

Sygn. akt III Ca 1160/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Andrzej Dyrda (spr.)

Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk

Sędzia SO Anna Hajda

Protokolant Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 31 sierpnia 2017 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C., Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C., Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C. i Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C.

przeciwko Gminie C.

z udziałem interwenienta ubocznego (...) Spółki Akcyjnej

w W. i C. (...) Towarzystwa (...) w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej Gminy C.

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 19 stycznia 2016 r., sygn. akt I C 1199/12

I. 1. sprostować oznaczenie strony powodowej w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że w miejsce słów (...) wpisać (...);

2. w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C. przeciwko Gminie C.

a) oddała powództwo,

b) zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.800 (trzy tysiące osiemset) złotych z tytułu kosztów procesu,

c) zasądza od powódki na rzecz interwenienta ubocznego C. (...) Towarzystwa (...) w P. kwotę 606 (sześćset sześć) złotych tytułem zwrotu kosztów interwencji,

d) zasądza od powódki na rzecz interwenienta ubocznego (...) Spółki Akcyjnej w W. kwotę 601 (sześćset jeden) złotych tytułem zwrotu kosztów interwencji;

3. w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C. przeciwko Gminie C.

a) oddała powództwo,

b) zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem kosztów procesu;

4. w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C. przeciwko Gminie C.

a) oddala powództwo,

b) zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem kosztów procesu;

5. w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C. przeciwko Gminie C.

a) oddala powództwo,

b) zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem kosztów procesu;

6. nakazuje pobrać od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rybniku kwotę 451,59 (czterysta pięćdziesiąt jeden i 59/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

7. nakazuje pobrać od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rybniku kwotę 511,69 (pięćset jednaście i 69/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

8. nakazuje pobrać od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rybniku kwotę 300,89 (trzysta i 89/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

9. nakazuje pobrać od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rybniku kwotę 452,29 (czterysta pięćdziesiąt dwa i 29/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

II. zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C. na rzecz pozwanej kwotę 6.542 (sześć tysięcy pięćset czterdzieści dwa) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

III. zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C. na rzecz pozwanej kwotę 4.722 (cztery tysiące siedemset dwadzieścia dwa) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

IV. zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C. na rzecz pozwanej kwotę 3.762 (trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt dwa) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

V. zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C. na rzecz pozwanej kwotę 4.450 (cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Anna Hajda SSO Andrzej Dyrda SSO Magdalena Balion – Hajduk

## UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w C. wniosła o zapłatę kwoty 58.834,72zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w C. wniosła o zapłatę kwoty 27.238,40 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w C. wniosła o zapłatę kwoty 46.434,82 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w C. wniosła o zapłatę kwoty 40.999,62 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Swoje roszczenie wywodziły z wadliwego rozliczania rachunków z tytułu kosztów podgrzania wody polegającym na pobieraniu od właścicieli lokali kwot mniejszych niż rzeczywiście płacone dostawcom w okresie od 1 stycznia 2006r. do 31 grudnia 2010r. Z powodu niedbalstwa zarządcy, nie mogą dochodzić tych braków od poszczególnych właścicieli z powodu przedawnienia tych roszczeń. Podnosiły, że pozwana prowadziła zarząd niestaranie, co naraziło wspólnoty na straty. Powódki podniosły, że pozwana nie wydała całej dokumentacji związanej z zarządem, która umożliwiałaby wspólnotom wystąpienie na drogę sądową przeciwko właścicielom poszczególnych lokali, abstrahując od kwestii przedawnienia. Wysokość dochodzonego roszczenia wywodziły stąd, że złożone oświadczenia o potrąceniu nie były skuteczne, dlatego pozwana powinna wpłacić te sumy wspólnotom. Twierdziły, że z powodu złego zarządu pozwanej nie należało się wynagrodzenie i już z tego powodu potrącenia były nieskuteczne. Jako podstawę swojego żądania wskazały art. 750 k.c.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu na jej rzecz. Przyznała, że w okresie 1 stycznia 2006r. do 31 grudnia 2010r. dokonywała niewłaściwego naliczenia kosztów podgrzania wody poprzez ich zaniżenie. Po wykryciu tej nieprawidłowości powódki odmówiły dokonania dopłat przez członków Wspólnot, uniemożliwiając pozwanej również dochodzenia tych roszczeń. Wskazała, że wynagrodzenie pozwanej tylko w niewielkim zakresie obejmowało rozliczenie zużycia ciepłej wody, zatem żądanie zwrotu całego wynagrodzenia jest nieuzasadnione. Wskazała także, że zarząd Wspólnoty uzyskał w okresie od 2006r. do 2010r. Absolutorium, a rozliczany był w dużej mierze przez przyzmat działań pozwanej.

Interwenient uboczny C. (...) Towarzystwo (...) w P. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Przyznał, że ubezpieczał pozwaną z tytułu odpowiedzialności cywilnej zarządcy w okresie od 1 stycznia 2010r. do 31 grudnia 2010r. Podniósł, że powódki nie wykazały swoich roszczeń, ani co do zasadności, ani co do wysokości wskazując, że obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania lokali spoczywa wyłącznie na właścicielach lokali, niezależnie od nieprawidłowości rozliczania ciepłej wody przez pozwaną.

Interwenient uboczny (...) S.A. w W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Przyznał, że ubezpieczał pozwaną z tytułu odpowiedzialności cywilnej zarządcy w okresie od maja 2005r. do maja 2008r. Podniósł, że powódki nie wykazały szkody, a w piśmie z dnia 28 grudnia 2015r. podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powódek w oparciu o art. 751 pkt 1 k.c.

Sąd Rejonowy w Rybniku wyrokiem z dnia 19 stycznia 2016r. zasądził od pozwanej Gminy C. w C. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w C. kwotę 58.834,72 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 21 grudnia 2012r. zasądził od pozwanej Gminy C. w C. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w C. kwotę 6.609 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania; zasądził od pozwanej Gminy C. w C. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w C. kwotę 46.434,82 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 21 grudnia 2012r.; zasądził od pozwanej Gminy C. w C. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w C. kwotę 4.789 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania; zasądził od pozwanej Gminy C. w C. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w C. kwotę 27.238,40 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 21 grudnia 2012r.; zasądził od pozwanej Gminy C. w C. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w C. kwotę 3.829 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania; zasądził od pozwanej Gminy C. w C. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w C. kwotę 40.999,62 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 21 grudnia 2012r.; zasądził od pozwanej Gminy C. w C. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w C. kwotę 4.517 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania; nakazał pobrać od pozwanej Gminy C. w C. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Rybniku kwotę 1.716,46zł tytułem wydatków, które tymczasowo ponosił Skarb Państwa

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że powódki Wspólnoty Mieszkaniowe przy ul. (...) w C. zawarły umowy zlecenie zarządzania z pozwaną Gminą C. - Zakładem (...). Przedmiotem umów było zarządzanie w/w nieruchomościami. Część tych lokali była własnością Gminy C., która najmowała je lokatorom, jednakże odpowiedzialność wobec wspólnot za opłaty za media, zaliczki za zarząd i remonty ponosiła Gmina.

Zgodnie z umową zleceniobiorca miał utrzymywać czystość i porządek pomieszczenia, urządzeń w budynku oraz otoczenia, dokonywać konserwacji nieruchomości wspólnej poprzez naprawy budynku, urządzeń i pomieszczeń,

umożliwiając właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzania lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej.

Właściciele lokali mieli uczestniczyć w kosztach zarządzania związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, zgodnie z podjętymi uchwałami, za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie. Zaliczki na zarząd miały jednakową wysokość, ale różną dla każdej wspólnoty.

W § 2 pkt 4 umowy pozwana zobowiązała się do zapewnienia dostaw energii cieplnej, energii elektrycznej, wody gazu oraz odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości stałych. Remonty miały być wykonywane na podstawie rocznych planów zatwierdzonych przez właścicieli.

Oprócz kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej właściciele lokali mieli uiszczać opłaty za media i inne w formie zaliczek, płatnych z góry do 10 dnia każdego miesiąca na konto zleceniobiorcy.

