

Sygn. akt III Ca 636/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2017r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Jacek Małodobry

Sędzia SO Zofia Klisiewicz

Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński (sprawozdawca)

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2017r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej K. - B. przy ul. (...) w K.

przeciwko I. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 12 maja 2016 r., sygn. akt I C 2356/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

(...)

Sygn. akt III Ca 636/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12.05.2016 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu zasądził od pozwanej I. M. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej K. - B. przy ul. (...) w K. kwotę 3.605,06 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16.08.2013 r. do dnia 31.12.2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty (pkt I) i zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 798 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II).

Sąd Rejonowy wskazał, że powódka Wspólnota Mieszkaniowa K. – B. przy ul. (...) w K. domagała się zasądzenia od pozwanej I. M. kwoty 3.605,06 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W dniu 27.08.2013 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym zasądził całą należność dochodzoną pozwem.

W piśmie z dnia 4.10.2013 r., stanowiącym sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym, pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd I instancji ustalił, że pozwana I. M. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), o pow. 38,45 m², położonego w K. przy ul. (...). Posiada ona udział (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Mieszkańcy budynku przy ul. (...) i budynku przy ul. (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową K. – B., która działa przez powołany zarząd. Wspólnota Mieszkaniowa K. – B. podjęła uchwały, na podstawie których: upoważniono zarząd do wyboru zarządcy Wspólnoty i podpisania z nim umowy o zarządzanie/administrowanie za wynagrodzeniem miesięcznym nieprzekraczającym kwoty 1.000 zł, upoważniono zarząd do zlecenia nowemu zarządcy rozliczenia całego 2012 r., z uwzględnieniem sald na dzień 31.12.2011 r. na kwotę nieprzekraczającą 2.000 zł, a także ustalono stawki zaliczki na koszty bieżącej eksploatacji (4 zł/m²) oraz na remonty (1,5 zł/m²). Zgodnie ze szczegółowym rozliczeniem opłat miesięcznych na fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy, pozwana I. M. zobowiązana była uiszczyć następujące kwoty (do 10 dnia każdego miesiąca):

- za miesiąc styczeń 2013 r. kwotę 273,41 zł, w tym kwotę 206,12 zł na fundusz eksploatacyjny (na co składa się: kwota 99,97 zł tytułem utrzymania nieruchomości wspólnej (38,45 m² x 2,60 zł – według stawki obowiązującej do końca stycznia 2013r.); 10,00 zł tytułem wywozu śmieci; 45,15 zł tytułem opłaty za zimną wodę; 51,00 zł tytułem opłaty za podgrzanie wody) oraz kwota 67,29 zł na fundusz remontowy (38,45 m² x 1,75 zł – według stawki obowiązującej do końca stycznia 2013r.),

- za miesiąc luty 2013 r. kwotę 385 zł, w tym kwotę 327,32 zł na fundusz eksploatacyjny (na co składa się: kwota 153,80 zł tytułem utrzymania nieruchomości wspólnej (38,45 m⁽²⁾ x 4,00 zł – według stawki ustalonej uchwałą nr (...)); 10,48 zł tytułem wywozu śmieci; 18,06 zł tytułem opłaty za zimną wodę; 96,92 zł tytułem opłaty za energię cieplną, 30,00 zł tytułem opłaty za podgrzanie wody, 18,06 zł tytułem opłaty za zimną wodę do podgrzania) oraz kwota 57,68 zł na fundusz remontowy (38,45 m⁽²⁾ x 1,50 zł – według stawki z uchwały nr(...)),

- za miesiąc marzec 2013 r. kwotę 385 zł, w tym kwotę 327,32 zł na fundusz eksploatacyjny (na co składa się: kwota 153,80 zł tytułem utrzymania nieruchomości wspólnej (38,45 m⁽²⁾ x 4,00 zł – według stawki ustalonej uchwałą nr (...)); 10,48 zł tytułem wywozu śmieci; 18,06 zł tytułem opłaty za zimną wodę; 96,92 zł tytułem opłaty za energię cieplną, 30,00 zł tytułem opłaty za podgrzanie wody, 18,06 zł tytułem opłaty za zimną wodę do podgrzania) oraz kwota 57,68 zł na fundusz remontowy (38,45 m⁽²⁾ x 1,50 zł – według stawki z uchwały nr (...)),

