

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 3 września 2013 roku, doprecyzowanym w piśmie z dnia 12 września 2013 roku, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka

z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (ZGM) wniósł

o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego I. S. kwoty 2.537,69 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 2.503,85 zł od dnia 1 września 2013 roku do dnia zapłaty. Wniósł także o zasądzenie na rzecz ZGM od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W dniu 27 września 2013 roku Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym w całości uwzględnił powództwo i zasądził od pozwanego na rzecz ZGM kwotę 31,75 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sprzeciw od tego nakazu wniósł w dniu 14 października 2013 roku pozwany, skarżąc nakaz zapłaty w części, to jest ponad kwotę 1.408,55 zł oraz wnosząc o rozłożenie zasądzonych świadczeń na raty. Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczeń ZGM w zakresie należności za okres ponad 3 lat od dnia wniesienia pozwu.

Po rozpoznaniu sprzeciwu wyrokiem z dnia 29 września 2014r. Sąd Rejonowy Skierniewicach oddalił powództwo Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. przeciwko I. S. .

W sprawie Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany jest właścicielem lokalu numer (...) znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w S.. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w S. na podstawie zgody Wspólnoty wyrażonej w uchwale oraz udzielonego w niej pełnomocnictwa w umowie o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną zawartej dnia 13 października 2008 roku powierzył ZGM, jako zarządcy, wykonywanie czynności związanych

z administrowaniem nieruchomością wspólną od dnia zawarcia tej umowy.

W § 3 punkt 5 i punkt 15 umowy wskazano, że czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną obejmują zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostaw wody, energii elektrycznej, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci oraz zawieranie umów o dostawy lub usługi związane z realizacją tego zadania, kontrolę prawidłowości wykonania tych umów i ich rozwiązywanie

w przypadkach gospodarczo uzasadnionych. Naliczone przez ZGM zadłużenie pozwanego z tytułu rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej za okres od 1 stycznia 2010 roku do 30 czerwca 2012 roku to 2.572,46 zł. Stanowiła to zadłużenie opłata stała z tytułu dostaw energii cieplnej, która na mocy decyzji ZGM była rozliczana proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali, a nie proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Opłatę uiszczył ZGM.

Lokal pozwanego został podłączony do instalacji centralnego ogrzewania w lutym 2011 roku, co poprzedziło nabycie elementów tej instalacji. W piśmie z dnia 30 listopada 2012 roku pozwany wniósł o ponowne rozliczenie opłaty stałej za energię cieplną, powołując się na podłączenie jego lokalu do centralnego ogrzewania od stycznia 2011 roku.

W dniu 21 maja 2013 roku pozwany pokwitował odbiór skierowanego przez ZGM wezwania do zapłaty kwoty 2.853,16 zł tytułem zaległych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i świadczeń przypadających na lokal pozwanego. Pozwany pozostaje w gospodarstwie domowym z niepełnosprawną córką. Rodzina utrzymuje się z renty rodzinnej w kwocie 1.400 zł netto miesięcznie oraz zasiłku pielęgnacyjnego na córkę w kwocie 153 zł miesięcznie. Pozwany ma status osoby bezrobotnej, poza lokalem, którego dotyczy powództwo, nie posiada innego majątku i nie zgromadził oszczędności.

Sąd I instancji dokonał następujących rozważań prawnych i uznał, że z pozwu oraz oświadczenia Prezesa Zarządu ZGM złożonego na rozprawie w dniu 24 września 2014 roku wynika, że powód dochodzi zapłaty kwot objętych powództwem jako ówczesny zarządca nieruchomości wspólnej. Wskazuje na to również treść pisma pełnomocnika powoda z dnia 21 lutego 2014 roku Przy tak zakreślonej podstawie faktycznej powództwa, jego podstawę prawną stanowi art. 13 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), zwanej dalej Ustawą.

