

Sygn. akt III C 1655/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 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 7 czerwca 2016 r. w Szczecinie na rozprawie,

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) front w S. przeciwko Ł. M.

o zapłatę,

I. zasądza od pozwanego Ł. M. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) front w S. kwotę 4.495,26 zł (czterech tysięcy czterystu dziewięćdziesięciu pięciu złotych i dwudziestu sześciu groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29. maja 2015 roku do dnia 31. grudnia 2015 r., a odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01. stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego Ł. M. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) front w S. kwotę 842 zł (ośmiuset czterdziestu dwóch złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 1655/15

Uzasadnienie wyroku w postępowaniu zwykłym

Pozwem złożonym w dniu 29 maja 2015 r. powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) front w S. reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika wniosła o zasądzenie od pozwanego Ł. M. kwoty 4.495,34 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Uzasadniając żądanie powódka wskazała, że dochodzi od pozwanego, właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) front w S., należności z tytułu zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, funduszu remontowego oraz opłat za media za okres od kwietnia 2013 r. do maja 2015 r. włącznie. Pomimo podjętych uchwał i ustawowego obowiązku, a także wezwania do zapłaty, pozwany nie uiścił należności w kwocie 4.090,15 zł popadając w opóźnienie, co uzasadnia naliczenie odsetek ustawowych w kwocie 405,19 zł.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym pozwany Ł. M. wniósł o oddalenie powództwa i orzeczenie o kosztach procesu wg norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko wskazał, że nie istnieje zobowiązanie pozwanego wobec powódki, gdyż zarządca nie wykonuje swoich zadań, ogranicza się tylko do ściągania należności, nie dając wspólnocie żadnych usług, nawet nie można doprosić się usunięcia zagrażającego wspólnemu mieniu drzewa, od 5 lat nie można uzyskać pełnego przeglądu instalacji kominowej oraz opinii do zmiany sposobu ogrzewania mieszkania, w wyniku czego pozwany nie może korzystać z mieszkania. Z kolei koszt odpisu na fundusz nie jest uzasadniony zakresem prac przewidzianych w najbliższym czasie. Nie wiadomo, bo nie dołączono list z głosowaniem, czy uchwały zostały podjęte.

W piśmie z dnia 01 czerwca 2016 r. skierowanym do zarządu powódki pozwany złożył wspólnocie propozycję ugodową deklarując, że kwotę zadłużenia objętego pozwem spłaci w 12-15 ratach. Na tę propozycję nie zgodziła się powódka z

uwagi na niewywiązanie się pozwanego z wcześniejszej ugody i dalsze zaległości nieobjęte postępowaniem sądowym (k. 166-167).

Na ostatniej rozprawie pozwany zgodził się zapłacić wszystkie dochodzone pozwem należności za wyjątkiem wynagrodzenia zarządcy i zwrócił się o nieobciążanie go kosztami procesu z uwagi na podjęcie rozmów ugodowych (k. 173).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Ł. M. jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Przedmiotowy lokal znajduje się w budynku powodowej wspólnoty mieszkaniowej i liczy 67,61 m² powierzchni użytkowej. Właściciel lokalu ma udział w 51/1000 wspólnej części budynku mieszkalnego i w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Bezsporne, a nadto dowód: informacja z elektronicznej księgi wieczystej k. 15-17.

Pozwany nie zamieszkuje w tym lokalu. /bezsporne/

Powodową wspólnotą administruje (...) Sp. z o. o. w S..

Bezsporne, a nadto dowód: akt notarialny k. 8-10, uchwały dotyczące zmian składu zarządu wspólnoty k. 11-12.

W dniu **12 marca 2013 r.** ogół właścicieli powodowej wspólnoty mieszkaniowej podjął **uchwałę nr 3/2013** w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2013 oraz ustalenia wysokości miesięcznych zaliczek. W ramach ww. uchwały właściciele ustalili wysokość:

a) **miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2013 r. w wysokości 1,70 zł za 1 m² powierzchni użytkowej**, w tym wynagrodzenie dla zarządcy w wysokości netto 0,63 zł za 1 m² powierzchni użytkowej w nieruchomości wspólnej, począwszy od 01 kwietnia 2013 r.;

b) **miesięcznego odpisu na fundusz remontowy w wysokości 1,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej**, ustalonego we wcześniejszej uchwale.