W § 5 umowy ustalono, że w przypadku podwyższenia cen dostawców mediów takich jak woda, elektryczność, gaz, wywóz nieczystości, odprowadzanie ścieków opłaty obciążające właścicieli lokali ulegają proporcjonalnemu wzrostowi, przy czym, zgodnie z § 5 pkt 2 umowy, gmina miała zawiadomić o tym właścicieli lokali.

Zaliczka za utrzymanie nieruchomości wspólnej nie obejmowała remontów, które wymagały uchwały wspólnoty zgodnie z § 6 w/w umowy. Na poczet wydatków związanych z remontami właściciele mieli wpłacać zaliczki w wysokości zgodnej z podjętymi uchwałami, tj. miesięcznie za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej.

Zleceniobiorca był zobowiązany do przedkładania właścicielom w okresach rocznych do 31 marca roku następnego rozliczenia poniesionych na nieruchomość wspólną wydatków oraz pobranych pożytków.

Pozwana była uprawniona do dochodzenia na drodze postępowania sądowego kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej od poszczególnych właścicieli lokali.

Pozwana była uprawniona do zawarcia umowy o dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej, ciepłej wody, gazu, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości oraz świadczenia innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej. Takiej samej treści umowy zawarły wszystkie powodowe wspólnoty.

Pozwana zawarła z Przedsiębiorstwem (...) w J. (dalej: (...)) umowę o sprzedaż ciepła w oparciu o załącznik do umowy, w imieniu wspólnot nr (...) przy ul. (...) w C.. Usługobiorcami były w/w wspólnoty.

Dłużnikami z tytułu opłat za podgrzanie wody i dostarczenie ciepła były wspólnoty. Na fakturach wystawianych przez (...) wskazywano cenę jednostkową za każdą usługę, czyli zużycie ciepła CO, usługę przesyłową zmienną (...), zużycie ciepła CW, usługę przesyłową zmienną (...) (cieplej wody). W fakturach wskazywano, że wspólnota jest w zarządzie pozwanej i te faktury były dostarczane pozwanej.

Zgodnie z § 24 regulaminu wspólnot w przypadku, gdy dokonane przez właścicieli wpłaty nie równały się kwotom ustalonych zaliczek, zarządca mógł zaliczać wpłacone kwoty na pokrycie poszczególnych elementów składowych zaliczek w następującej kolejności: na pokrycie kosztów utrzymania, na zaliczki na remonty, na opłaty za OC, opłaty za ciepłą wodę, opłaty za zimną wodę i kanalizację, opłaty za wywóz nieczystości i stałych, wynagrodzenie zarządcy, opłaty za antenę zbiorczą, składniki na fundusz remontowy i odsetki za zwłokę.

Sposób rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i lokali zapisany w § 24 regulaminów dotyczył niedoborów w zapłacie spowodowanych przez właścicieli lokali, a nie był ogólną normą dotyczącą sposobu rozliczania zaliczek właścicieli z fakturami przez zarządcę.

Obecnie wspólnoty rozliczają faktury z (...) za dostawę ciepła w ten sposób, że dzielą kwoty w rachunkach (...) przez ilość zużytej wody, a następnie mnożą ten wynik, czyli cenę jednostkową, przez ilość zużytej wody każdego lokalu na

podstawie stanów liczników w poszczególnych lokalach. W ten sposób obciążają właścicieli lokali rachunkami z (...) odpowiednio do faktycznie zużytej ciepłej wody w każdym lokalu i zgodnie z cenami ustalonymi przez (...).

W czasie trwania zarządu sprawowanego przez pozwaną, w okresie od 1 stycznia 2006r. do 31 grudnia 2010r. doszło do nieprawidłowości w rozliczaniu podgrzania ciepłej wody przez zarządcę.

Członkowie wspólnot rozliczali opłaty za podgrzanie wody na podstawie rachunków a nie zaliczek. Pracownik ZGM, tj. zakładu pozwanej gminy, spisywał stan licznika i na podstawie tego stanu po jakimś czasie przychodziły rachunki na każdy lokal za wodę, podgrzanie wody i opłatę stałą za licznik. Oprócz tych rachunków była także stała opłata za administrowanie, stała opłata za ogrzewanie do (...), stała zaliczka na fundusz remontowy oraz zaliczka za centralne ogrzewanie, które rozliczała firma zewnętrzna. Właściciele lokali płaci trzy zaliczki: a) na remonty, b) na zarząd nieruchomością wspólną zwana administracyjną oraz c) na CO w sezonie grzewczym, jak również rachunki za podgrzanie wody. Gdyby rachunki były dobrze rozkładane między właścicieli lokali zgodnie z ceną podgrzania wody to faktury wystawiane przez (...) zostałyby zrównoważone wpłatami dokonanymi przez właścicieli lokali płacących na podstawie wystawionych przez pozwaną rachunków.

Błąd polegał na tym, że pracownik odpowiedzialny za sporządzanie rachunków za wodę, odprowadzenie ścieków i za opłatę za podgrzanie wody, czyli za usługi świadczone przez (...) przez okres od 1 stycznia 2006r. do 31 grudnia 2010r. cały czas przyjmował jednakową cenę na tę usługę mimo, że rachunki (...) wzrastały z powodu podwyżki cen. Gmina płaciła na bieżąco faktury z (...), ale rachunki lokatorom wystawiała zaniżone i wpłaty właścicieli były mniejsze.

Pozwana miała dwa rachunki bankowe, przez które rozliczała się ze wspólnotami. Jeden rachunek, na który wpłacano zaliczki na fundusz remontowy i drugi rachunek bieżący, na który wpłacano pozostałe zaliczki m.in. za zarząd i rachunki za media. Z tych rachunków łącznego – bieżącego i rachunku na remonty rozliczała wspólnoty.

Brakowało pieniędzy na zapłatę za wodę, ciepłą wodę i odprowadzenie kanalizacji dlatego ZGM rozliczał to z zaliczek wpłacanych przez właścicieli na zarząd (wynagrodzenie zarządcy za poszczególne czynności np. spisanie liczników, prowadzenie księgowości, wystawienie rachunków, utrzymanie czystości, prowadzenie zieleni wokół bloków) oraz zaliczki na remonty.

Nie było zasad, ani regulaminu rozliczania energii cieplnej, wody i kanalizacji, co było wynikiem braku uzgodnienia między wspólnotami i zarządcą co do rozliczenia poszczególnych zaliczek, które miały przeznaczenie celowe.

Część lokali była nadal własnością gminy i opłaty za wodę obciążały też te lokale odpowiednio do zużycia, a zaliczki na remont i zarząd obciążały je proporcjonalnie do powierzchni lokalu. Zaliczki te były rozdzielane na wszystkie lokale i każdy właściciel miał płacić odpowiednią część zaliczki na remont i za zarząd. Rozliczenia te były poza rozliczeniem rachunków wspólnoty.

Pozwana gmina rozliczała przychody i rozchody kompensując poszczególne pozycje. Pod pozycją „winien” wpisywano przychód wspólnoty, pod pozycją (...) rozchód wspólnoty.

W okresie od 2006r. do 2010r. przychód dla pozycji (...), którego podstawą był rachunki wystawiane przez ZGM na właścicieli i najemców lokali za wodę, ścieki i za podgrzanie, był znacznie mniejszy niż koszt wyliczony przez biegłego na podstawie faktur z (...). Pozwana nie zgłaszała tego właścicielom lokali na zebraniach, ani zarządowi wspólnoty. Gmina miała świadomość tego, że uszczupla swoje wynagrodzenie. Wskazywały na to jej oświadczenia o potrąceniu złożone przez gminę wspólnotom, w których oświadczała, że gmina dokonuje potrącenia wierzytelności z tytułu zaliczek na utrzymanie części wspólnej (zwanych zaliczkami administracyjnymi lub za zarząd) na poczet należności wynikających z faktur wystawionych na rzecz wspólnot mieszkaniowych za utrzymanie czystości, zarządzanie, usługi remontowe oraz usługi zieleni. Oświadczenia były składane w 2010r., 2008r. i 2011r. W tych latach gmina wiedziała, że musi kompensować faktury wystawiane wspólnotom ze swoim wynagrodzeniem, czyli z zaliczką na zarząd. W tych latach i w tych oświadczeniach nie kompensowano wcale z zaliczką na zarząd rachunków za wodę, za podgrzanie wody oraz za odprowadzanie ścieków, lecz z fakturami za usługi remontowe, usługi zieleni, utrzymanie czystości i za zarząd.

