanie dotyczą sądowego dochodzenia należności, na etapie którego strona wygrywająca postępowanie może uzyskać zwrotu kosztów procesu. Akceptacja poglądu powódki prowadziłoby natomiast do podwójnego jej wzbogacenia na wypadek wygrania przez nią procesu.

Tym bardziej elementem kosztu wysłania upomnienia nie może być wydatek na poczet uzyskania odpisu zwykłego księgi wieczystej. W sytuacji, gdy powstaje wątpliwość co do rozmiaru kosztów, którymi ma być obciążony adresat uchwały, należy przyjąć korzystną dla niego interpretację omawianego aktu prawnego.

W związku z powyższym należało uznać, że Sąd pierwszej instancji błędnie ustalił stan faktyczny, przyjmując, że powódka dostarczyła wystarczający materiał dowodowy na poparcie swoich twierdzeń.

Odnosząc się do pozostałych wymienionych w apelacji zarzutów, trzeba stwierdzić że sprowadzają się one do zakwestionowania sposobu rozliczania przez Wspólnotę tzw. niedoboru na ciepłe. Sporna kwestia dotyczy dokonywanej kompensaty nadpłaty zaliczek na centralnym ogrzewaniu z niedopłatami dotyczącymi kosztu podgrzania ciepłej wody. Godzi się zauważyć, że bezspornym jest, iż w poszczególnych lokalach mieszkalnych członków Wspólnoty nie ma indywidualnych podzielników ciepła, w związku z czym prawidłowa jest konstatacja Sądu Rejonowego, że instalacja cieplna stanowi element współwłasności przymusowej, a co za tym idzie, koszty powstałe w ramach funkcjonowania centralnego ogrzewania stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną i stanowią one domenę działalności zarządu powódki.

Z drugiej strony w lokalach występują indywidualne wodomierze. Wobec tego powstaje zagadnienie, czy znajduje do nich zastosowanie art. 12 ust. 2 u.w.l., zgodnie

z którym 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; w takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zdaniem Sądu Okręgowego należy odrzucić koncepcję Sądu Rejonowego, w myśl której koszty związane z indywidualnym zużyciem ciepłej wody stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną. Istnieje bowiem wspomniane oprzyrządowanie służące do określenia, jakie jest zużycie ciepłej wody

w poszczególnych lokalach. Wypada więc uznać, że niedopłaty do kosztów zużycia ciepłej wody nie mogą obciążać właścicieli lokali w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W tym miejscu należy jednak dodać, że tzw. straty na ciepłe, które powstają na etapie dostarczenia energii cieplnej są bez wątpienia związane z tą częścią instalacji, która jest wspólna dla wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Trzeba zatem zaznaczyć, że pożądanym jest, aby w zakresie rozliczania wspomnianych niedoborów Wspólnota zastosowała inny sposób, który będzie uwzględniał z jednej strony rzeczywiste zużycie ciepłej wody przez każdego z właścicieli z osobna, z drugiej zaś strony obejmie straty powstałe w czasie dostarczania energii cieplnej do poszczególnych lokali.

Na marginesie należy stwierdzić, że orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Łodzi w sprawie I ACa 506/13 nie ma powagi rzeczy osądzonej w zakresie prawidłowości rozliczania kosztów energii cieplnej przez Wspólnotę, a jedynie co do obowiązku powódki wydania regulaminu w tym przedmiocie.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że powództwo oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., a więc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, który powódka przegrała w instancji odwoławczej w całości. Sąd obciążył więc powódkę poniesionymi przez pozwanych kosztami procesu

w wysokości 30 zł tytułem opłaty od apelacji.