- za miesiąc kwiecień 2013 r. kwotę 385 zł, w tym kwotę 327,32 zł na fundusz eksploatacyjny (na co składa się: kwota 153,80 zł tytułem utrzymania nieruchomości wspólnej (38,45 m² x 4,00 zł – według stawki ustalonej uchwałą nr 4/2013r.); 10,48 zł tytułem wywozu śmieci; 18,06 zł tytułem opłaty za zimną wodę; 96,92 zł tytułem opłaty za energię cieplną, 30,00 zł tytułem opłaty za podgrzanie wody, 18,06 zł tytułem opłaty za zimną wodę do podgrzania) oraz kwota 57,68 zł na fundusz remontowy (38,45 m² x 1,50 zł – według stawki z uchwały nr (...)),

- za miesiąc maj 2013 r. kwotę 354,24 zł, w tym kwotę 296,56 zł na fundusz eksploatacyjny (na co składa się: kwota 123,04 zł tytułem utrzymania nieruchomości wspólnej (38,45 m² x 3,20 zł); 10,48 zł tytułem wywozu śmieci; 18,06 zł tytułem opłaty za zimną wodę; 96,92 zł tytułem opłaty za energię cieplną, 30,00 zł tytułem opłaty za podgrzanie wody, 18,06 zł tytułem opłaty za zimną wodę do podgrzania) oraz kwota 57,68 zł na fundusz remontowy (38,45 m² x 1,50 zł – według stawki z uchwały nr (...)),

- za miesiąc czerwiec 2013 r. kwotę 354,24 zł, w tym kwotę 296,56 zł na fundusz eksploatacyjny (na co składa się: kwota 123,04 zł tytułem utrzymania nieruchomości wspólnej (38,45 m² x 3,20 zł); 10,48 zł tytułem wywozu śmieci; 18,06 zł tytułem opłaty za zimną wodę; 96,92 zł tytułem opłaty za energię cieplną, 30,00 zł tytułem opłaty za podgrzanie wody, 18,06 zł tytułem opłaty za zimną wodę do podgrzania) oraz kwota 57,68 zł na fundusz remontowy (38,45 m² x 1,50 zł – według stawki z uchwały nr (...)),

- za miesiąc lipiec 2013 r. kwotę 363,26 zł, w tym kwotę 305,58 zł na fundusz eksploatacyjny (na co składa się: kwota 123,04 zł tytułem utrzymania nieruchomości wspólnej (38,45 m² x 3,20 zł); 19,50 zł tytułem wywozu śmieci; 18,06 zł tytułem opłaty za zimną wodę; 96,92 zł tytułem opłaty za energię cieplną, 30,00 zł tytułem opłaty za podgrzanie wody, 18,06 zł tytułem opłaty za zimną wodę do podgrzania) oraz kwota 57,68 zł na fundusz remontowy (38,45 m² x 1,50 zł – według stawki z uchwały nr (...)),

- za miesiąc sierpień 2013 r. kwotę 347,73 zł, w tym kwotę 290,05 zł na fundusz eksploatacyjny (na co składa się: kwota 123,04 zł tytułem utrzymania nieruchomości wspólnej (38,45 m² x 3,20 zł); 19,50 zł tytułem wywozu śmieci; 9,03 zł tytułem opłaty za zimną wodę; 113,45 zł tytułem opłaty za energię cieplną, 16,00 zł tytułem opłaty za podgrzanie wody, 9,03 zł tytułem opłaty za zimną wodę do podgrzania) oraz kwota 57,68 zł na fundusz remontowy (38,45 m² x 1,50 zł – według stawki z uchwały nr (...)).