Gmina dokonywała potrącenia długów wspólnoty z tytułu utrzymania czystości, konserwacji i zaliczki na zarząd, która miała zawsze tą samą kwotę, z wiarytelnością wspólnoty wobec gminy oznaczaną na tych zestawieniach literą (...) – rachunek. Wspólnoty wystawiały gminie rachunki jako jej wierzyciele. Pozycje oznaczone literą (...) obejmowały zaliczkę za zarząd, utrzymanie czystości, za światło w piwnicy, za OC, ale za lokale których właścicielem była pozwana gmina, która miała w tym czasie w każdej wspólnotcie około 40-46% udziałów. W zestawieniach potrąceń rachunki, (długi pozwanej) są z lat późniejszych niż faktury (długi wspólnoty).

Od 2008r. pozwana zaczęła potrącać swoje długi za swoje własne mieszkania, za które odpowiadała wobec wspólnoty z tytułu zaliczek na remont, za zarząd, na podstawie rachunków wystawianych przez wspólnoty z lat bieżących z fakturami wystawionym wspólnotom z tytułu utrzymania czystości, konserwacji i za zarząd z lat ubiegłych. Do tych potrąceń przyjmowała jako dług wspólnoty, zaliczki na zarząd w pełnej wysokości, choć miały one być rozłożone także na lokale niewyodrębnione, czyli de facto częściowo na pozwaną. Działo się tak, bo brakowało przychodu odpowiadającego rozchodowi, a skoro za wodę płacono według błędnych rachunków, to gmina „szukała” kompensat, gdzie indziej, nie znając jeszcze powodu tego braku. Potrącając tak zwiększający się, z powodu podwyższonych cen wody, rozchód z niezmiennym przychodem doszło do sytuacji, że zabrakło pieniędzy na rachunki. Pracownik, który był odpowiedzialny za rozliczanie wody został zwolniony przez pozwaną.

W 2007r. dyrektorem ZGM w C. został M. U. (1), który rozpoczął proces przywracania płynności finansowej gminy Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej z pomyślnym skutkiem. To on wykrył przyczynę nieprawidłowości i wystąpił do wspólnot z propozycją rozwiązania problemu. 18 stycznia 2011r. wskazał, że wspólnoty płaciły zaniżone rachunki za wodę i nie są dłużnikami (...) tylko dlatego, że gmina na bieżąco opłacała te rachunki z innych wpływów. Pozwana w tym oświadczeniu z 18 stycznia 2011r. wskazała wysokość niedopłaty dla każdej wspólnoty nazywając ją „stratą”. Pozwana twierdziła, że opłacała te rachunki ze swojego wynagrodzenia, czyli z zaliczki na zarząd, a powódki zaprzeczyły temu, zarzucając, że nie znają dokumentacji księgowej i sposobu rozliczania i zarzuciły, że opłaty za wodę mogły być dokonywane z zaliczek na remonty. Nie doszło do porozumienia między stronami.

Księgowość była prowadzona zgodnie z zasadami księgowości. Pozwany prowadził ewidencję pozaksięgową mocą uchwały wspólnot na podstawie ustawy o rachunkowości, co było odstępstwem od ustawy o własności lokali, ale nie stanowiło naruszenia przepisów prawa. Zarządca miał obowiązek sporządzać sprawozdania dla członków wspólnoty i zarządu, które są bilansem zysków i strat dla Urzędu Skarbowego, ale także dla zebrania wspólnoty, jako relacja z tego, czy wykonano plan gospodarczy za dany rok kalendarzowy. Informacja ta była bardzo istotna dla zarządu i członków wspólnoty, gdyż na jej podstawie mogli się dowiedzieć, że dany rok kalendarzowy zakończono z bilansem ujemnym co do rozliczenia wody z (...). Ani zarząd wspólnoty, ani członkowie wspólnoty nie śledzili jednak ewidencji pozaksięgowej. Zarząd otrzymywał od pozwanej dokument nazwany „zestawienie bilansowe”, a członkowie wspólnoty na zebraniach wspólnoty otrzymywali dokument zwany „rozliczenie właściciela zaliczka na utrzymanie części wspólnej”. W tych dokumentach, które można by zakwalifikować jako sprawozdanie z danego roku muszą znaleźć się salda kont syntetycznych, a tego nie było.

Sporządzanie dwóch różnych sprawozdań oddzielnie dla zarządu wspólnoty i dla członków wspólnoty było błędny. W sprawozdaniu dla członków wspólnoty w ogóle nie było pozycji „media” obejmującej centralne ogrzewanie, wodę ścieki, podgrzanie wody i pozycji dotyczącej stanu finansowego wspólnoty, która powinna obejmować: stan środków na kontach, należności i zobowiązania.

Członkowie wspólnoty nie mogli odczytać, że za dany rok mieli niedopłatę za podgrzanie wody i odprowadzenie ścieków, która to niedopłata została zrównoważona przez pozwaną przychodem z innego tytułu, ale saldo dla tej pozycji ( (...)) było jednak ujemne na dany rok. Gdyby wspólnoty wiedziały o tym na podstawie składanych im przez pozwaną sprawozdań, podjęłyby działania mające na celu zlikwidowanie długu na przyszłość w następnym roku i żeby nie dochodziło do potrąceń z innych wpływów np. z zaliczki na wynagrodzenia albo nawet z zaliczki na remonty. Sprawozdania były sporządzone w sposób nie odzwierciedlający faktycznych kosztów.

Księgowość był prowadzona prawidłowo. Nieprawidłowo pozwana obciążała właścicieli i najemców za podgrzanie wody. Bezpodstawnie pozwana odstąpiła od rozliczenia kosztów podgrzania wody na właścicieli i najemców za każdy rok kalendarzowy w okresie od 2006r. do 2011r. Nieprawidłowość polegała na błędnej interpretacji zapisów ustawy o własności lokali, co spowodowało, że wspólnoty uchwały zasady ewidencji pozaksięgowej w sposób odmienny od założeń ustawy, co skutkowało błędnymi, bo nieprzejrzystymi sprawozdaniami przedstawianymi członkom wspólnot na zebraniach.

Pozwana wystąpiła do ubezpieczyciela z pozwem o zapłatę z tytułu ubezpieczenia sprawowanego przez nią zarządu i powstania szkody po stronie wspólnot spowodowanej błędnym rozliczaniem ciepłej wody. Powództwo zostało oddalone prawomocnie z powodu tego, że ubezpieczenie nie obejmowało tego rodzaju zdarzeń.

Zwołano zebranie właścicieli lokali we wspólnotach, w którym zaproponowano porozumieniu co do sposobu ponoszenia strat spowodowanych niedoborem we wpłatach na wodę. Pozwana zaproponowała każdemu właściciel zapłatę pewnej części odpowiednio do powierzchni ich lokali. P. K., nowy zarządca, zaproponował rozłożenie tego długu po 1/3 części na pozwaną, na wspólnoty i na pracownika odpowiedzialnego za wystawianie rachunków. Porozumienia nie osiągnięto.

Z dniem 1 stycznia 2011r. rozwiązano umowę o zarząd ze wspólnotami i przekazano dokumentację wspólnotom. W protokole przekazania dokumentacji nie było oświadczenia o potrąceniu opłat za wodę z wynagrodzeniem zarządcy za ten sam rok.

Pozwana wystąpiła przeciwko wspólnotom o zapłatę różnych kwot z tytułu wynagrodzenia za zarządzenie, które obejmowało różne czynności naprawy, czystości i inne. przed Sądem Rejonowym w Rybniku w sprawach II C 989/13, II C 1630/13, II C 990/13 W sprawie II C 990/13 pozwana żądała od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w C. wynagrodzenia za czynności dokonane w 2011r.

