

Sygn. akt: III C 452/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2016 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w III Wydziale Cywilnym w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Szymon Stępień

Protokolant: stażysta Monika Jackiewicz

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S.

przeciwko M. P. (1), A. P., E. P., M. P. (2) i J. P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych M. P. (1), A. P., E. P., M. P. (2) i J. P. solidarnie na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. kwotę 4.937,80 zł (cztery tysiące dziewięćset trzydzieści siedem złotych osiemdziesiąt groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 17 września 2015 roku do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanych M. P. (1), A. P., E. P., M. P. (2) i J. P. solidarnie na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. kwotę 855,25 zł (osiemset pięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 452/16

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 11 października 2016 roku

wydanego w postępowaniu zwykłym

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy (...) 16,17 w S. pozwem z dnia 14 września 2015 roku zażądała solidarnego zasądzenia od pozwanych M. P. (1), A. P., E. P., M. P. (2) i J. P. na swoją rzecz kwoty 6 569,74 złotych z odsetkami ustawowymi oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W uzasadnieniu podała, że pozwani są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w S.. Jak wskazała dalej, pozwani zalegają z zapłatą z tytułu zaliczek na fundusz remontowy oraz zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej za okres od listopada 2013 r. do sierpnia 2015 r., a łączna kwota ich zaległości wynosi 6 596,74 zł.

Nakazem zapłaty z dnia 4 listopada 2015 roku, wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie orzekł o solidarnym obowiązku zapłacenia przez pozwanych na rzecz powódki kwoty 6 596,74 złotych wraz z odsetkami oraz kosztami postępowania.

Powyższemu nakazowi zapłaty pozwani sprzeciwili się, zaskarżając go w całości, co doprowadziło do utraty mocy przez ten nakaz zapłaty. W sprzeciwie wniesli o oddalenie powództwa w całości wskazując, iż nie zostało wykazane tak co do zasady jak i wysokości, kwestionując pozew co do podstaw naliczania, wysokości oraz wymagalności poszczególnych sum składających się na dochodzoną kwotę. Ponadto A. P., E. P. i M. P. (2) wskazały, iż od kilku lat nie mieszkają w przedmiotowym lokalu.

Na rozprawie w dniu 24 maja 2016 r. pełnomocnik pozwanych oświadczył, że kwestionuje dochodzone roszczenie jedynie co do kwoty 1 631,94 zł.

W toku procesu strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Pozwani są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w S. o łącznej powierzchni użytkowej 89,28 m<sup>2</sup>. Jednocześnie są oni członkami wspólnoty mieszkaniowej obejmującej lokale położone przy ul. (...) w S.. W własności lokalu związany jest udział wynoszący (...) części wspólnych nieruchomości.

### ***Okoliczność bezsporna, a nadto:***

- odpis zwykły księgi wieczystej, k. 12-21;

Dnia 20 marca 2013 roku właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową podjęli uchwałę nr 3/2013, w której ustalili wysokość opłat na rok 2013 r. oraz uchwałę nr 5/2013, w której obciążyli właścicieli nie sprzątających w swojej klatce kwotą 50 zł miesięcznie. W dniu 25 marca 2014 r. właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową podjęli uchwałę nr 3/2014, w której ustalili wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną od 1 kwietnia 2014 r. Natomiast w dniu 6 marca 2015 r. właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową podjęli uchwałę nr 3/2015, w której ustalili wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną od 1 kwietnia 2015 r.

### ***Okoliczność bezsporna, a nadto:***

- uchwały, k. 22-25;

Powódka w niniejszym postępowaniu dochodziła od pozwanych kwoty 6 569,74 zł za okres od dnia listopada 2013 r. do sierpnia 2015 r. Pismem z dnia 25 czerwca 2015 roku pozwana M. P. (1) została wezwana przez powódkę do uiszczenia kwoty 5 944,92 zł z tytułu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Również pozostałe pozwane wzywane były przez powódkę do zapłaty tej kwoty.

### ***Dowód:***

- informacja o wymiarze zaliczki, k. 26-29;
- raport, k. 30-33;
- pisma powódki, k. 34-38;
- pisma pozwanych, k. 39-40;
- wydruki z e-mail, k. 65-68;
- zeznania świadka K. K.;
- zeznania pozwanej M. P. (1)

Pozwane A. P., E. P. i M. P. (2) studiują na Uniwersytecie im. A. M. w P. i od kilku lat nie mieszkają w S..