W dniu 1.02.2013r. Wspólnota Mieszkaniowa K. – B. przy ul. (...) w K., reprezentowana przez Zarząd Wspólnoty, na podstawie upoważnienia udzielonego w uchwale nr (...), podpisała z M. H. umowę o zarządzanie. Wspólnota w uchwale nr (...) upoważniła Zarząd do zlecenia nowemu zarządcy rozliczenia całego 2012 r., z uwzględnieniem sald na dzień 31.12.2011 r. na kwotę nieprzekraczającą 2.000 zł. W związku z powyższym, zarządca dokonał stosownych obliczeń, na podstawie których okazało się, że bilans otwarcia pozwanej zamyka się kwotą 390,31 zł – do zapłaty z tytułu funduszu eksploatacyjnego oraz kwotą 884,36 zł do zapłaty z tytułu funduszu remontowego. Zgodnie z rozliczeniem mediów za okres od 1.01.2013 r. do 30.06.2013 r. z naliczonych zaliczek w kwocie 973,75 zł, do zwrotu pozostała kwota 517,49 zł, którą strona powodowa odliczyła od kwoty łącznej zadłużenia pozwanej. Pismem z dnia 9.05.2013 r. pozwana została wezwana do zapłaty kwoty 3.057,32 zł, bezskutecznie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że powództwo było zasadne i podlegało uwzględnieniu w całości. Sąd Rejonowy wskazał, że w niniejszej sprawie o zapłatę nie była badana prawidłowość istnienia jednej łącznej Wspólnoty dla budynków położonych w K. przy ul. (...), a jedynie zasadność domagania się przez powódkę od pozwanej kwoty 3.605,06 zł oraz skuteczność podniesionych przez pozwaną zarzutów potrącenia. Powołując się na treść art. 13 i 14 ustawy z dnia z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali Sąd I instancji stwierdził, że nie budzą żadnych wątpliwości rozliczenia, na podstawie których powódka domaga się od pozwanej zapłaty kwoty 3.605,06 zł, bowiem zostały dokonane zgodnie z uchwałami podjętymi przez Wspólnotę, a które nie zostały przez pozwaną zaskarżone. Zdaniem Sądu nie mogły odnieść żadnego skutku twierdzenia pozwanej, że nie została ona powiadomiona o wysokości zaliczek obowiązujących we Wspólnocie, bowiem sama zeznała, że nie odbiera poczty elektronicznej, natomiast skrzynka na listy jest zepsuta, a przez lata taka forma doręczania pism była przez pozwaną akceptowana. W ocenie Sądu Rejonowego nieskuteczne były również potrącenia zgłoszone przez pozwaną. Powołując się na treść art. 498 k.c. wskazał Sąd, że pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów na potwierdzenie istnienia wierzytelności w stosunku do Wspólnoty, przez co jej twierdzenia Sąd uznał za gołosłowne.

O kosztach Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana. Zaskarżając orzeczenie w całości zarzuciła sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, pominięcie przez Sąd zgłaszanych przez strony wniosków dowodowych, w szczególności dowodu z faktur, na podstawie których strona powodowa dokonała wyliczeń i tym samym błędne ustalenie stanu faktycznego.

W uzasadnieniu apelacji pozwana podniosła m.in., że zgodnie z przedstawionym w sprawie dowodem, tj. aktem notarialnym z dnia 29.12.2006 r. (...) istnieją dwie osobne Wspólnoty Mieszkaniowe: jedna przy ul. (...) J.(...) w K. oraz druga przy ul. (...) J. (...) w K.. Stwierdziła, że powód jako podmiot nie powinien w ogóle istnieć, gdyż z żadnych przepisów prawa nie wynika obowiązek tworzenia takiej „hybrydy” wspólnoty mieszkaniowej. Wskazała też, że sam fakt, iż powód posiada jeden NIP i REGON, nie decyduje o jego prawach i obowiązkach. Zarzuciła, że Sąd Rejonowy stwierdzając zasadność roszczeń powoda w stosunku do niej potwierdza istnienie trzeciej wspólnoty, mimo braku dowodów na jej powstanie i potwierdza, że uchwały podjęte przez powoda są zgodne z prawem. W ocenie pozwanej Sąd I instancji błędnie wywnioskował, że skoro nie zaskarżyła ona podjętych uchwał, to znaczy, że strona powodowa miała prawo na ich podstawie dokonywać rozliczeń i stwierdziła, że nie miała możliwości ich zaskarżenia, gdyż nigdy nie została powiadomiona o podjęciu tych uchwał. Apelująca zarzuciła nadto, że Sąd Rejonowy bezrefleksyjnie przyjął za wiarygodną przedstawioną przez powoda kwotę roszczenia za rok 2012 i za rok 2013, bez weryfikacji prawidłowości wyliczeń w tym zakresie oraz bez weryfikacji dokumentów, w oparciu o które te wyliczenia powstały. Zdaniem pozwanej nieprawidłowe rozliczenia dotyczą obciążania jej opłatami za wywóz śmieci, opłatą stałą za energię ciepłą, obciążania jej opłatami na fundusz remontowy, kosztami eksploatacji i zarządu - utrzymania części wspólnej oraz innymi kosztami eksploatacji lokalu (tj. opłatami za zimną i ciepłą wodę oraz centralne ogrzewanie), mimo że od lat nie mieszka już ona na terenie nieruchomości wspólnej, a fakt ten zgłaszała m.in. R. P. czy M. H..