W dniu **12 marca 2014 r.** ogół właścicieli powodowej wspólnoty mieszkaniowej podjął **uchwałę nr 2/2014** w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2014 oraz ustalenia wysokości miesięcznych zaliczek. W ramach ww. uchwały właściciele ustalili wysokość:

a) **miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2014 r. w wysokości 1,70 zł za 1 m² powierzchni użytkowej**, w tym wynagrodzenie dla zarządcy w wysokości netto 0,63 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, począwszy od 01 kwietnia 2014 r.;

b) **miesięcznego odpisu na fundusz remontowy w wysokości 1,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej**, ustalonego we wcześniejszej uchwale.

W dniu **05 marca 2015 r.** ogół właścicieli powodowej wspólnoty mieszkaniowej podjął **uchwałę nr 2/2015** w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2015 oraz ustalenia wysokości miesięcznych zaliczek. W ramach ww. uchwały właściciele ustalili wysokość:

a) **miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2015 r. w wysokości 1,70 zł za 1 m² powierzchni użytkowej**, w tym wynagrodzenie dla zarządcy w wysokości netto 0,63 zł za 1 m² powierzchni użytkowej i wynagrodzenie dla zarządu w wysokości netto 1,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, począwszy od 01 kwietnia 2015 r.;

b) **miesięcznego odpisu na fundusz remontowy w wysokości 1,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej**, ustalonego we wcześniejszej uchwale.

Dowód: uchwała nr 3/2013 k. 18 i 119, uchwała nr 2/2014 k. 19 i 129, uchwała nr 2/2015 k. 20 i 139, uchwała nr 6/2005 dotycząca zwiększenia do kwoty 1 zł stawki na fundusz remontowy k. 91, uchwały udzielające zarządowi wspólnoty absolutorium k. 92-93, listy do głosowania k. 120-127, 130-137, 140-147, plan gospodarczy k. 128, 138, 148, zeznania świadka A. Z. k. 153-155, zeznania świadka J. Z. k. 155-156, zeznania świadka H. S. k. 156-157, zeznania strony powodowej w osobach: S. S. k. 169, B. B. k. 169-170, K. N. k. 170, D. M. k. 171.

Żadna z uchwał wskazanych wyżej nie została zaskarżona. W szczególności nie zaskarżył jej pozwany.

Dowód: zeznania świadka A. Z. k. 154, zeznania pozwanego k. 172.

Pozwany zalega wobec powódki na **kwotę 4.090,07 zł** (a wg pozwu na kwotę 4.090,15 zł) łącznie **z tytułu zaliczek** na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną **oraz opłat za media**. Na sumę zadłużenia składają się następujące kwoty:

- 15,51 zł niedopłata zaliczki za kwiecień 2013 r.,
- 15,51 zł niedopłata zaliczki za maj 2013 r.,
- 0,04 zł niedopłata zaliczki za czerwiec 2013 r.,
- 18,74 zł rozliczenie mediów I półrocze 2013 r. (zimna woda i ścieki),
- 0,04 zł niedopłata zaliczki za lipiec 2013 r.,
- 182,54 zł zaliczka za sierpień 2013 r.
- 182,54 zł zaliczka za wrzesień 2013 r.
- 182,54 zł zaliczka za październik 2013 r.
- 182,54 zł zaliczka za listopad 2013 r.
- 182,54 zł zaliczka za grudzień 2014 r.
- 8,09 zł (**wg pozwu 8,16 zł**) rozliczenie mediów II półrocze 2013 r. - zimna woda i ścieki,
- 182,54 zł zaliczka za styczeń 2014 r.
- 182,54 zł zaliczka za luty 2014 r.
- 182,54 zł zaliczka za marzec 2014 r.
- 182,54 zł zaliczka za kwiecień 2014 r.
- 182,54 zł zaliczka za maj 2014 r.
- 182,54 zł zaliczka za czerwiec 2014 r.
- 8,01 zł (**wg pozwu 7,97 zł**) rozliczenie mediów I półrocze 2014 r. - zimna woda i ścieki,
- 182,54 zł zaliczka za lipiec 2014 r.