Wszystkie te sprawy są w toku.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd stwierdził, że podstawą żądań czterech pozwów był zwrot części wynagrodzenia wpłaconego przez powódki w formie zaliczek za zarząd w okresie od 1 stycznia 2006r. do 31 grudnia 2010r. od pozwanej z powodu nienależytego sprawowania tego zarządu.

Sąd stwierdził, że podstawą żądania powódek stanowi art. 735 k.c. w związku z art. 750 k.c., który stanowi, że jeżeli ani z umowy, ani z okoliczności nie wynika, że przyjmujący zlecenie zobowiązał się wykonać je bez wynagrodzenia, za wykonanie zlecenia należy się wynagrodzenie, a jeżeli nie ma obowiązującej taryfy, a nie umówiono się o wysokość wynagrodzenia, należy się wynagrodzenie odpowiadające wykonanej pracy.

Sąd wskazał, że powódki ustaliły zaliczki na wynagrodzenie i nikt przez okres zarządu sprawowanego przez pozwaną nie żądał jego podwyższenia. Sąd zwrócił uwagę, że zarząd był sprawowany nieprawidłowo z powodu złego rozliczania na mieszkańców ciepłej wody z (...) czym pozwana naraziła powódki na stratę. Sąd uznał, że błąd polegał na złym wystawianiu rachunków na mieszkańców, ale też na nieupominaniu się przez zarządcę o swoje wynagrodzenie zaraz po zakończeniu roku obrotowego, co spowodowało, że wspólnoty nie mogły wiedzieć nawet, że dochodzi do jakiś „potrąceń” z zaliczki na zarząd na np. wodę. Sąd stwierdził, że właściciele mieli uzasadnione prawo przypuszczać, że media są uregulowane, bo płacili je nie na podstawie zaliczek, ale rachunków, które miały odpowiadać fakturom.

Sąd wskazał, że powódki nie będą mogły tymi należnościami obciążyć swoich członków z powodu upływu okresu przedawnienia, bo do ostatniego potrącenia doszło 31 grudnia 2010r., a o stratach dowiedziały się z propozycji uzgodnień z 18 stycznia 2011r.

Sąd uznał, że nie ma słusznych zasad rozdzielenia tego długu na mieszkańców po taki upływie czasu.

Sąd uznał, że niezależnie od tego czy powódki będą musiały zapłacić (zwrócić) pozwanej wynagrodzenie przez nią wpłacone na poczet ich długów za media w (...) i czy powstanie z tego tytułu rozchód po stronie powódek po zakończeniu zarządu pozwanej, nastąpiły poważne naruszenia w sprawowaniu zarządu wspólnotami, ukrytych niejako przed członkami wspólnoty. W ocenie Sądu stanowi to podstawę do stwierdzenia, że zarząd był sprawowany nieprawidłowo.

Sąd wskazał, że właściciele mają prawo, a zarządca obowiązek rozliczać zaliczki zgodnie z ich przeznaczeniem, nie tylko, by nie narazić na dług wspólnoty, ale dlatego by wszystkie czynności zarządu były sprawowane prawidłowo. Sąd uznał, że zarząd musi być sprawowany tak, by każda zaliczka była wydatkowana zgodnie z jej przeznaczeniem, co zapobiega deficytowi w budżecie wspólnoty.

Sąd wskazał, że na ocenę, że zarząd był sprawowany nierzetelnie, wpłynęło także to, że sprawozdania dla zarządu i członków wspólnoty były nieprzejrzyste, a do takich sprawozdań zobowiązywał przepis art. 30 ust 1 pkt 2 ustawy o własności lokali, który stanowi, że zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności.

Sąd zwrócił także uwagę, że w sprawozdaniach było pojęcie „pozostałe koszty”, które daje podstawy do przypuszczeń, że w tej pozycji pozwana mogła rozliczać wiele pozycji, tym bardziej, że wobec wspólnot też była dłużnikiem częściowo za zaliczki na zarząd, remont.

Sąd nadto wskazał, że gdyby rok kończył się wynikiem ujemny to na członkach wspólnoty spoczywałby ciężar podjęcia działań prostujących wpływ na konta, ale wyniki ujemne były ukryte po pozycją „pozostałe koszty” i zrównoważone pozycją „inny przychód”. Sąd uznał, że gdyby właściciele wiedzieli podjęliby działania na zasadzie przepisu art. 17 ustawy o własności lokali, który stanowi, że za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Sąd uznał, że trudność w ustaleniu długu i zasad odpowiedzialności polega na tym, że w danym roku można było jeszcze na podstawie faktur VAT z (...) ustalić jaki dług ponosi każdy właściciel lokalu i najemca lokalu gminnego wobec (...), a po zakończeniu zarządu trwającego od 2006 roku do 2010 roku ustalenie w jakiej części każdy właściciel ma uczestniczyć w długu jest niemożliwe zaś obciążenie tylko wspólnoty tym długiem po takim czasie powoduje, że wspólnota, która miała co roku saldo o nagłe będzie miała w pozycji straty kwoty wynikające z błędnego zarządu.

Sąd, oceniając, że zarząd był nieprawidłowy, podzielił stanowisko powódek, że zasadne jest żądanie zwrotu części wynagrodzenia jakie wspólnoty zapłaciły od 2006 roku do 2010 roku. Miarkowanie w tym zakresie oparto o oświadczenia pozwanej o potrąceniu, dołączone do pozwów z załącznikami zawierającymi wyszczególnienie faktur, w których pozwana przyznała, że wskazane tam faktury za zarząd z lat sprawowanie zarządu 2009, 2008, 2007, nie zostały zapłacone, bo pieniądze z tych wpływów przekazano na media do (...). Sąd uznał, że skoro pieniądze te nie zostały rozliczone zgodnie z ich przeznaczeniem powinny być zwrócone jako wynagrodzenie nienależnie pobrane. Sąd uznał przy tym, że bez znaczenia była okoliczność, że pozwana prawidłowo wykonywała pozostałe czynności zarządu, bo w zakresie tych faktur, tej części swojego wynagrodzenia, przeznaczała zaliczki za inny, niewłaściwy cel.

Sąd I instancji, stwierdzając zatem, że skoro zlecenie było wykonane nieprawidłowo, co pozwana przyznała, to powódkom należał się zwrot wynagrodzenia odpowiadający nie wykonanej należycie pracy stosownie do przepisu art. 735 § 1 k.c. Sąd na podstawie art. 735 § 2 k.c. dokonał miarkowania tego wynagrodzenia w ten sposób, że należało się tylko wynagrodzenie odpowiadające wykonanej pracy, czyli wynagrodzenie za czynności, które były wykonane i zapłacone z zaliczek.

Sąd jako podstawę oceny, że powódkom należy się zwrot części wynagrodzenia wskazał art. 471 k.c. i uznał, że szkoda polegała na tym, że zaliczka na zarząd nie była przeznaczona zgodnie z jej celem i wspólnota poniosła stratę finansową, za którą odpowie po długim czasie, a także czynności zarządu, które miały być nią opłacone nie były wykonane.



Sąd uznał za bezzasadny zarzut przedawnienia roszczenia, bo powódki dowiedziały się o problemie niedoboru dopiero po zawiadomieniu ich o tym pismem z 18 stycznia 2011r. i odtąd zaczął biec dwuletni termin przedawnienia, natomiast pozwy wniesiono 21 grudnia 2012r. Sąd stwierdził przy tym, że oświadczenie z 18 stycznia 2011r. nie było uznaniem długu pozwanej wobec powódek, a jedynie potwierdzeniem, że doszło do niedoborów za ciepłą wodę.

Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w C. kwotę 58.834,72 zł z odsetkami ustawowymi od wniesienia pozwu, jako sumę zaliczek na zarząd potrąconych w oświadczeniach z k. 25-33 oraz 6.609 zł tytułem zwrotu kosztów procesu na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c.

Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w C. kwotę 46.434,82zł z odsetkami ustawowymi od wniesienia pozwu, jako sumę zaliczek na zarząd potrąconych w oświadczeniach na k. 11-19 w sprawie o sygn. I C 1201/12 oraz 4.789 zł tytułem zwrotu kosztów procesu na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c.

Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w C. kwotę 27.238,40 zł z odsetkami ustawowymi od wniesienia pozwu, jako sumę zaliczek na zarząd potrąconych w oświadczeniach na k. 10-16 w sprawie o sygn. I C 1200/12 oraz 3.829 zł tytułem zwrotu kosztów procesu na zasadzie art. 98 § 1 kpc

Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w C. kwotę 40.999,62 zł z odsetkami ustawowymi od wniesienia pozwu, jako sumę zaliczek na zarząd potrąconych w oświadczeniach na k. 10-19 w sprawie o sygn. I C 1202/12) oraz 4.517 zł tytułem zwrotu kosztów procesu na zasadzie art. 98 § 1 kpc

Na zasadzie art. 113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. Sąd nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Rybniku 1.716,46 zł tytułem reszty kosztów sądowych w postaci wynagrodzenia biegłego, które tymczasowo ponosił Skarb Państwa.

Apelację od tego orzeczenia wniosła pozwana zaskarżając wyrok w całości.

Zarzuciła naruszenie prawa procesowego mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranych w sprawie dowodów, polegające na przyjęciu, że :a) powódki poniosły na skutek działania pozwanej szkodę, b) pozwana nie wykonała w okresie od 2016 do 2010 r. czynności do których była zobowiązana na podstawie umów zawartych z powódkami, a tym samym na przyjęciu, że pozwanej nie należało się wynagrodzenie za te (w ocenie Sądu niewykonane) czynności, c) potrącenia wierzytelności dokonywane przez pozwaną były nieskuteczne,

2) art. 232 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że strona powodowa udowodniła zgłoszone w pozwach roszczenie, a także poprzez przyjęcie, że pozwana nie wykazała zawnioskowanymi dowodami słuszności swojego stanowiska oraz, że pozwana zachowywała się w sferze dowodzenia w sposób bierny,

Nadto zarzuciła naruszenie prawa materialnego, a to

1) art. 471 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, gdyż powódki nie doznały poprzez działanie pozwanej szkody,

2) art. 734 i 735 w związku z art. 750 k.c., ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że przepisy te mogą być podstawą uznania, że pozwanej nie należy się wynagrodzenie za wykonane czynności,

3) art. 751 k.c. (względnie art.118 k.c.), poprzez przyjęcie, że nie doszło do przedawnienia roszczeń powódek o zwrot wynagrodzenia należnego pozwanej.

Na tych podstawach, w zakresie pkt 3 i 4 wyroku Sądu Rejonowego wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i umorzenie postępowania, gdyż Sąd rozstrzygnął sprawę przeciwko pozwanej na rzecz „ Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w C. ”, a więc podmiotu, który w ogóle nie uczestniczył w sprawie. W pozostałym zakresie wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie wszystkich powództw oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania

w obu instancjach stosownie do wyniku sprawy, w tym o zasądzenie od powódek na rzecz pozwanej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację powodowe Wspólnoty wniosły o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanej na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

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

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy mają podstawę w zgromadzonym materiale dowodowym, a ich ocena odpowiada wymogom wskazanym w art. 233 k.p.c.

Zważyć należy, że zgodnie z art. 382 k.p.c., sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest więc przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Sąd Okręgowy korzystając ze wskazanych powyżej uprawnień, uzupełnił te ustalenia w następującym zakresie.

W latach 2006 – 2011r. powód przeznaczał środki finansowe na zapłatę następujących zobowiązań:

- a) (...) 2006r. - 58.609,46 zł, 2007r. - 43.252,61 zł, 2008r. - 74.811,43 zł, 2009r. - 79.954,85 zł, 2010r. - 82.674,34 zł, 2011r. - 87.792,60 zł;
- b) (...) 2006r. - 20.672,58 zł, 2007r. - 57.877,10 zł, 2008r. - 19.365,27 zł, 2009r. - 46.335,82 zł, 2010r. - 41.624,84 zł, 2011r. - 68.866,53 zł;
- c) Zakład (...) - 2006r. - 1.770,90 zł, 2007r. - 1.418,86 zł, 2008r. - 1.350,71 zł, 2009r. - 2.315,38 zł, 2010r. - 2.565,45 zł, 2011r. - 2.489,63 zł;
- d) (...) - 60 zł, 2007r. - 80 zł, 2008r. - 75 zł, 2009r. - 100 zł, 2010r. - 180 zł, 2011r. - 180 zł;
- e) Kominiarze (...) 2006r. - 680,54 zł, 2007r. - 1.254,01 zł, 2008r. - 782,63 zł, 2009r. - 2.558,62 zł, 2010r. - 1.279,31 zł, 2011r. - 1.290,23 zł;
- f) (...) - 2006r. - 650 zł, 2007r. - 720 zł, 2008r. - 720 zł, 2009r. - 479 zł, 2010r. - 1080 zł, 2011r. - 1.207 zł;
- g) E. - 2006r. - 1.403,61 zł, 2007r. - 1.418,73 zł, 2008r. - 1.453,28 zł, 2009r. - 1.513,74 zł, 2010r. - 1.567,72 zł, 2011r. - 2.815,29 zł;
- h) (...) S.C. - 2008r. - 518,68 zł,
- i) (...) 2006r. - 28.738,65 zł, 2007r. - 25.502,36 zł, 2008r. - 19.365,27 zł, 2009r. - 46.335,82 zł, 2010r. - 41.624,84 zł, 2011r. - 68.866,53 zł;
- j) (...) - 4.979,79 zł, 2009r. - 11.087,17 zł, 2010r. - 37.017,05 zł, 2011r. - 58.125,96 zł;
- k) F.U.H. (...) 2007r. - 5.715 zł, 2008r. - 1.505 zł, 2009r. - 395 zł, 2011r. - 530 zł;
- l) (...) 2008r. - 8.488,50 zł, 2009r. - 11.748 zł, 2010r. - 10.395 zł; 2011r. - 9.350 zł;
- m) (...) sp. z o.o. - 2011r. - 825 zł;

- n) SP.J. P. - 2007r. – 2.054,40 zł, 2009r. – 171,20 zł
- o) (...) S.C. - 2009r. – 189,10 zł
- p) (...) sp. z o.o. - 2009r. – 640,50 zł
- q) E. I. - 2009r. – 187,20 zł
- r) (...) 2009r. – 1.500,06 zł, 2011r. – 1.565,08 zł
- s) P. - 2011r. – 1.123,50 zł
- t) (...) – 180 zł
- u) (...) – 1.703,85 zł
- v) Pozostali kontrahenci - 2011r. – 1.678,50 zł, 2011r. – 1.203,88 zł
- w) Biuro projektowe – 2009r. – 2.928 zł

W 2006r. pozwana dokonała łącznych zapłat zobowiązań w kwocie 115.513,74 zł; w 2007r. - 139.289,07 zł, w 2008r. – 114.050,29 zł, 2009r. – 159.175,64 zł, 2010r. – 180.062,21 zł, 2011r. - 239.248,05 zł.

Zobowiązania wobec kontrahentów były regulowane z rachunku bankowego za wyjątkiem Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, wobec którego odbywało się poprzez dokonywanie wpłat na rachunek bankowy oraz kompensaty zobowiązań.

Zobowiązania wobec Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej były regulowane poprzez kompensatę w następujących wielkościach: 2006r. – 28.472,69 zł, 2007r. – 25.202,56 zł, 2008r. – 4.596,86 zł, 2010r. – 27.097,15 zł, 2011r. – 40.709,71 zł;

Zobowiązania wobec Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej były regulowane poprzez wpłatę na rachunek bankowy w następujących wielkościach: 2006r. – 265,96 zł, 2007r. – 299,80 zł, 2008r. – 332,93 zł, 2009r. – 11.087,17 zł, 2010r. – 9.919,90 zł, 2011r. – 17.416,25 zł.