Zgodnie z nim, właściciel ponosi między innymi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz jest obowiązany do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na koszty te składają się między innymi opłaty za dostawę energii cieplnej (art. 14 pkt 2 Ustawy). Przepis art. 15 ust. 1 Ustawy stanowi z kolei, iż na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

ZGM w okresie, którego dotyczy powództwo, był zarządcą nieruchomości wspólnej, w której udział jako właściciel jednego z odrębnych lokali posiada również pozwany. Pozwany winien zatem ponosić wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Do wydatków tych, jak wspomniano powyżej, należą również opłaty za dostawę energii cieplnej. Abstrahując od tego, czy w niniejszej sprawie opłata stała za dostawę energii cieplnej powinna zostać naliczona w kwocie wskazanej w pozwie, czy też

w kwocie niższej oraz od tego, czy roszczenie z tego tytułu uległo częściowo przedawnieniu, czego żądał pozwany, należy wskazać, że ZGM nie posiada legitymacji, aby dochodzić od pozwanego zapłaty tej należności jako zarządcą nieruchomości wspólnej. Zakres działania ZGM jako zarządcy nieruchomości wspólnej określa umowa zawarta ze Wspólnotą. Z umowy tej nie wynika, aby ZGM posiadał umocowanie Wspólnoty do podejmowania czynności zwykłego zarządu mających na celu zapewnienie dostaw energii cieplnej, w tym umocowanie do zawarcia umowy z dostawcą tej energii. Brak odpowiedniej regulacji w tej kwestii zdaje się wynikać stąd, że jak twierdzi pozwany, nieruchomość wspólna została podłączona do sieci cieplnej dopiero w 2010 roku, czyli dopiero w dwa lata po zawarciu umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną. Nie ma to jednak wpływu na ocenę, iż ZGM, zapewniając dostawy energii cieplnej i dokonując zapłaty z tego tytułu, działał poza granicami udzielonego mu w umowie o sprawowanie zarządu umocowania i tym samym poza granicami zarządu nieruchomością wspólną. Dlatego nie może żądać zwrotu kwot wydatkowanych w związku z uiszczeniem opłaty stałej za dostawę ciepła jako zwrotu kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Można oczywiście rozważać możliwość dochodzenia zwrotu tych kwot od pozwanego jako bezpodstawnie wzbogaconego kosztem ZGM. Jednak wówczas mamy do czynienia z inną podstawą faktyczną powództwa, której w pozwie nie wskazano. Tymczasem Sąd Rejonowy, będąc związany granicami powództwa, które wytycza również jego podstawa faktyczna, nie był uprawniony do badania, czy kwota dochodzona w pozwie może być zasądzona z tytułu zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c.).

Zważywszy na powyższe, Sąd I instancji na podstawie art. 13 ust. 1 w zw. z art. 14 Ustawy orzekł jak w sentencji wyroku, oddalając powództwo ZGM jako podmiotu nie mającego legitymacji do dochodzenia zwrotu kwot żądanych w pozwie z tytułu zarządu nieruchomością wspólną.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, która zaskarżył wyrok w całości i wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i wydanie orzeczenia zgodnie z żądaniem pozwu i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje według norm przepianych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Ponadto powód zgłosił wniosek alternatywny o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

Powód zarzucił skarżonemu orzeczeniu:

I. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie :

- art. 18 ust.1. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), w zw. z art. 199 k.c. poprzez przyjęcie, iż powód w ramach umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. nie był uprawniony do zawarcia z przedsiębiorstwem energetycznym umowy na dostarczanie ciepła do Wspólnoty w sytuacji, gdy treść umowy uprawniała powoda do takiej czynności;

- art. 14 powyżej powołanej ustawy o własności lokali poprzez odmowę obarczenia pozwanego obowiązkiem poniesienia kosztu zarządu nieruchomością wspólną w sytuacji wykazania przez powoda dokonania płatności na rzecz tego zarządu w zastępstwie pozwanego;

## II. naruszenie prawa procesowego a mianowicie:

- 187 k.p.c. poprzez uznanie, że powód poprzez przytoczenie okoliczności faktycznych nie uzasadnił podstaw roszczenia, w sytuacji gdy powód takie okoliczności przytoczył, a jedynie Sąd przez własną kwalifikację prawną zdarzenia odmówił zasadności pozwu;
- 232 k.p.c. poprzez uznanie, iż strona pozwana udowodniła zarzut niezasadności roszczenia powoda w sytuacji nieprzedłożenia przez pozwanego jakiegokolwiek dowodu na ich poparcie.