- 182,54 zł zaliczka za sierpień 2014 r.
- 182,54 zł zaliczka za wrzesień 2014 r.
- 182,54 zł zaliczka za październik 2014 r.
- 182,54 zł zaliczka za listopad 2014 r.
- 182,54 zł zaliczka za grudzień 2014 r.
- 8,25 zł (**wg pozwu 8,30 zł**) rozliczenie mediów II półrocze 2014 r. - zimna woda i ścieki,
- 182,54 zł zaliczka za styczeń 2015 r.
- 182,54 zł zaliczka za luty 2015 r.
- 182,54 zł zaliczka za marzec 2015 r.
- 182,54 zł zaliczka za kwiecień 2015 r.
- 182,54 zł zaliczka za maj 2015 r.

Wysokość miesięcznej zaliczki ustalono w oparciu o powierzchnię lokalu pozwanego (67,61 m²) oraz przyjętą w uchwałach stawkę zaliczki (1,70 zł za m², w tym 0,63 zł wynagrodzenie zarządcy, 0,40 zaliczka na konserwację i 0,67 zł zaliczka na eksploatację) oraz odpisu na fundusz remontowy (1 zł za m²).

Opłaty za media wyliczono na podstawie faktycznego zużycia. Niedopłata za okres żądany pozwem wynosi łącznie 24,35 zł.

Zaliczki płatne są z góry, do 10. każdego miesiąca.

W związku z opóźnieniem w regulowaniu należności powódka naliczyła pozwanemu **odsetki za opóźnienie w łącznej kwocie 405,19 zł**, wyliczając je osobno dla każdej z miesięcznych zaliczek. Odsetki skapitalizowano za okres od dnia następnego po terminie płatności zaliczki przypadającym na 10. każdego miesiąca, czyli od 11. danego miesiąca do 20 maja 2015 r.

Pozwany dokonywał częściowych wpłat. Był wzywany do zapłaty zaległości i jak dotąd nie uregulował zadłużenia.

Różnica między kwotą zaległości wyliczoną w pozwie a kwotą wynikającą z dokumentów wynosi 0,08 zł (o tyle mniej do zapłaty wynika z dokumentów) i dotyczy rozliczenia opłat za zimną wodę i ścieki, które - wg wystawionych dokumentów - wskazuje na niedopłatę pozwanego w kwocie 24,35 zł, natomiast w pozwie podano, że jest to 24,43 zł.

Dowód: stan kont (saldo dla lokalu) na dzień 20 maja 2015 r. k. 21-24, zawiadomienia o wysokości opłat (wymiar opłat) k. 25-27, zawiadomienia o rozliczeniu zużycia mediów k. 28-31, kalkulacja odsetek k. 32-57, wezwania do zapłaty z potwierdzeniami nadania k. 58-65, zeznania świadka A. Z. k. 153-154, zeznania świadka J. Z. k. 155.

Pozwany zwrócił się do powódki z propozycją zawarcia ugody. W piśmie z dnia 01 czerwca 2016 r. skierowanym do zarządu powódki zaproponował, że kwotę zadłużenia objętego pozwem spłaci w 12-15 ratach. Jak podał, na większe spłaty nie stać go w obecnej sytuacji finansowej. Wskazał, że jego dochody za rok 2014 wyniosły zero złotych, a za rok 2015 mniej niż 20.000 zł. Z kolei, jak podał, problemy zdrowotne spowodowały, że nie mógł pracować. Następnie wyraził nadzieję, że jego sytuacja poprawi się i będzie mógł wносить zaległe opłaty.