Z ewidencji księgowej konta 201-020 „Rozrachunku z odbiorcami – Gmina” wynika, że Gmina C. w latach 2006 – 2011 regulowała płatności z tytułu utrzymania części wspólnej nieruchomości poprzez wpłaty na rachunek Wspólnoty Mieszkaniowej, jak również poprzez kompensatę wzajemnych zobowiązań.

Kompensaty przedstawiały się następująco: 2006r. – 28.472,69 zł, 2007r. – 25.202,56 zł, 2008r. – 4.596,86 zł, 2010r. – 27.097,15 zł, 2011r. – 40.709,71 zł;

Wpłaty na rachunek przedstawiały się następująco: 2006r. – 4.129,18 zł, 2007r. – 24.015,96 zł, 2008r. – 34.436,31 zł, 2009r. – 27.738,38 zł, 2010r. – 10.034,65 zł, 2011r. – 33.721,83 zł.

Inne księgowania zostały odnotowane w następujących kwotach: 2006r. – - 1.238,31 zł, 2007r. – 47,83 zł, 2009r. – - 280,73 zł, 2011r. – -8.007,86 zł;

(dowód: opinia Instytutu (...) sp.k. w K. z dnia 29 lutego 2016r., k. 501 – 615 akt Sądu Rejonowego w Rybniku o sygn. akt II C 989/13).

Wyliczone przez Gminę i Miasto C. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej roszczenie w kwocie 11.198,55 zł odnośnie należności głównej i 2.113,97 zł jest prawidłowe i wynika z dołączonych faktur powódkę.

(dowód: opinia uzupełniająca Instytutu (...) sp.k. w K. z dnia 26 kwietnia 2017r., k. 695 – 702 akt Sądu Rejonowego w Rybniku o sygn. akt II C 989/13).

Z ewidencji księgowej wynika, że w okresie od 2006r. - 2011r. Gmina C. powinna zapłacić Wspólnocie Mieszkaniowej przy. ul. (...) kwotę 164.185,95 zł.

Gmina C. w latach 2006 – 2011r. regulował swoje zobowiązania względem Wspólnoty Mieszkaniowej przy. ul. (...) poprzez kompensaty w kwocie 112.973,42 zł oraz wpłaty na rachunek bankowy w łącznej kwocie 58.980,01 zł.

(dowód: opinia Instytutu (...) sp.k. w K. z dnia 29 kwietnia 2016r., k. 211 – 333 akt Sądu Rejonowego w Rybniku o sygn. akt II C 1630/13).

Wynagrodzenie zarządcy za zarząd i inne usługi w latach 2006 – 2011r. wyniosło 132.211,94 zł. Wspólnota z tego tytułu wpłaciła kwotę 122.296,43 zł. Na dzień 31 grudnia 2011r. suma niezapłaconych zobowiązań wspólnoty wobec ZGM z tytułu wynagrodzenia za zarząd i inne usługi wynosiła 9.915,51 zł.

Kompensata wzajemnych wierzytelności jest dopuszczalną i praktykowaną formę rozliczeń pomiędzy Wspólnotami Mieszkaniowymi a zarządcami.

Koszty podgrzania wody powinny zostać poniesione przez członków korzystających z dostarczonego ciepła.

(dowód: odpowiedź na zarzuty podniesione przez pełnomocnika powoda w piśmie z dnia 21 lipca 2016r. sporządzone przez biegłego sądowego A. W., k. 356 – 361 akt Sądu Rejonowego w Rybniku o sygn. akt II C 1630/13).

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nie powinien wystawiać rachunków za faktyczne koszty podgrzewania gdyż nie należy to do jego obowiązków. Rozliczenie z tytułu kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania ciepłej wody należy do kompetencji zarządcy.

Zgodnie z § 24 ust. Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej (...), w przypadku gdy dokonane przez współwłaścicieli wpłaty nie będą równały się kwotom ustalonych zaliczek, zarządca będzie zaliczał wpłacone kwoty na pokrycie poszczególnych elementów składowych w następującej kolejności: 1) opłata na pokrycie kosztów utrzymania, 2) zaliczka na koszty remontów 3) opłata za c.o., 4) opłata za c.w.u. 5) opłata za zimną wodę i kanalizację, 6) opłata za wywóz nieczystości stałych, 7) wynagrodzenie zarządcy, 8) opłata za antenę zbiorczą, 9) składka na fundusz remontowy, 10) odsetki za zwłokę.

Działanie zarządcy zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie Wspólnoty nie stanowi braku rzetelnego sprawowania zarządu.

(dowód: odpowiedź na zarzuty podniesione przez pełnomocnika powoda w piśmie z dnia 21 lipca 2016r. sporządzone przez biegłego sądowego A. W., k. 356 – 361 akt Sądu Rejonowego w Rybniku o sygn. akt II C 1630/13).

M. U. (2) posiadał licencję zawodową zarządcy nieruchomości nr (...) uprawniającą do wykonywania działalności zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomością nadaną świadectwem z dnia 4 marca 2002r.

(dowód: świadectwo nadania licencji zawodowej zarządcy nieruchomości nr (...) z dnia 4 marca 2002r., k. 407 akt Sądu Rejonowego w Rybniku o sygn. II C 1630/13)

G. W. posiadała licencję zawodową zarządcy nieruchomości nr (...) uprawniającą do wykonywania działalności zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomością nadaną świadectwem z dnia 10 sierpnia 2000r.

(dowód: świadectwo nadania licencji zawodowej zarządcy nieruchomości nr (...) z dnia 10 sierpnia 2000r., k. 408 akt Sądu Rejonowego w Rybniku o sygn. II C 1630/13)

Czyniąc te ustalenia Sąd oparł się na dowodach z opinii biegłego sporządzonego dla celów postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym w Rybniku, sygn. akt II C 1630/13; sygn. akt II C 989/13, przedmiotem których jest żądanie zapłaty wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomościami, a które pozwana wytoczyła przeciwko powodowym wspólnotom.

Sąd Okręgowy miał przy tym na uwadze, że opinii biegłego złożonej w innej sprawie można przypisać wyłącznie znaczenie dowodu z dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 k.p.c. Zatem dowód z opinii biegłego złożonej w innej sprawie zatem, w zakresie zawartej w takiej opinii treści, ma charakter dokumentu prywatnego - co oznacza, że stanowi dowód tego, że dana osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 czerwca 2015r. I ACa 181/15, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2011r., II CNP 23/11). Skoro dokument prywatny jest jednym z dowodów wymienionych w kodeksie postępowania cywilnego i podlega ocenie tak jak wszystkie inne dowody, to powołana powyżej opinia mogła ona stanowić podstawę ustaleń faktycznych i wyrokowania (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 września 1985r., IV PR 200/85 i z dnia 3 października 2000 r., I CKN 804/98).

Sąd Okręgowy uznał zatem, że opinie Instytutu (...) sp.k. w K. mogły stanowić wiarygodną podstawę ustaleń faktycznych co do sposobu wydatkowania środków pieniężnych przez pozwaną jak również co do możliwości dokonania przez pozwaną kompensat, gdyż pochodziła nie tylko od osoby kompetentnej w tej kwestii, ale także niezależnej od obu stron, której nie można przypisać intencji działania na rzecz którejkolwiek strony.

Odnośnie uprawnień zawodowych M. U. (2) i G. W. Sąd Okręgowy oparł swe ustalenia na podstawie wskazanych powyżej świadectw, które ze względu na podstawę ich wydania korzystały z domniemania prawdziwości treści w niej zawartych.

Sąd Okręgowy, ze wskazanym powyżej uzupełnieniem, przyjął zatem poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne za własne.

Sąd Okręgowy stwierdził, że pomimo prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych, Sąd I instancji wyprowadził z nich nieprawidłowe wnioski, dlatego celem wydania orzeczenia reformatoryjnego, koniecznym stało się poczynienie własnych rozważań prawnych.

