

Sygn. akt III C 1323/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, Wydział III Cywilny,

w składzie: Przewodniczący – SSR Magdalena Głogowska,

Protokolant: Patrycja Frątczak

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2016 r. w Szczecinie na rozprawie,

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

w S.

przeciwko A. S. i G. S.

o zapłatę,

I. zasądza od pozwanej A. S. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. kwotę 2.164,95 zł (dwóch tysięcy stu sześćdziesięciu czterech złotych i dziewięćdziesięciu pięciu groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 marca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 r., a odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego G. S. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. kwotę 2.164,95 zł (dwóch tysięcy stu sześćdziesięciu czterech złotych i dziewięćdziesięciu pięciu groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 marca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 r., a odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od pozwanych A. S. i G. S. in solidum na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. kwotę 847 zł (ośmiuset czterdziestu siedmiu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu z tym zastrzeżeniem, że zapłata powyższej kwoty w całości lub w części przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego do wysokości dokonanej zapłaty.

Sygn. akt III C 1323/15

### ***Uzasadnienie wyroku w postępowaniu zwykłym***

Pozwem złożonym w dniu 11 marca 2015 r. powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika wniosła o zasądzenie od pozwanych A. S. i G. S. solidarnie na rzecz powódki kwoty 4.587,26 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Uzasadniając żądanie powódka wskazała, że dochodzi od pozwanych, współwłaścicieli lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., należności z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i funduszu remontowego za okres od 01.11.2012 r. do 31.10.2014 r. Pomimo podjętych uchwał i ustawowego obowiązku, a także wezwania do zapłaty, pozwani nie uiścili należności.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym pozwani G. i A. S. wniesli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu wg norm przepisanych podnosząc

niewykazanie żądania co do zasady i co do wysokości, a z ostrożności zarzut przedawnienia roszczenia, z uwagi na trzyletni okres przedawnienia.

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

Pozwani małżonkowie są współwłaścicielami stanowiącego odrębną nieruchomości lokalny mieszkalny położony w S. ul. (...). Przedmiotowy lokal znajduje się w budynku powodowej wspólnoty mieszkaniowej i liczy 56,75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Właściciel lokalu ma udział do 67/10.000 we wspólnej części budynku mieszkalnego i w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Bezsporne.

W 2014 roku ogół właścicieli powodowej wspólnoty mieszkaniowej podjął uchwały nr 1/2014, 2/2014, 3/2014, 4/2014, 5/2014 i 6/2014 dotyczące przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego zarządu wspólnoty za rok 2013, udzielenia absolutorium zarządowi za 2013 rok, podziału wyniku finansowego za wskazany rok, ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 1,45 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, ustalenia ryczałtowej należności za miejsce postojowe w kwocie 17 zł miesięcznie dla użytkowników takich miejsc, ustalenia, że opłaty z tytułu wywozu śmieci, dostarczania wody i odprowadzania ścieków obliczane są w wysokości cen obowiązujących u dostawcy usług, wg średniego zużycia w poprzednich okresach rozliczeniowych, ustalenia składki na fundusz remontowy w kwocie 0,50 zł miesięcznie na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub garażu. Wskazano, że zaliczki mają być uiszczane z góry do 10 każdego miesiąca zgodnie z ustawą o własności lokali, a w razie opóźnienia wspólnota ma prawo naliczać odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej lub ustalonej odrębną uchwałą.

W latach 2012 i 2013 miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną również wynosiła 1,45 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, opłata za miejsce postojowe wynosiła 17 zł, a zaliczka na fundusz remontowy 0,50 zł miesięcznie na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub garażu.

Powódka naliczała pozwanym miesięczne zaliczki na koszty zarządu i fundusz remontowy, a także zaliczki na media, które rozliczała w przyjętych okresach rozliczeniowych, minimum 2 razy w roku na podstawie wskazań liczników. Powódka wzywała pozwanych do zapłaty zaległości, proponowała też zawarcie ugody. Pozwani dokonywali częściowych wpłat.