Wskazując na powyższe, apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie na jej rzecz od strony powodowej kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie, oddalenie wniosków dowodowych pozwanej jako spóźnionych oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona.

Podniesione zarzuty są nietrafne i nie mogą spowodować uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, czego pozwana w apelacji żąda.

W sprawie nie zachodzą uchybienia, które Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłyby nieważność postępowania – art. 378 § 1 k.p.c.

Na wstępie należy wskazać, że stosownie do treści art. 382 k.p.c., sąd drugiej instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej jego oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 17.04.1998 r., sygn. akt II CKN 704/97, opubl. OSNC 1998/12/214, Wokanda 1998/7/8, Biul. SN 1998/9/15). Sąd odwoławczy nie ogranicza się zatem jedynie do kontroli sądu pierwszej instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania dowodowego przeprowadzonego przed sądem pierwszej instancji, władny jest ocenić je samoistnie.

Analizując więc ponownie szczegółowo niniejszą sprawę Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że zgromadzony materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia trafności zarzutów dotyczących błędnych ustaleń faktycznych w wyniku niewłaściwej oceny materiału dowodowego. Podkreślić należy, że Sąd Rejonowy przeprowadził wszystkie zawnioskowane dowody, na ich podstawie poczynił prawidłowe ustalenia i wysnuł trafne wnioski, w konsekwencji czego w sposób właściwy zastosował prawo. Dokonując ustaleń faktycznych Sąd I instancji wskazał, na jakich dowodach się oparł oraz wyjaśnił, którym z nich dał wiarę, a ocenę tą uzasadnił. Odnosząc się do wniosku dowodowego, na który pozwana powołuje się w apelacji, Sąd Okręgowy wskazuje, iż w aktach niniejszej sprawy brak informacji o tym, by w toku postępowania miał zostać dopuszczony a nieprzeprowadzony dowód z faktur. Z

protokołu ostatniej rozprawy z dnia 28.04.2016r. (k. 339-340) wynika natomiast, że strony nie wnosiły dodatkowych wniosków dowodowych. Stąd też brak podstaw do tego, aby uznać trafność zarzutu, iż Sąd Rejonowy pominął jakiegokolwiek wnioski dowodowe zgłaszane przez strony i tym samym błędnie ustalił stanu faktyczny. Oceniając dowody zebrane w sprawie przeprowadzono w ocenie Sądu Okręgowego logiczną argumentację, zaś apelująca w żadnym zakresie nie wykazała luk lub nieścisłości w tym rozumowaniu. Jak niejednokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy w uzasadnieniach swych orzeczeń – ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Poprawność rozumowania sądu powinna być jednocześnie możliwa do skontrolowania.

Zdaniem Sądu Okręgowego ocena dowodów oraz ich rozważenie dokonane przez Sąd I instancji spełnia wskazane wyżej wymogi, dlatego też nie można przypisać temu działaniu cech dowolności, a tym samym skutecznie zarzucać przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów przez Sąd Rejonowy.

