

Sygn. akt: I C 312/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Biskupcu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Leszek Wojtuń
Protokolant:	sekretarka Patrycja Gawryś

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2017 r. w Biskupcu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej C. nr 99, (...)-(...)** B.

przeciwko C. W.

M. W.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanych M. W. i C. W. solidarnie na rzecz powoda wspólnoty mieszkaniowej (...), (...)-(...) B. kwoty 4 793, 16 zł (cztery tysiące siedemset dziewięćdziesiąt trzy złote 16/100) z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 4 092,98 zł (cztery tysiące dziewięćdziesiąt dwa złote i 98/100) od dnia 1 maja 2015 roku do dnia zapłaty.
2. Zasądza od pozwanych M. W. i C. W. solidarnie na rzecz powoda 834 zł (osiemset trzydzieści cztery złote) tytułem kosztów procesu, w tym 600 zł (sześćset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa C. nr 99 (...)-(...) B. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. W. i C. W. kwoty 4 779,60 zł wraz z odsetkami za opóźnienie:

- a) w wysokości 13,56 zł wyliczonymi do dnia 30.04.2015 r. oraz
- b) dalszymi odsetkami liczonymi od kwoty 4 092,98 zł od dnia 1.05.2015 r. do dnia zapłaty.

Zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Roszczenie uzasadniła tym, że pozwani są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w C. nr 101 oraz na wspólności ustawowej małżeńskiej legitymują się prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w C. nr 99. Administratorem powodowej wspólnoty Mieszkaniowej jest Administracja (...) Sp. z o.o. w L. (...).

Pozwani nie wykonują swojego obowiązku i nie uiszczają comiesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. (...) wezwał ich do zapłaty należności. Pozwani nie kwestionowali zasadności ani wysokości dochodzonego roszczenia, jednakże nie dokonali zapłaty.

Na kwotę roszczenia składają się następujące kwoty:

- 4 092,98 zł tytułem opłat dotyczących lokalu oraz zarządu nieruchomością wspólną za okres od października 2014 r. do kwietnia 2015 r.,

- 686,62 zł tytułem odsetek od nieterminowych wpłat należności wymagalnych w okresie od września 2011 r. do października 2014 r.

Powód wnosi również o zasądzenie kwoty 13,56 zł stanowiącej odsetki za opóźnienie od należności tytułem opłat dotyczących lokalu oraz zarządu nieruchomością wspólną wyliczonych odrębnie dla każdego miesiąca do dnia 30 kwietnia 2015 r. W/w odsetki do dnia 30 kwietnia 2015 r. wyniosły 74,66 zł, jednakże na ich poczet powód zarachował wpłatę w kwocie 61,10 zł dokonaną przez pozwanych 2 maja 2015 r. Powód dochodzi również dalszych odsetek za opóźnienie liczonych od kwoty 4 092,98 zł od dnia 1 maja 2015 r. do dnia zapłaty.

Pozwani M. W. i C. W. wnieśli o oddalenie powództwa.

Zaprzeczyli by pozwanych obciążało względem powodowej Wspólnoty jakiekolwiek zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego. Powód powinien wykazać dochodzoną przez siebie należność zarówno co do zasady, jak i precyzyjnie co do wysokości. W konsekwencji powinien udowodnić, jakich konkretnie – opłat naliczonych i przypadających do zapłaty w konkretnym terminie i z konkretnego tytułu pozwani nie wnieśli (i w związku z tym także zobowiązani mieliby być do zapłaty odsetek). Jak dotąd jednak powód obowiązkom przewidzianym w art. 6 kc i art. 232 kpc nie sprostał (k. 34 – 35).

W kolejnym piśmie procesowym powód podtrzymał swoje stanowisko. Zdaniem tej strony zestawienie zadłużenia pozwala na przeanalizowanie historii wpłat dokonywanych przez pozwanych bądź ich braku (k.44 – 46).

W kolejnym piśmie procesowym pozwani zarzucają stronie przeciwnej dowolność zarachowań poszczególnych wpłat, mimo, że pozwani wskazywali za jaki miesiąc daną wpłatę zamierzali uiścić. Strona stwierdziła, że niewykluczone, iż niezbędny byłby dowód z opinii biegłego z zakresu ciepłownictwa, dla pełnej oceny prawidłowości rozliczenia zużycia energii cieplnej w nieruchomości (pismo z dnia 22 września 2015 r. k. 57 – 58).

Sąd ustalił i zważył, co następuje.