W spornym okresie 2012-2014 zmieniały się jedynie stawki opłat za wodę, ścieki i śmieci i po każdej zmianie właściciele byli informowani o nowej wysokości opłat.

Niezapłacona przez pozwanych należność z tytułu zaliczek na koszty zarządu, fundusz remontowy i opłat za media za okres od 01.11.2012 r. do 31.10.2014 r. wynosi 4.329,90 zł. Dodatkowo powódka naliczyła pozwanym w 2013 roku odsetki za opóźnienie w kwocie 257,36 zł.

**Dowód:** informacja o podjętych uchwałach w roku 2014 k. 14-14v i 67-67, uchwała w sprawie wyboru zarządu k. 15, zestawienie analityczne k. 16-18, wezwania do zapłaty k. 19-29, uchwała nr 5/2012 wraz z załącznikiem k. 62-63, uchwała nr 4/2013 wraz z załącznikiem k. 64-65, zeznania świadka R. H. k. 84-85, zestawienie dochodzonych należności k. 98, wysokość miesięcznych zaliczek, opłat na media i okresowe rozliczenie wody k. 99-129.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się uzasadnione w przeważającym zakresie.

Bezspornym w niniejszej sprawie było to, że pozwani są właścicielami lokalu położonego w nieruchomości należącej do powodowej wspólnoty.

Obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną wynika wprost z ustawy. Podstawę prawną w tej mierze stanowią przepisy statuujące obowiązki właścicieli nieruchomości wspólnej, określone w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892).

Zgodnie z art. 12 ust. 2 powołanej ustawy, do obowiązków właścicieli lokali – członków wspólnoty mieszkaniowej – należy ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zgodnie z dyspozycją art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, a także jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Stosownie do art. 14 ust. 1 ustawy o własności lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Powyższe wyliczenie nie jest przy tym katalogiem zamkniętym i przyjęć należy, że koszty zarządu nieruchomością wspólną mogą mieć również inne składowe, jeżeli tylko możemy im przypisać powiązanie z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Z kolei art. 15 ust. 1 powołanej ustawy stanowi, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Nadto celem pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę fundusz remontowy, jak to uczyniono w przypadku powodowej wspólnoty.

Nalożony przez ustawodawcę obowiązek został skonkretyzowany uchwałami właścicieli lokali w sprawie ustalenia wysokości zaliczek na kolejno następujące po sobie lata. Kwoty zaliczek przypadających na lokal pozwanych, pozostające w zgodzie z treścią wskazanych uchwał, pozwani mają obowiązek uiścić.

Odnosząc się do wysokości kwot żądanych pozwem sąd je przeanalizował i zweryfikował. W przypadku zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy oraz opłat za media i okresowych rozliczeń wody sąd nie stwierdził żadnych nieprawidłowości, czy też niezgodności w obliczeniach. Powódka wykazała zarówno podstawę ustalenia wysokości zaliczek i opłat, szczegółowe ich wyliczenie przypadające na lokal pozwanych i sposób wyliczenia. Na pozwanych spoczywał natomiast ciężar dowodu w zakresie wykazania, że należne kwoty uiścili. Pozwani nie przedstawili żadnego dokumentu wpłaty ani innego dowodu, z którego wynikałaby zapłata spornych należności. Ograniczyli się jedynie do wskazania, że wspólnocie nic się nie należy, tak co do zasady, jak i co do wysokości. Z uwagi na zakwestionowanie powództwa, sąd był zobligowany sprawdzić czy dokumenty przedstawione przez powódkę uzasadniają takie a nie inne naliczenie dla lokalu pozwanych, co, jak wyżej wskazano, uczynił. Rezultatem tej weryfikacji było przyjęcie przez sąd, że należność główna została wyliczona prawidłowo. Natomiast nie można tego powiedzieć o odsetkach wyliczonych w roku 2013 r. w łącznej kwocie 257,36 zł. Powódka nie wskazała bowiem od jakich kwot naliczała te odsetki, za jaki dokładnie okres i wg jakiej stopy procentowej. Innymi słowy, nie przedstawiła szczegółowego, analitycznego wyliczenia skapitalizowanych odsetek, co w przypadku zakwestionowania powództwa co do zasady i co do wysokości było koniecznością, by wykazać, że żądana kwota powódce się należy. Sąd nie był władny sprawdzić, czy odsetki te zostały obliczone prawidłowo. Wobec braku danych pozwalających ustalić prawidłowość wyliczenia odsetek należało stwierdzić, że w tym zakresie powódka nie sprostowała ciężarowi dowodowemu wykazania roszczenia odsetkowego co do wysokości. Dlatego w zakresie skapitalizowanych odsetek powództwo podlegało oddaleniu. Co do należności głównej, wykazanej przez powódkę i wyliczonej prawidłowo sąd uznał powództwo za zasadne z tym, że wziął pod uwagę, że ustawa o własności lokali, w przeciwieństwie do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie przewiduje solidarnej odpowiedzialności współwłaścicieli. Nie sposób wyprowadzić jej wprost z art. 370 k.c., albowiem trudno bezkrytycznie przyjąć, że nabywając własność lokalu pozwani zaciągnęli zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia. Wydaje się, że przyjęcie solidarności w przypadku zaliczek i opłat należnych wspólnocie mieszkaniowej byłoby zbyt daleko idące. Z tego względu sąd przyjął, że pozwani odpowiadają za powyższe zobowiązania w częściach równych. Biorąc pod uwagę kwotę żadaną pozwem wynoszącą 4.587,26 zł i odejmując od niej niewykazaną co do wysokości kwotę odsetek wynoszącą 257,36 zł, pozostałą kwotę (4.329,90 zł) podzielono po równo pomiędzy pozwanych uzyskując