Zauważyć należy, iż główne zarzuty apelacji, oscylujące wokół tego, że istnieją dwie osobne wspólnoty mieszkaniowe: jedna przy ul. (...) J. (...) w K. oraz druga przy ul. (...) J. (...)a w K., są niezasadne. Zgodnie z treścią art. 6 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892) wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa powstaje nie na skutek czynności prawnej, lecz z mocy samego prawa, w chwili wyodrębnienia w danej nieruchomości pierwszego lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości. Ponadto trzeba też zwrócić uwagę, iż przepis art. 5 ust. 2 ustawy o własności lokali, określający warunki dopuszczalności podziału gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym, w którym wyodrębniono własność lokali, daje podstawy do powstania wspólnoty mieszkaniowej w sposób pochodny, tj. poprzez podział oraz łączenie się wspólnot mieszkaniowych. W doktrynie prezentowany jest pogląd, iż możliwy jest kierunek przeciwny podziałom wspólnot, a warunkiem takiego połączenia jest podjęcie przez zainteresowane wspólnoty stosownych uchwał w trybie art. 23 ustawy o własności lokali. Zadaniem wspólnoty mieszkaniowej jest sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną i utrzymanie tej nieruchomości w stanie niepogorszonej. Jej istnienie wiąże się ze sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną. Podkreślić też trzeba, że wspólnota mieszkaniowa, jako jednostka organizacyjna właścicieli lokali, nie podlega szczegółowej reglamentacji prawnej, tak jak inne podmioty funkcjonujące w sferze obrotu gospodarczego. Nie podlega też obowiązkowi rejestracji, poza obowiązkiem rejestracji w urzędzie statystycznym, gdzie oznaczane są numerem REGON oraz w urzędzie skarbowym, który nadaje im numer NIP, ale nie są to warunki formalne związane z powstaniem wspólnoty mieszkaniowej. Nie można więc wyodrębnić innego momentu jej powstania niż dokonanie wyodrębnienia własności lokali. Moment ten pozwala także na podjęcie uchwał zmierzających do łączenia się powstających wspólnot. Intencją ustawodawcy przy regulacji sposobu powstania i funkcjonowania oraz uprawnień wspólnoty mieszkaniowej było umożliwienie właścicielom mieszkań dbania o substancję budynku i części wspólne, a z uwagi na różnorodność i wielkość istniejących wspólnot mieszkaniowych, miały one umożliwić dostosowanie zakresu regulacji do potrzeb konkretnej wspólnoty dla uporządkowania działań. Stosowanie przepisów ustawy o własności lokali, w tym zakresie nie powinno prowadzić więc do daleko idących rygorów zmuszających członków wspólnoty do podporządkowania wszystkich swych działań sztywno ustanowionym regułom. Z tej przyczyny, zdaniem Sądu Okręgowego, przy dokonywaniu oceny stosować należy wykładnię liberalną.

W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych w budynkach na obu oddzielnych nieruchomościach przy ul. (...) i nr (...) w K. już w akcie notarialnym z dnia 29.12.2006 r. Rep. (...) podjęli jednogłośnie decyzję, że będą funkcjonować jako jedna wspólnota mieszkaniowa. Również pozwana przez kilka lat prowadziła zarząd jednej (a nie dwóch) Wspólnoty Mieszkaniowej K. - B. obejmującej właścicieli lokali w budynkach przy ul. (...) w K.. Należy nadto zwrócić uwagę, że uchwałą Nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. z dnia 30.01.2013 r. właściciele poszczególnych lokali- zarówno znajdujących się w budynku przy ul. (...), jak i w budynku przy ul. (...), zdecydowali większością 83,02% głosów, by dla celów zarządzania częściami wspólnymi obydwu w/w budynków funkcjonowała jak dotychczas jako jedna wspólnota mieszkaniowa pod nazwą Wspólnota Mieszkaniowa

K. – B.. Dodatkowo zauważyć przy tym należy, że protokół głosowania w sposób odrębny wskazuje głosy oddane przez mieszkańców obu budynków. W każdym z nich w głosowaniu nie uczestniczyli właściciele jednego lokalu. W budynku przy ul. (...) pan Ł. L., natomiast w drugim pozwana I. M.. Udziały obojga z wymienionych nie pozwalają na stwierdzenie, że nawet odrębne liczenie głosów pozwoliłoby na zablokowanie podjętych uchwał, w tym w szczególności tej dotyczącej dalszego wspólnego funkcjonowania (k. 130-131).