**Dowód:**

- decyzja k. 63, 84,95, 98-99;
- wydruk z e-mail, k. 83;
- umowy k. 85-86, 97,109;
- zaświadczenie k. 96

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się uzasadnione w części.

Żądanie to zostało oparte na dyspozycji wynikającej z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 ze zm.), zgodnie z którym właściciel lokalu tworzący wspólnotę mieszkaniową ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Zgodnie zaś z art. 15 ust. 1 tej ustawy, właściciel zobowiązany jest do uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Z powyższego wynika, że powódka winna była wykazać, że istniało zobowiązanie pozwanych z tytułu ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną tak co do zasady jak i wysokości. Obowiązek pozwanych ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną wynika z faktu, iż są oni współwłaścicielami przedmiotowego lokalu, co nie było przez pozwanych kwestionowane, a ponadto wynika z załączonego do pozwu odpisu zwykłego z księgi wieczystej lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w S.. Cytowane wyżej przepisy zobowiązują zaś właścicieli lokali do uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Wobec powyższego podnoszona przez pozwane A. P., E. P. i M. P. (2) okoliczność, iż nie zamieszkują już od kilku lat w przedmiotowym lokalu, nie ma wpływu na ich obowiązek ponoszenia kosztów zaliczek. Należało uznać zatem, iż zobowiązanie pozwanych z tytułu ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną zostało wykazane co do zasady przez stronę powodową.

W ocenie sądu, wysokość dochodzonego pozwem roszczenia powódka zdołała wykazać jedynie w części. W tym celu powódka przedłożyła uchwały podjęte w przedmiocie wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną, informacje o wymiarze zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej oraz raporty z konta M. P. (1). W tym miejscu wskazać należy, iż oceniając czy powódka wykazała roszczenie co do wysokości, sąd brał pod uwagę jedynie przedłożone uchwały podjęte przez powodową wspólnotę. Pozostałe dokumenty tj. informacje o wymiarze zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej oraz raporty z konta M. P. (1) stanowią bowiem dokumenty prywatne, których moc dowodowa – zgodnie z treścią art. 245 k.p.c. – ograniczona jest do stwierdzenia, że osoba, która dokument ten podpisała, złożyła oświadczenie o wskazanej w nim treści. Dokumenty te nie dowodzą jednak, by oświadczenia w nim wskazane, były zgodne z prawdą.

Zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Przedłożone przez powódkę uchwały zostały podjęte większością głosów. Bezsporne było to, że ani pozwani ani inni właściciele nie wnieśli powództwa o uchylenie tych uchwały.

Odnosząc się do każdej z uchwał należało stwierdzić, iż uchwała numer (...) z dnia 20 marca 2013 r. ustalała zaliczkę na utrzymanie nieruchomości wspólnej na kwotę 0,41 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, wynagrodzenie zarządcy na kwotę

0,55 zł/m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej oraz kwotę na fundusz remontowy na kwotę 1,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Powyższa uchwała ustalała wysokość opłat na rok 2013 r., a zatem w związku z faktem, iż powódka dochodziła opłat jedynie za listopad i grudzień 2013 r., ich łączna kwota, przy łącznej powierzchni użytkowej lokalu (...) m<sup>2</sup> (w tym mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>) wyniosła 293,54 zł. Wysokość ustalonych tą uchwałą zaliczek obowiązywała do czasu ich zmiany.

Uchwała numer (...) z dnia 20 marca 2013 r. obciążała właścicieli nie sprzątających w swojej klatce kwotą 50 zł miesięcznie. Mając na uwadze, że powódka dochodziła od pozwanych kosztów za 22 miesiące (od listopada 2013 r. do sierpnia 2015 r.), daje to łącznie kwotę 1 100 zł.

Uchwała numer (...) z dnia 25 marca 2014 r. ustalała zaliczkę na utrzymanie nieruchomości wspólnej na kwotę 0,41 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz wynagrodzenie zarządcy na kwotę 0,55 zł/m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej. Powyższa uchwała ustalała wysokość opłat od 1 kwietnia 2014 r., a zatem za miesiące kwiecień 2014 r. – marzec 2015 r. (miesiąc podjęcia kolejnej uchwały nr 3/2015), łączna kwota opłat obciążających pozwanych, przy łącznej powierzchni użytkowej lokalu (...) m<sup>2</sup> (w tym mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>) wyniosła 632,39 zł. Wskazać w tym miejscu należy, iż uchwała numer (...) ustalała wysokość opłat od 1 kwietnia 2014 r., zaś uchwała nr 3/2013 ustalała wysokość opłat za rok 2013 r. Powódka nie przedłożyła uchwały, która pozwalałaby ustalić wysokość opłat za miesiące styczeń – marzec 2014 r.