Bezsporne, a nadto dowód: kopia pisma pozwanego k. 166, zeznania pozwanego k. 173

Powódka nie wyraziła zgody na powyższe podnosząc, że do dnia udzielenia odpowiedzi na propozycję pozwanego (06.06.2016 r.) nie zostały uregulowane należności wobec powódki ciężące na pozwanym na podstawie ugody sądowej zawartej w sprawie I C 1090/13, jak również należności nie objęte postępowaniem sądowym, za okres 01.06.2015 r. – 31.05.2016 r. wynoszące 2.206,26 zł wraz z odsetkami za opóźnienie.

Dowód: odpowiedź powódki k. 167.

Pozwany ma duże zaległości w płatnościach wobec powódki. Powódka utraciła zaufanie do pozwanego z uwagi na jego wcześniejsze obietnice i niedotrzymanie słowa.

Dowód: zeznania strony powodowej w osobach: S. S. k. 169, B. B. k. 169, D. M. k. 171.

Pozwany wie, że co roku podejmowana jest uchwała na temat wysokości opłat i ma świadomość swoich zaległości. Z zawartej w innej sprawie ugody rozliczył się częściowo, bo nie zapłacił odsetek, które jego zdaniem były nienależne. Pozwany nie kwestionuje zasadności i wysokości opłat dotyczących części wspólnych, podatków, ubezpieczeń, dostawy energii elektrycznej, bo są one uczciwe. Wie też, że nie płacił na fundusz remontowy i można mu z tego postawić zarzut. Natomiast kwestionuje wynagrodzenie zarządcy. Nie jest zadowolony z pracy zarządcy i dlatego nie płaci. Żadnej uchwały do tej pory nie zaskarżył do sądu, ale zamierza to uczynić. Pozwany chce założyć w swoim lokalu ogrzewanie gazowe, a w jego ocenie zarządca blokuje jego ingerencję w kominy. Pozwany twierdzi, że miał problem z uzyskaniem od zarządcy inwentaryzacji pionów kominowych, a gdy uzyskał tę dokumentację, okazało się, że kominy są już zajęte, bo ludzie zrobili sobie bezprawnie kominki. Pozwany chciał przeprowadzić remont w 2007 r., bo wtedy miał dochody. Od zarządcy oczekuje udostępnienia mu przewodu kominowego. Dotychczas nie przedstawił zarządcy projektu kominowego, miał tylko koncepcję.

Dowód: zeznania pozwanego k. 172-173.

Administrowanie powodowej wspólnoty mieszkaniowej, powierzone spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...), wykonywane jest przez tę spółkę od wielu lat. Wynagrodzenie zarządcy pobierane jest na podstawie umowy zawartej przez spółkę (...) z zarządem wspólnoty. Zarządca wykonuje powierzone mu obowiązki. Dział finansowo – księgowy zajmuje się naliczaniem opłat dla poszczególnych właścicieli. Dyrektor do spraw finansowo – księgowych przygotowuje dokumenty na zebrania właścicieli. Uchwały są podejmowane na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów bądź w sposób mieszany. Wysokość zaliczek planowana jest na podstawie kosztów poniesionych w roku ubiegłym, zakłada się wzrost wydatków, np. o 10 % i uwzględnia zmiany, jakie zaistniały na nieruchomości i jakie są potrzebne w planowanym roku. Ustala się w ten sposób wydatki na dany rok i dzieli przez pow. użytkową wszystkich lokali, żeby ustalić wysokości zaliczki na m² i taką propozycję przedkłada się właścicielom do przegłosowania na zebraniu, a właściciele decydują i niekiedy przyjmują proponowaną zaliczkę, a niekiedy ją zmieniają. W tej wspólnocie w ciągu ostatnich kilku lat zaliczka nie uległa zmianie, cały czas była na tym samym poziomie. W sferze konserwacji bieżącej uwzględnia się potencjalne awarie, bo to jest budynek stary, przedwojenny, w związku z tym trzeba to założyć i zaplanować kwotę. Jeśli w danym roku powstanie nadwyżka w tej pozycji i każdej innej, przedstawiana jest właścicielom do dyspozycji na zebraniu rocznym i właściciele podejmują uchwałę w gestii przeznaczenia tej nadwyżki. Do ogółu właścicieli należy decyzja czy nadwyżka zostanie im zwrócona czy też pójdzie na fundusz remontowy na najbliższy rok bądź na inne cele wspólnoty.