Pozwany w odpowiedzi na apelację wniósł o oddalenie apelacji jako bezzasadnej i wniósł o nieobciążanie pozwanego kosztami postępowania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest niezasadna i podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy za własne, czyniąc je podstawą własnego rozstrzygnięcia. Przechodząc do omawiania w pierwszej kolejności zarzutów apelacyjnych dotyczących naruszenia prawa procesowego należy podnieść, że okoliczności faktyczne (podstawa faktyczna) indywidualizują zgłoszone żądanie. Dokładne ich określenie jest o tyle istotne, że sąd nie jest władny zmienić podstawy faktycznej powództwa, może ją tylko uzupełnić lub wyjaśnić. Muszą być podane w takim zakresie, aby sąd miał możliwość sprawdzenia zasadności żądania.

Co prawda zasadnie powód podnosił, że ustawodawca nie wymaga od powoda wskazania podstawy prawnej dochodzonego żądania. Podstawa prawna określona w pozwie nie jest dla sądu wiążąca, choć pośrednio określa także okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu (wyr. SN z 23.2.1999 r., I CKN 252/98, OSNC 1999, Nr 9, poz. 152). Z powyższego wynika, że roszczenie powinno zostać uwzględnione w całości bądź w takiej części, w jakiej jest uzasadnione powołanymi w pozwie okolicznościami faktycznymi, chociażby powód nie wskazał podstawy prawnej albo przytoczona przez niego okazała się błędna.

Należy podnieść, że trafnie Sąd Rejonowy ocenił podstawę faktyczną dochodzonego roszczenia przez powoda, podstawie tej nie zaprzeczył również powód w apelacji podnosząc, że obowiązek zwrotu należności przez pozwanego nie wynika z zawartej przez powoda z przedsiębiorstwem umowy o dostawę ciepła, lecz z treści art. 14 ustawy o własności lokali i faktu dostawy ciepła. Również należy przytoczyć, że zarówno w piśmie procesowym z dnia 21 lutego 2014r. jak i na rozprawie dnia 24 września 2014r. w sposób jednoznaczny powód określił, że zapłaty dochodzi jako ówczesny zarządca nieruchomości wspólnej. Ponadto przywołany w apelacji art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) mówi co składa się na koszty zarządu. Jednakże nawet przyjmując, że powód dochodzi roszczenia na innej podstawie prawnej niż przyjął Sąd Rejonowy, to należy uznać, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie w oparciu o jakąkolwiek podstawę prawną z uwagi na jego nieudowodnienie. Powód nie załączył do pozwu żadnego dowodu na okoliczność, że uregulował w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. kwoty z tytułu opłaty stałej energii cieplnej, nie przedstawił żadnych dokumentów w oparciu o które wyliczył należność pozwanego. Z całą pewnością nie może być dowodem tego, że powód poniósł koszty opłaty stałej energii cieplnej umowa łącząca powoda z (...) spółka z o.o. w S. o przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej z dnia 17 marca 2009r. Nie jest również tym dowodem sporządzone przez powoda rozliczenie opłaty stałej energii cieplnej za okres 01.01.2010r.-30.06.2012r. Dlatego też powództwo jako nieudowodnione winno ulec oddaleniu.

Tym samy niezasadny jest zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 232 k.p.c., bowiem powód nie wskazał i nie przedstawił dowodów z których wywodził obowiązek zapłaty pozwanego.

Tylko na marginesie należy stwierdzić, że nie doszło do naruszenia przez Sąd I instancji art. 18 ust 1 powyżej powołanej ustawy o własności lokali, ocena prawna Sądu Rejonowego jest prawidłowa, bowiem działania powoda jako zarządcy

nieruchomości wspólnej określała umowa zawarta ze Wspólnotą. Z umowy tej nie wynikało, aby powód posiadał umocowanie Wspólnoty do podejmowania czynności zwykłego zarządu mających na celu zapewnienie dostaw energii cieplnej, w tym umocowanie do zawarcia umowy z dostawcą tej energii. Nie sposób takiego upoważnienia wywieść z §2 umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z dnia 13 października 2008r., bowiem w §3 tejże umowy określono w sposób wyczerpujący co obejmuje czynności zwykłego zarządu, jest to katalog zamknięty. Uprawnienia tego nie można wywieść również z art. 199 k.c., który dotyczy czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Mając na względzie powyższe okoliczności stwierdzić należy, że postawione w apelacji zarzuty nie znajdują uzasadnionych podstaw, zaś rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest prawidłowe.

W tej sytuacji apelacja powoda podlegała oddaleniu jako niezasadna na podstawie art. 385 k.p.c.