Uchwała numer (...) z dnia 6 marca 2015 r. ustalała zaliczkę na utrzymanie nieruchomości wspólnej na kwotę 0,41 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, wynagrodzenie zarządcy na kwotę 0,55 zł/m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej oraz dopłatę do remontu opierzenia na dachu na kwotę 20 zł za lokal. Powyższa uchwała ustalała wysokość opłat od 1 kwietnia 2015 r., a zatem za miesiące kwiecień 2015 r. – sierpnia 2015 r., łączna kwota opłat obciążających pozwanych, przy łącznej powierzchni użytkowej lokalu (...) m<sup>2</sup> (w tym mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>) wyniosła 395,05 zł.

Mając na uwadze powyższe należało uznać, iż powódka zdołała wykazać wysokość swojego roszczenia jedynie co do kwoty 2 420,98 zł.

W uchwałach nr 3/2013, 3/2014 i 3/2015 wskazywano, iż oprócz zaliczek, których wysokość każda z tych uchwał ustalała, właściciele wnoszą zaliczki na poczet tzw. mediów (dostawy wody i odprowadzanie ścieków oraz wywóz śmieci), w wysokości uzależnionej od cen towarów i oszacowanego zużycia. Powódka nie przedłożyła jednak żadnego dokumentu jak np. uchwały, regulamin, czy odczyty liczników, które pozwoliłyby sądowi zweryfikować prawidłowość dokonanego przez stronę powodową wycenienia w zakresie opłat za media. Wobec powyższego roszczenie powódki należało uznać za niewykazane ponad kwotę 2 420,98 zł.

Na rozprawie w dniu 24 maja 2016 r. pełnomocnik pozwanych oświadczył, że kwestionuje dochodzone roszczenie jedynie co do kwoty 1 631,94 zł. Wobec powyższego należało przyjąć, iż roszczenie zostało przez niego uznane co do kwoty 4 937,80 zł. Zgodnie z art. 213 § 2 k.p.c. sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Sąd rozpoznający sprawę nie stwierdził, aby dokonane w niniejszym postępowaniu uznanie powództwa było sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzało do obejścia prawa, mimo iż jak się ostatecznie okazało powództwo zostało uznane przez pozwanych w zakresie kwoty wyższej, niż kwota jaką powódka zdołała skutecznie wykazać. Niespornym w niniejszej sprawie było bowiem, iż w przedmiotowym lokalu zamieszkiwali w okresie objętym pozwem M. P. (1) i J. P., a zatem musieli oni ponosić koszty mediów. Częściowe uznanie powództwa w zakresie większym niż powódka zdołała wykazać nie budziło więc wątpliwości sądu.

Stan faktyczny w sprawie został ustalony na podstawie dowodów z dokumentów przywołanych w uzasadnieniu oraz zeznań świadka K. K. oraz pozwanej M. P. (1).

Mając na uwadze powyższe okoliczności sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 4 937,80 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, o czym orzeczono w pkt I sentencji.

Zważywszy na to, że powódka żądała zasądzenia kwoty 6 569,74 złotych, zaś żądanie to było uzasadnione jedynie do 4 937,80 złotych, w pozostałym zakresie należało je oddalić, o czym orzeczono jak w pkt II sentencji.

W związku z faktem, że powódka wygrała niniejszy proces w 75% (4 937,80 zł), pozwani zaś w 25% (1 631,94 zł) koszty niniejszego postępowania należało zgodnie z art. 100 k.p.c. stosunkowo rozdzielić. Obie strony były w niniejszym postępowaniu reprezentowane przez zawodowych pełnomocników, w związku z czym na koszty procesu składa się kwota 1 200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwota 329 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu. Powódce w przypadku wygranej w całości przysługiwałaby łączna kwota 1 546 zł, a pozwany kwota 1 217 zł, co mając na uwadze wynik procesu przekłada się na 1 159,50 zł dla powódki i 304,25 zł dla pozwanych. Po stosunkowym rozdzieleniu kosztów należało zasądzić od pozwanych na rzecz powódki kwotę 855,25 zł tytułem kosztów procesu o czym orzeczono w punkcie III sentencji wyroku.