Na wstępie wskazać należy, że Sąd pierwszej instancji przyjął, że strony niniejszego postępowania łączyła umowa zlecenie oraz stwierdził, że wskutek nienależytego wykonania obowiązków zarządcy, pozwanemu nie należy się wynagrodzenie z tego tytułu. Umknęło jednak uwadze Sądu Rejonowego, że w okresie nawiązania tego stosunku prawnego, ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. 2016 poz. 2147 z późniejszymi zmianami) w sposób zupełny zdefiniowała oddzielny od umowy zlecenie – umowę o pośrednictwo nieruchomościami i umowę o zarządzanie nieruchomością (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2007r., III CZP 69/07). W art. 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami został wskazany zarówno przedmiot tej umowy, zakres uprawnień i obowiązków zarządcy, określono formę umowy oraz została ona sprecyzowana podmiotowo. Nie było zatem podstaw do kwalifikowania łączącego strony stosunku prawnego jako umowę zlecenie jak to uczynił Sąd Rejonowy, choć należy uznać, że do umowy tej stosuje się odpowiednio umowy kodeksu cywilnego normujące umowę zlecenie.

W pierwszej kolejności należy jednak stwierdzić, że umowa ta została zawarta z osobą posiadającą licencję zawodową zarządcy nieruchomości, a zatem, zgodnie z tezą zawartą w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2007r. (III CZP 69/07) była ona ważna i winna zostać zakwalifikowana jako umowa o zarządzanie nieruchomością - w rozumieniu art. 185 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazano, że zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w

tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Zgodnie natomiast z art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zarządca nieruchomości lub przedsiębiorca, działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej.

Jak wynika natomiast z art. 185 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z przepisów ustawy, z przepisów odrębnych ustaw oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością, natomiast sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością określa umowa o zarządzanie nieruchomością (art. 185 ust. 4).

Wobec faktu, iż pozwana była zarządcą powodowych Wspólnot Mieszkaniowych (...) konieczne jest zwrócenie uwagi, że zakres tych obowiązków został wskazany w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. 2015 poz. 1892 z późniejszymi zmianami; dalej WłasLokU). Zgodnie zatem z art. 30 WłasLokU zarządca jest obowiązany: 1) dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy, 2) składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności, 3) zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.

Art. 29 ust. 1 WłasLokU stwierdza natomiast, że zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy.

Zwrócić nadto należy uwagę, że zgodnie z art. 22 ust. 2 WłasLokU do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Taką czynnością jest m.in. określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej wskazane w art. 22 ust. 3 pkt 10 WłasLokU.

Uwzględniając powyższe wskazać zatem należy, że umową o zarządzanie nieruchomością z dnia 28 marca 2001r. pozwana zobowiązała się do podejmowania czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością. W ramach łączącego strony stosunku prawnego pozwana była zobowiązana do podejmowania decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Uchwałą nr 11/2003r. z dnia 31 marca 2003r. powodowe Wspólnoty Mieszkaniowe (...) uchwaliły, że zarządca wspólnoty mieszkaniowej będzie prowadził ewidencję księgową wspólnoty mieszkaniowej na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości wskazując w niej zasady.

Ze względu na to, że przedmiotem sporu jest kwalifikacja nieprawidłowości związanych z rozliczaniem wspólnot z tytułu opłat za podgrzewanie ciepłej wody, wskazać należy, że zgodnie z art. 45a ust. 10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2017r. Poz. 220) właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust. 9, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego

dalej "regulaminem rozliczeń"; regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom, o których mowa w ust. 2, w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.

Każda z powodowych Wspólnot Mieszkaniowych (...) miała swój Regulamin Wspólnot Mieszkaniowych (k. 172 – 208), których treść jest identyczna.

Ze względu na przedmiot sporu, wskazać zatem należy na niektóre zapisy tych regulaminów. I tak, zgodnie § 5 pkt 3 Regulaminu, zarządcą podejmuje dochodzenie w drodze postępowania sądowego należnych od członków Wspólnoty Mieszkaniowej oraz kosztów zarządu nieruchomością, należności Wspólnoty za czynniki dostarczone do lokali członków Wspólnoty usługi a także dochodzenie przypadających z nieruchomości wspólnej przytłoków.

Zgodnie z § 6 Regulaminu, zarządcą jest zobowiązany do prowadzenia dla nieruchomości wspólnej odpowiedniej księgowości finansowej.

Zgodnie natomiast z § 20 w/w Regulaminu na pokrycie kosztów zarządu i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do 10 każdego miesiąca. Niemniej jednak, zgodnie z § 24 regulaminu, w przypadku gdy dokonane przez współwłaścicieli wpłaty nie będą równały się kwotom ustalonych zaliczek, zarządcą będzie zaliczał wpłacone kwoty na pokrycie poszczególnych elementów składowych w następującej kolejności: 1) opłata na pokrycie kosztów utrzymania, 2) zaliczka na koszty remontów 3) opłata za c.o., 4) opłata za c.w.u. 5) opłata za zimną wodę i kanalizację, 6) opłata za wywóz nieczystości stałych, 7) wynagrodzenie zarządcy, 8) opłata za antenę zbiorczą, 9) składka na fundusz remontowy, 10) odsetki za zwłokę.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, pozwana czyniła właśnie w sposób wskazany w § 24 Regulaminu, a zatem uzupełniała niedobory na poszczególne koszty związane z zarządzeniem nieruchomością, z zaliczek uiszczanych na inny cel. W tym przypadku niedobory te były przeznaczane z wynagrodzenia pozwanej.

Sąd Rejonowy stwierdził, że działanie takie było nieprawidłowe, niemniej jednak, miało swoje umocowanie w wiążącym pozwaną Regulaminie, natomiast nawet jeżeli przyjąć, że wskazany powyżej sposób postępowania nie odnosił się do rozliczeń z tytułu podgrzewania wody, to wobec braku stosownych, odrębnych postanowień, co do tej materii, pozwana poprzez analogię była uprawniona do zastosowania wskazanego powyżej sposobu pokrywania niedoborów, tym bardziej, że kompensata wzajemnych wierzytelności jest dopuszczalną i praktykowaną formą rozliczeń pomiędzy Wspólnotami Mieszkaniowymi a zarządcami przewidzianą przepisami prawa i przebiegającą formą potrącenia uregulowaną art. 498 k.c. i następnym.

Zwrócić także należy uwagę, że to powodowe Wspólnoty wskazały na sposób prowadzenia ewidencji księgowej. Biegły w sporządzonej dla celów tego postępowania opinii wskazał, że sposób prowadzenia ewidencji księgowej jest konsekwencją planu gospodarczego, który został przyjęty uchwałami wspólnoty. Biegły nadto wskazał, że nieprawidłowości polegały na błędnej interpretacji zapisów ustawy o własności lokali co spowodowało, że wspólnoty uchwały zasady ewidencji pozaksięgowej w sposób odmienny od założeń ustawodawcy, co skutkowało błędnymi sprawozdaniami przedstawianymi członkom wspólnoty na zebraniach. Niemniej jednak, co istotne, ewidencja była prowadzona w sposób prawidłowy z punktu widzenia księgowości. Prawidłowo były ewidencjonowane także koszty podgrzania wody zgodnie z zasadami księgowości. Pomimo to, rachunki nie były weryfikowane z należytą starannością, przy czym, co należy podkreślić, brak było regulaminu rozliczenia energii cieplnej (opinia biegłego, k. 505 – 511), co z kolei czyniło zasadnym zastosowanie wskazanej powyżej analogii.

Wnioski wysuwające się z opinii biegłego wskazują, że ewidencja, a zarazem zaistniałe w niej błędy, są nie tylko następstwem błędu pracownika pozwanej, ale i także działań strony powodowej, która ustaliła sposób ewidencji w sposób odmienny od założeń ustawodawcy stosując w tym zakresie art. 29 ust. 1 WłasLokU .