Dowód: zeznania świadka A. Z. k. 153-155, zeznania świadka J. Z. k. 155.

Zarządca reprezentujący wspólnotę nalicza czynsz, reguluje wszelkie należności wspólnoty, w tym opłaty za media oraz wykonuje inne zobowiązania, a także zawiera umowy, prowadzi księgowość wspólnoty, sprawy remontowe i konserwatorskie, przeprowadza przeglądy kominiarskie, gazowe, elektryczne, monituje spłaty czynszów, organizuje coroczne zebrania i wykonuje wszystkie bieżące czynności dla wspólnoty mieszkaniowej. Gdy jest awaria, zgłasza się ją do zarządcy i ten ją naprawia.

S. S., właściciel jednego z lokali w powodowej wspólnocie i jednocześnie członek zarządu wspólnoty, nie ma żadnych zastrzeżeń do firmy (...), która jego zdaniem bardzo dobrze wykonuje swoje zadania i pilnuje spraw wspólnoty.

Dowód: zeznania świadka H. S. k. 156-157, zeznania strony powodowej w osobach: S. S. k. 169, B. B. k. 169-170, K. N. k. 170.

Pozwany zgłaszał zarządcy zainteresowanie wolnym kominem, do którego chciał się podłączyć. Nie przedstawił jednak żadnego zezwolenia ani projektu. Zarządca przekazał pozwanemu warunki techniczne dotyczące zmiany sposobu ogrzewania lokalu i do tej pory pozwany żadnych czynności nie wykonał.

Dowód: zeznania świadka J. Z. k. 155, zeznania K. N. (strony powodowej) k. 170.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w przeważającym zakresie.

Bezspornym w niniejszej sprawie było to, że pozwany jest właścicielem lokalu położonego w nieruchomości należącej do powodowej wspólnoty.

W toku postępowania pozwany częściowo uznał swoje zadłużenie wobec powódki. Przyznał (k. 172), że nie kwestionuje zasadności i wysokości opłat dotyczących części wspólnych, podatków, ubezpieczeń i dostawy energii elektrycznej, bo są one uczciwe. Przyznał też, że nie płacił na fundusz remontowy (k. 173). Zakwestionował natomiast wynagrodzenie zarządcy, do którego pracy ma zastrzeżenia. Na ostatniej rozprawie pozwany zgodził się zapłacić wszystkie dochodzone pozwem należności za wyjątkiem wynagrodzenia zarządcy. Prosił o nieobciążanie go kosztami procesu z uwagi na podjęcie rozmów ugodowych z powódką (k. 173).

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.

Spoczywający na właścicielu obowiązek uiszczania zaliczek jest niezależny od tego czy właściciel albo inna osoba zamieszkuje w danym lokalu, czy też z niego nie korzysta. W braku zamieszkiwania obniżeniu do kwoty symbolicznej ulegają opłaty zależne od właściciela, takie jak np. zużycie wody, energii elektrycznej, czy gazu, natomiast opłaty na utrzymanie nieruchomości wspólnej, w tym koszty zarządu, a także zaliczki na fundusz remontowy obciążają każdego

właściciela w pełnej wysokości, stosownie do przysługujących mu udziałów. Fakt, że pozwany nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu (co jest bezsporne) nie zwalnia go z ponoszenia opłat.

Mając na uwadze, że pozwany nie kwestionował (poza wynagrodzeniem zarządcy) istnienia po jego stronie obowiązku ponoszenia opłat wobec powodowej wspólnoty ani ich wysokości, jak również nie podnosił i nie przedstawił dowodów na okoliczność zapłacenia należności objętych pozwem, co więcej, uznał swoje zadłużenie, zbędnym jest prowadzenie pogłębionych rozważań w tym przedmiocie.