iloraz 2.164,95zł i taką kwotę zasądono od każdego z pozwanych na rzecz powódki w pkt I wyroku. W pozostałym zakresie powództwo oddalono (pkt II wyroku).

Na marginesie wskazać trzeba, że pozwani nie ustosunkowali się do pisma powódki z dnia 07.04.2016 r. i dołączonych doń załączników, gdyż nie podjęli w terminie kierowanej do nich korespondencji. Można w związku z tym wywodzić, że nie zakwestionowali wartości dowodowej zgłoszonych w tym piśmie dowodów. Pomimo to trzeba zwrócić uwagę, że załączone wydruki nie zawierają podpisów, a więc nie noszą nawet znamion dokumentu prywatnego, co w razie ich zakwestionowania przez pozwanych oznaczałoby konieczność pominięcia tych dowodów, jako bezużytecznych.

Zarzut przedawnienia roszczenia okazał się bezzasadny, albowiem powództwo dotyczy zaliczek, z których termin płatności najdawniej wymagalnej przypadał na dzień 10 listopada 2012 r., a zatem trzyletni termin przedawnienia nie upłynął (art. 118, 120 k.c.)

Odsetki ustawowe od należności głównej zasądono zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 481 §1 i 2 k.c.

O kosztach procesu sąd rozstrzygnął w pkt III wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powódka wygrała niniejszą sprawę w przeważającym zakresie (w całości co do należności głównej), wobec czego zasadnym było obciążenie pozwanych całością poniesionych przez powódkę kosztów wynoszących łącznie 847 zł (art. 100 zd. drugie k.p.c.), na które złożyły się uiszczona opłata od pozwu w kwocie 230 zł, wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, ustalone w stawce minimalnej na podstawie § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. 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 r., poz. 490 ze zm.) w kwocie 600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Solidarność nieprawidłową przyjęto z uwagi na fakt, że pozwani są materialnymi współuczestnikami sporu.

Sygn. akt III C 1323/15

Zarządzenia:

1. odnotować zwrot akt z uzasadnieniem,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki,
3. korespondencję dla pozwanych zwrócić do nadawcy w dniu 27.06.2016 r. włączyć do akt – uznać za doręczoną z dniem 24.06.2016 r.,
4. akta z pismem / apelacją lub po upływie 2 tygodni od doręczenia przedłożyć Przewodniczącej Wydziału.

15 lipca 2016 r.

M. G.

Akta oddałam po weekendzie w dniu 18 lipca 2016 r.