Pozwani M. W. i C. W. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w (...) Gmina B.. Pozwani są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej C. nr 99, (...)-(...) B.. Lokal ma powierzchnię 63,50 m². Składa się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i WC. Do lokalu przynależna jest piwnica o powierzchni 17,68 m² (KW NR (...) k. 7 – 9). Administratorem tej Wspólnoty jest Administracja (...) z o.o. w L. (Umowa o administrowanie k. 10 - 11). Administrator wzywał pozwanych do zapłacenia zaległości wynikających z obowiązku uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością (k. 12). Koszty energii cieplnej rozlicza Przedsiębiorstwo (...). Przyjęto koszty stałe wg 20 % oraz koszty zużycia 80 % (k. 49 – 50). We Wspólnocie obowiązuje Uchwała Nr 7 z dnia 23 lutego 2008 r. dotycząca rozliczeń wody, ścieków, energii elektrycznej w częściach wspólnych, nieczystości stałych i energii cieplnej oraz Regulamin rozliczeń wody i ścieków. Na 12 podmiotów uprawnionych do głosowania, 8 głosowało za przyjęciem Uchwały. Pozwany C. W. nie brał udziału w głosowaniu. Poza tym obowiązują Uchwały dotyczące energii cieplnej Nr 8 z 14 czerwca 2008 r. oraz 21 marca 2009 r. oraz Regulamin w tym zakresie. Na 12 uprawnionych podmiotów za przyjęciem Uchwały z 21 marca 2009 r. głosowało 5 podmiotów, przeciw 3 podmioty m.in. pozwany. Obowiązuje też Uchwała z dnia 26 marca 2014 r. dotycząca obowiązywania Regulaminu rozliczeń wg podzielników kosztów (Uchwała

k. 82, Lista Członków Wspólnoty 82odw., Regulamin rozliczeń kosztów dostawy wody i odbioru ścieków k. 83 – 85, k. 87, k. 88 – 95, k. 98 - 101).

Pozwani płacą należności wobec wspólnoty nieregularnie, nie płacą też całości należności za wodę i energię ciepłą. Niepłacenie należności może doprowadzić do utraty płynności finansowej Wspólnoty (zeznania świadka 104 odw. – 105).

Biegły księgowy dokonał sprawdzeń rozliczeń opłat za korzystanie z lokalu przez pozwanych za okres od września 2011 r. do kwietnia 2015 r., za poszczególne miesiące.

Według ustaleń biegłego w okresie tym opłaty pozwanych w formie zaliczek wynoszą 28 914,44 zł. Dokonano rozliczeń kosztów podgrzewania wody poprzez zmniejszenie o kwotę 242,72 zł, rozliczeń kosztów administrowania poprzez zwiększenie o 220,88 zł, rozliczeń centralnego ogrzewania poprzez zwiększenie o 2248,78 zł. Zwiększenie kosztów z tytułu rozliczeń razem wynosi 2 226,94 zł.

Niedopłata pozwanych wyniosła od 1 września 2011 r. do kwietnia 2015 r. wyniosła 4 092, 98 zł. Wg biegłego kwota ta została wyliczona poprawnie. Według biegłego zadłużenie może wynikać z nieopłaconego domiaru kosztów centralnego ogrzewania w kwocie 2248,78 zł, przypisu zaliczek za miesiąc marzec i kwiecień 2015 r. co do kwoty 1355,26 zł i różnicy z rozliczeń zaliczek z poprzednich miesięcy w kwocie 488,94 zł. Suma tych wartości stanowi kwota 4092,38 zł (opinia (...)).

Stan faktyczny został ustalony na podstawie opinii biegłego, dokumentów dołączonych do pozwu i innych pism procesowych oraz zeznań świadka. Świadek jakkolwiek nie wniósł do sprawy nic istotnego, to jego zeznania Sąd potraktował jako obiektywne. Wartość dowodowa dokumentów, poza opinią nie była kwestionowana, zatem uznano, że stanowią one podstawę ustalenia stanu faktycznego. Opinię biegłego Sąd uznał za obiektywną. Biegły dokonał obliczeń, których efektem jest tożsamy wynik zaległości pozwanych jak ten, który wskazał powód. Zatem z opinii tej oraz dokumentów dołączonych przez stronę powodową wynika, że powództwo jest zasadne. Wspólnota działa na podstawie uchwał. Uchwały obowiązują dopóki nie zostaną zmienione poprzez głosowanie lub jeśli zostaną prawomocnie zakwestionowane przez Sąd. Żadna z tych sytuacji nie miała miejsca. Zatem nie można orzekać wbrew obowiązującym zasadom. Należałoby pierwotnie ubiegać się o uchylenie spornych uchwał i dopiero potem można byłoby skutecznie powoływać się tak powstały stan prawny. Mogło by bowiem dojść do sytuacji, że jedna uchwała obowiązywałaby wszystkie, poza jedną osobą.

Biorąc powyższe pod uwagę na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 14 i 15 ust. 1 tej ustawy orzeczono jak w punkcie 1.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc przy zastosowaniu § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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).

Podczas sporządzania uzasadnienia stwierdzono, że omyłkowo nie rozliczono wydatku strony powodowej na opinię biegłego. Kwota, którą otrzyma biegły za wykonanie opinii powinna zostać zasądzona od pozwanych na rzecz strony powodowej.