W tym miejscu należało się odnieść jeszcze do wniosków wywiedzionych przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd ten uznał, że gdyby właściciele wiedzieli o zaistniałych niedoborach w uiszczeniu opłat,

podjęliby działania na zasadzie przepisu art. 17 WłasLokU, który stanowi, że za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Niemniej jednak, jak wynika z ustaleń faktycznych, zarząd Wspólnoty i obecny jej zarządcą, zrezygnowali z dochodzenia należności od członków wspólnoty niedopłat z tytułu podgrzewania wody, przenosząc odpowiedzialność z tego tytułu na pozwaną, Gminę oraz pracownika z którego zawinięcia powstał niedobór. Nie sposób zatem uznać, aby członkowie wspólnoty swym zachowaniem zmierzali do partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości, które są ściśle powiązane z korzystaniem przez nich z tej nieruchomości. Odnosząc się natomiast do wątpliwości związanych z rozliczeniem tych kosztów, wskazać należy, że skoro błąd odnosił się do zaprzestania aktualizacji stawki za podgrzanie ciepłej wody, to brak jest obiektywnych przeszkód aby ustalić koszty rzeczywiście obciążające każdego z członków wspólnoty poprzez skorygowanie błędnej stawki jednostkowej o stawkę prawidłową.

Wszystkie te okoliczności, w ocenie Sądu Okręgowego, czynią niezasadnym stwierdzenie, że pozwanej nie należało się wynagrodzenie za sprawowanie zarządu powodowi wspólnotami, tym bardziej, że dokonywanie rozliczeń z tytułu podgrzewania wody, stanowiło niewielki fragment całokształtu czynności, do których wykonania pozwana się zobowiązała i które rzetelnie wykonywała, a za które powódki zobowiązały się wypłacić jej wynagrodzenie. Zwrócić należy uwagę, że wykaz zobowiązań, które pozwana regulowała w latach 2006 – 2011, stanowi niewielki zakres czynności, co do których powódki nie podnosiły zastrzeżeń.

Wniosek ten ma nadto swoje uzasadnienie w treści art. 28 WłasLokU, z którego jednoznacznie wynika domniemanie odpłatności wykonywania czynności zarządu wspólnotą.

Z tych też względów, odmienne stwierdzenie, w szczególności, iż pozwanej z tytułu świadczonych usług nie należy się stosowne wynagrodzenie, pomimo iż w trakcie trwania umowy, zaliczki były na ten cel czynione zgodnie z łączącą strony umową, prowadziłyby do wniosku, że powodowe wspólnoty byłyby bezpodstawnie wzbogacone zgodnie z art. 405 k.c.

Nie było również podstaw do uznania, aby roszczenie powódek mogło zostać uwzględnione w oparciu o odpowiedzialność kontraktową.

Zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Jak wynika z przepisu warunkiem koniecznym odpowiedzialności jest stwierdzenie szkody po stronie powodowej. Przy czym należało wskazać, że zgodnie z art. 6 k.c. wykazanie faktu i wysokości szkody należało do strony powodowej. Taki dowód nie został przeprowadzony. Powódki wskazały jedynie (opinia biegłego), że w wyniku błędnych rozliczeń poniosły stratę w postaci utraty płynności finansowej. Niemniej jednak sama konieczność ewentualnego zaspokojenia roszczeń pozwanej z tytułu wynagrodzenia za zarząd nie może być utożsamiana ze szkodą. Zobowiązanie z tego tytułu ma bowiem swoją podstawę w istniejącym stosunku zobowiązaniowym, a zatem nawet, ewentualna konieczność poniesienia wyższych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, do czego członkowie wspólnoty są zobowiązani na podstawie art. 13 WłasLokU nie może, przesądzać o wyrządzeniu im szkody. Sąd Okręgowy stojąc na stanowisku, iż póki cel wydatkowania środków jest nakierowany na współuczestnictwo właścicieli lokali w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz nie narusza interesów właścicieli lokali, dopuszczalne jest przeznaczenie środków z innych celów na bieżące koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej, co zresztą wynika z § 24 Regulaminu Wspólnot. Tak następowało w ustalonym stanie faktycznym poprzez czynienie kompensat.

Skoro zatem powódki nie wykazały rzeczywistej wysokości szkody, nie było podstaw do zasądzenia na ich rzecz jakichkolwiek kwot pieniężnych.

Reasumując. W ustalonym stanie faktycznym nie było podstaw do stwierdzenia, że pozwanej nie należy się wynagrodzenie z tytułu sprawowania zarządu w odniesieniu do powodowych wspólnot, ani też nie stwierdzono



przesłanek do przypisania pozwanej odpowiedzialności za szkodę z tytułu nienależytego wykonania umowy zarządzania nieruchomościami, co czyniło roszczenie powódek niezasadnym.

**Z tych też względów, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. równocześnie, na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c., prostując oznaczenie strony powodowej poprzez jej prawidłowe określenie, tj. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C..**

**Konsekwencją rozstrzygnięcia reformatoryjnego stała się konieczność zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c.**

**Koszty te zasądzono na rzecz pozwanej Gminy od powodowych wspólnot w sposób następujący.**

**Wobec Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C.** koszty te ustalono w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. **w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu** (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 poz. 490 z późniejszymi zmianami) przy uwzględnieniu zaliczki uiszczonej przez pozwaną na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 200 zł, o którą to kwotę obniżono obciążenie powódki kosztami sądowymi.

**Wobec Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C.** koszty te ustalono w oparciu o § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. **w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.**

**Wobec Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C.** koszty te ustalono w oparciu o § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. **w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.**

**Wobec Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C.** koszty te ustalono w oparciu o § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. **w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.**

Sąd Okręgowy na podstawie art. 107 k.p.c. obciążył również powódkę **Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w C.** obowiązkiem zwrotu kosztów związanych z przystąpieniem do sprawy interwencji po stronie pozwanej. Na koszty interwencji C. (...) Towarzystwo (...) w P. złożyły się opłata od interwencji w kwocie 589 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, natomiast na koszty interwencji (...) S.A. w W. złożyły się opłata od interwencji w kwocie 584 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Kosztami sądowymi w postaci wynagrodzenia biegłego w łącznej wysokości 1.916,46 zł obciążono powódkę dokonując rozdzielenia tych kosztów zgodnie z art. 105 § 1 zd. 2 k.p.c., tj. proporcjonalnie do wartości zgłoszonych przez nich roszczeń. Kierując się tą zasadą Sąd Okręgowy, ustalił, że powódki poniosą te koszty w następującym zakresie: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w C. w 34% (651,59 zł), Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w C. w 26,7% (511,69 zł), Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w C. w 15,7% (300,89 zł) a Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w C. w 23,6% (452,29 zł).

We wskazanym powyżej zakresie, na podstawie art. 113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. w związku z **art. 99 k.p.c.** nakazano pobrać od powodowych Wspólnot koszty sądowe, z tym, że w stosunku do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C. obowiązek ten obniżono o 200 zł, tj. o kwotę której obowiązkiem zwrotu obciążono ją wobec pozwanej.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z **art. 99 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. Koszty te zasądzono na rzecz pozwanej Gminy od powodowych wspólnot w sposób następujący.**

**Wobec Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C.** koszty te ustalono na podstawie § 2 pkt 6 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. **w sprawie opłat za czynności radców prawnych** (Dz.U. z 2015 poz. 1804 z późniejszymi zmianami) w brzmieniu obowiązującym do 27 października 2016r. oraz przy uwzględnieniu opłaty od apelacji uiszczony przez pozwaną w kwocie 2.942 zł.

**Wobec Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C.** koszty te ustalono w oparciu o § 2 pkt 5 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. **w sprawie opłat za czynności radców prawnych** w brzmieniu obowiązującym do 27 października 2016r. oraz przy uwzględnieniu opłaty od apelacji uiszczony przez pozwaną w kwocie 2.322 zł.

**Wobec Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C.** koszty te ustalono w oparciu o § 2 pkt 5 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. **w sprawie opłat za czynności radców prawnych** w brzmieniu obowiązującym do 27 października 2016r. oraz przy uwzględnieniu opłaty od apelacji uiszczony przez pozwaną w kwocie 1.362 zł.

**Wobec Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C.** koszty te ustalono w oparciu o § 2 pkt 5 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. **w sprawie opłat za czynności radców prawnych** w brzmieniu obowiązującym do 27 października 2016r. oraz przy uwzględnieniu opłaty od apelacji uiszczony przez pozwaną w kwocie 2.050 zł.

SSO Anna Hajda SSO Andrzej Dyrda SSO Magdalena Balion - Hajduk