Jedynie dla porządku należy wskazać, że nałożony przez ustawodawcę obowiązek został skonkretyzowany uchwałami właścicieli lokali w sprawie ustalenia wysokości zaliczek na kolejno następujące po sobie lata i kwoty zaliczek przypadających na lokal pozwanego, pozostające w zgodzie z treścią wskazanych uchwał, pozwany ma obowiązek uiścić. Ponieważ nie uczynił tego w terminach płatności, obowiązany jest nadto zapłacić odsetki ustawowe (za opóźnienie), na podstawie art. 481 § 1 i 2 kodeksu cywilnego stanowiącego, że wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, przy czym jeśli stopa odsetek nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie.

Zarzut pozwanego sprowadzający się do odmowy uiszczania należności z tytułu wynagrodzenia zarządcy, motywowany nieprawidłową pracą tego podmiotu, nie znalazł uzasadnienia. Pozwany przedstawił swoją ocenę działania spółki administrującej wspólnotą, która jednak nie znalazła potwierdzenia w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym. Żadna z przesłuchanych w sprawie osób nie potwierdziła zarzutów pozwanego i nie wskazała na jakiegokolwiek uchybienia w pracy zarządcy. Przeciwnie, z treści zeznań świadków oraz członków zarządu wspólnoty wynika, że zarządca wykonuje powierzone mu obowiązki i nikt poza pozwanym nie zgłosił żadnego zarzutu co do prawidłowości wykonywania działań zarządczych. Natomiast, co znalazło wyraz w ustaleniach faktycznych, wskazano, że oczekiwania pozwanego nie idą w parze z jego aktywnością, która jest niezbędna, by mogło dojść do zmiany systemu ogrzewania lokalu pozwanego. Pozwany nie przedstawił bowiem dotychczas żadnego projektu zmian ani żadnego dokumentu, w oparciu o który można by przystąpić do realizacji zamierzeń pozwanego. Sam pozwany przyznał, że projektu żadnego nie miał, ale miał koncepcję.

W ocenie sądu koncepcja to za mało, by domagać się działań bezpośrednio od zarządcy. Trzeba bowiem podkreślić, że zarządca nie reprezentuje interesów poszczególnych właścicieli, lecz interesy całej wspólnoty. Zmiany dotyczące przebiegu kominów, a więc w nieruchomości wspólnej, wymagają zgody właścicieli, a zarządca, bez stosownej uchwały, takich czynności podjąć nie może. Zarzuty zgłoszone przez pozwanego pod adresem zarządcy, jako nieuzasadnione, nie mogły doprowadzić do zwolnienia pozwanego z obowiązku uiszczania zaliczek na poczet wynagrodzenia tego podmiotu. Nawet gdyby zarządca działał w sposób niezadowolający, co w niniejszej sprawie nie zostało potwierdzone, rzeczą ogółu właścicieli jest zakończenie z nim współpracy lub wyegzekwowanie poprawy jakości świadczonych usług. Natomiast nie jest to przesłanką do odmowy zapłaty całości wynagrodzenia.

Postawa zaprezentowana przez pozwanego w niniejszej sprawie, będąca rezultatem jego subiektywnego przekonania o złej jakości pracy zarządcy, jawi się jedynie jako próba uniknięcia odpowiedzialności za ciążące na pozwanym zobowiązania. W kontekście równości wobec prawa takie działanie nie zasługuje na ochronę prawną. Każdy z właścicieli ponosi bowiem takie same ciężary na utrzymanie nieruchomości wspólnej, a wola większości właścicieli, wyrażona w uchwałach o wysokości zaliczek, jest wiążąca.