Powyższe okoliczności potwierdzają więc, że wspólnoty mieszkaniowe, powstałe z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia własności poszczególnych lokali w budynkach oznaczonych numerami (...) i (...) przy ul. (...) w K., mogą rozliczać się wspólnie. W związku z powyższym wszystkie zarzuty pozwanej, która twierdzi, iż brak jest podstaw do tego, aby jedna wspólnota rozliczała obszar obejmujący dwie nieruchomości, w ocenie Sądu Okręgowego nie są uzasadnione.

Jeżeli pozwana, jako członek powodowej wspólnoty mieszkaniowej kwestionowała określone decyzje wynikające z podjętych uchwał, to przysługiwało jej uprawnienie do ich zaskarżenia. Jeżeli natomiast w wyniku w/w czynności zostały podjęte pewne ustalenia co do sposobu rozliczania kosztów bieżącej eksploatacji nieruchomości wspólnej, przyszłych remontów, zaliczek na media, czy też wynagrodzenia zarządcy, które w żaden sposób nie zostały zakwestionowane, to każdy członek wspólnoty mieszkaniowej jest zobowiązany podporządkować się takiemu sposobowi rozliczania, jaki został przegłosowany. Z tej przyczyny również pozwana, jako właściciel lokalu, jest zobowiązana respektować postanowienia wspólnoty mieszkaniowej, utworzonej w wyniku wyodrębnienia lokali w budynkach przy ul. (...). J. 343 i przy ul. (...). J. 343a w K. podejmowane w konkretnych uchwałach.

Sposób wyliczenia należności od pozwanej na rzecz strony powodowej za okres objęty pozwem, tj. od 1.01.2013 r. do 9.08.2013 r. (przy uwzględnieniu zadłużenia za wcześniejsze okresy wynikającego z ujemnego bilansu otwarcia w dniu 1.01.2013r.) jest wbrew zarzutom pozwanej prawidłowy. Należy bowiem podkreślić, że strona powodowa w pismach procesowych w sposób szczegółowy wskazywała, na jakiej podstawie wyliczyła poszczególne zobowiązania pozwanej związane z użytkowaniem lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Na potwierdzenie tego były przedkładane uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej i uchwały Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej wraz z protokołami wyników głosowania. Również te zarzuty, które pozwana zgłasza w apelacji, kwestionujące prawidłowość obciążania jej opłatami za wywóz śmieci, opłatą stałą za energię ciepłą, obciążania jej opłatami na fundusz remontowy, kosztami eksploatacji i zarządu - utrzymania części wspólnej oraz innymi kosztami eksploatacji lokalu były przedmiotem szczegółowych wyjaśnień strony powodowej składanych w toku procesu. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że w wielu przypadkach prezentowane przez powódkę sposoby rozliczeń w/w należności odnosiły się do takich praktyk, które funkcjonowały już w okresie, kiedy zarząd nieruchomością wspólną był sprawowany przez pozwaną.

Te wszystkie okoliczności powodują, że brak jest uzasadnienia dla uznania zasadności twierdzeń pozwanej co do tego, że niewykazane zostało żądanie strony powodowej. Ponieważ lokal nr (...) w budynku przy ul. (...). J. 343a w K. jest własnością pozwanej, to tym samym zobowiązana jest ona do regulowania należności powstających z tego tytułu. Zgodnie bowiem z treścią art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. 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, a także wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 cytowanej ustawy). Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają mając za zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Obowiązek uiszczania zaliczek na pokrycie opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem lokalu i części wspólnych nieruchomości wynika wprost z powołanych wyżej przepisów ustawy o własności lokali i nie jest uzależniony od użytkowania lokalu, czy objęcia go w posiadanie. Konieczność partycypowania w kosztach eksploatacji lokalu i utrzymania nieruchomości wspólnej związana jest wyłącznie z przysługującym pozwanej prawem własności tego lokalu. Dla rozstrzygnięcia sprawy nie ma znaczenia więc, czy pozwana w swoim lokalu mieszka, a co wielokrotnie

w apelacji eksponowała. Koszty związane z utrzymaniem części wspólnych powstają na bieżąco. Wszyscy pozostali współwłaściciele w kosztach tych uczestniczą.

Mając na uwadze podniesione okoliczności brak jest uzasadnienia dla uznania trafności apelacji pozwanej, w związku z czym podlegała ona oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w treści art. 98 k.p.c. w zw. § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804).

(...)

(...)