Podsumowując wskazać należy, że materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie nie dał żadnych podstaw do przyjęcia, że zarządca nie wykonuje swoich zadań, co oczywiście nie oznacza, że pozwany musi być zadowolony z czynności zarządzania. Jednak podnoszone przez pozwanego argumenty, dotyczące uniemożliwienia mu zamieszkiwania wobec braku zmiany sposobu ogrzewania wynikają tak naprawdę z biernej postawy pozwanego, który sam musi podjąć w tym kierunku starania, czego jak dotąd nie wykazał. Zarządca nie wykona za pozwanego czynności pozostających w jego gestii.

Pozwany wnioskował o przesłuchanie świadków, jednak na okoliczności, które nie dotyczyły sposobu wykonywania zadań zarządczych, lecz na okoliczność faktycznego podjęcia uchwał, sposobu ich podjęcia, sposobu złożenia podpisu „itd.” (k. 158). Przeprowadzenie dowodów na okoliczności wnioskowane przez pozwanego stanowiłoby nieuzasadnione przedłużenie postępowania, albowiem sposób podejmowania uchwał jest w niniejszej sprawie okolicznością bezsporną (głosowanie na zebraniu albo indywidualne zbieranie podpisów albo sposób mieszany), a listy do głosowania zostały przez powódkę przedstawione, wobec czego fakt podjęcia uchwał będących podstawą ustalenia wysokości zaliczek nie może budzić wątpliwości. Niniejsza sprawa nie dotyczy natomiast kwestionowania legalności i mocy wiążącej uchwał podjętych przez wspólnotę, gdyż temu służy inne postępowanie, prowadzone przed sądem okręgowym, jako sądem I instancji. Z powyższych względów sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanego (k. 158).

Odnosząc się do wysokości kwot żądanych pozwem sąd dostrzegł jedynie drobne, wręcz groszowe rozbieżności dotyczące niedopłaty za media. Prawdopodobnie w wyniku omyłki powódki, a przynajmniej sąd nie dopatrył się innej przyczyny, zostało wskazane, że pozwany zalega powódce z tytułu rozliczenia zimnej wody i ścieków na kwotę 24,43 zł (8,16 zł + 7,97 zł + 8,30 zł), podczas gdy z treści dołączonych do pozwu dokumentów (k. 29-31) niedopłata za poszczególne półrocza wynosi łącznie 24,35 zł (8,09 zł + 8,01 zł + 8,25 zł). Sąd uznał, że pozwany winien uiścić kwotę wynikającą bezpośrednio z dokumentów, zwłaszcza że powódka nie podnosiła, aby od tych kwot domagała się odsetek. Co do niezgodnych 8 groszy wydano rozstrzygnięcie oddalające powództwo, o czym orzeczono w pkt II wyroku. W pozostałym zakresie powództwo okazało się uzasadnione, co znalazło wyraz w pkt I sentencji.

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 praktycznie w całości, wobec czego zasadnym było obciążenie pozwanego całością poniesionych przez powódkę kosztów (art. 100 zd. drugie k.p.c.), na które złożyły się uiszczona opłata od pozwu w kwocie 225 zł (k. 2, 13), 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 (k. 13). Nie zachodziły przesłanki do zastosowania art. 102 k.p.c., tj. nieobciążania pozwanego kosztami procesu. Pozwany od dłuższego czasu nie płaci swoich zobowiązań i nie dokonał żadnej wpłaty w toku postępowania. Oznacza to, że jego propozycja ugodowa miała charakter czysto deklaracyjny. Sąd nie dopatrył się szczególnych względów po stronie pozwanego, który w opinii sądu jest osobą sprawną fizycznie i intelektualnie, a nadto gruntownie wykształconą (ekonomista, mgr inżynier elektryk k. 172), w szczególności ograniczeń w podjęciu zarobkowania dotyczących stanu zdrowia pozwanego. Takowych dowodów pozwany bowiem nie przedstawił.

Sygn. akt III C 1655/15

Zarządzenia:

1. Odnotować zwrot akt z uzasadnieniem,
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki i pozwanemu,
3. Akta z pismem, apelacją lub po upływie 2 tygodni od doręczeń przedłożyć Przewodniczącej Wydziału.

01 lipca 2016 r. M. G.