

*Sygn. akt VIII Ca 146/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 8 maja 2013 r.*

*Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy*

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Kończal (spr.)
Sędziowie:	SSO Jadwiga Siedlaczek SSO Rafał Krawczyk
Protokolant:	sekr. sądowy Natalia Wilk

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2013 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w C.**

przeciwko **S. K.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Chełmnie

z dnia 11 stycznia 2013 r.

sygn. akt I C 125/11

**oddala apelację.**

*Sygn. akt VIII Ca 146/13*

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Chełmnie wyrokiem z dnia 11 stycznia 2013 r. w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w C. przeciwko S. K. o zapłatę:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 990 zł z odsetkami ustawowymi od następujących kwot:

- od kwoty 110 zł w wysokości 13 % od dnia 31 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 110 zł w wysokości 13 % od dnia 31 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 110 zł w wysokości 13 % od dnia 1 marca 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 110 zł w wysokości 13 % od dnia 31 marca 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 110 zł w wysokości 13 % od dnia 1 maja 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 110 zł w wysokości 13 % od dnia 31 maja 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 110 zł w wysokości 13 % od dnia 1 lipca 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 110 zł w wysokości 13 % od dnia 31 lipca 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 110 zł w wysokości 13 % od dnia 31 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 110 zł w wysokości 13 % od dnia 1 października 2011 r. do dnia zapłaty,

z uwzględnieniem zmian stopy odsetek ustawowych określonej rozporządzeniem Rady Ministrów wydanym na podstawie art. 359 §3 kc,

2. odrzucił pozew co do żądania zapłaty kwoty 110 zł,
3. oddalił powództwo w pozostałej części,
4. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 49,50 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w C. tworzą: E. M. i M. T. - współwłaściciele , każdy po połowie, lokalu mieszkalnego nr (...), W. C. - właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...), S. J. i W. J. - właściciele we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego nr (...), S. K. - właściciel lokali mieszkalnych nr (...), P. B. i I. B., w których dyspozycji są lokale mieszkalne nr (...), do września 2012 r. właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej byli Z. G. i K. G.. Sąd Rejonowy Chełmnie postanowieniem dnia 29 listopada 2006 r., wydanym w sprawie I Ns 55/06, ustanowił zarządcę przymusowego wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) w osobie E. M. uprawniając ją do kierowania sprawami wspólnoty i reprezentowania wspólnoty na zewnątrz w stosunkach pomiędzy wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali zarówno w sprawach zwykłego zarządu, jak i czynności zakres zwykłego zarządu przekraczających, zgodnie z uregulowaniami ustawy z dnia 4 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w C. w dniu 3 grudnia 2006 r., w którym uczestniczyli: E. M., M. T., W. J., I. B. i P. B. ustalono wysokość stawki funduszu remontowego we Wspólnocie na kwotę 1 zł/ m i ustalono, że fundusz remontowy będzie płatny do 30 - go dnia każdego miesiąca. Głosowano udziałami. Osoby będące na zebraniu złożyły podpisy na protokołach z tego zebrania. Podpis przy nazwisku S. J. złożyła żona W. J., która miała w tym zakresie ustne upoważnienie męża. Nieobecni na zebraniu Z. i K. G. nie kwestionowali uchwalonych na zebraniu stawek funduszu remontowego.

Początkowo Wspólnota Mieszkaniowa w ul. (...) w C. nie domagała się od S. K. zapłaty funduszu remontowego, gdyż były ustalenia , że oddzieli się on od Wspólnoty. W piśmie z dnia 17.09.2007 r. złożył takie oświadczenie.

W piśmie z dnia 10.08.2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa w ul. (...) w C. wezwała S. K. o zapłatę kwoty 4180 zł za okres od lipca 2007 r. do sierpnia 2010 r. (rata miesięczna 110 zł) tytułem składki remontowej na poczet Wspólnoty w terminie do 30.09.2010 r. W piśmie tym wskazano, że z uwagi na to, że miał on wystarczająco dużo czasu, aby się oddzielić od Wspólnoty notarialnie, jego zadłużenie przez okres ponad dwóch lat wzrosło do w/w kwoty. Wskazano także, że jeżeli nie chce płacić dalszego czynszu na rzecz Wspólnoty to musi się formalnie oddzielić od Wspólnoty.

W dniu 28.11.2010 r. została przygotowana we Wspólnocie Mieszkaniowej ul. 22 stycznia 36 w C. uchwała w drodze indywidualnego zbierania podpisów o powierzeniu sprawy do Sądu Rejonowego w Chełmnie przeciwko S. K., w

związku z niepłaceniem składki remontowej, którego zadłużenie wynosi 4510 zł za okres od VII 2007 r. do XI 2010 r. Pod uchwałą podpisali się E. M., M. T., W. J., S. J., Z. G. za siebie oraz żonę, mając jej upoważnienie i P. B..

W dniu 30 listopada 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa w ul. (...) w C. złożyła do Sądu Rejonowego w Chełmnie pozew przeciwko S. K. domagając się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz niezapłaconych składek remontowych w kwocie 4510 zł a następnie w kwocie 4620 zł.

Sąd Rejonowy w Chełmnie wydał w dniu 26 stycznia 2011r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając żądanie pozwu . Nakaz zapłaty uprawomocnił się z dniem 15 lutego 2011 r.

W dniu 24 czerwca 2011 r. S. K. złożył do Sądu Rejonowego w Chełmnie wniosek o zniesienie odrębnej własności lokali i zniesienie współwłasności.

W dniu 27 października 2011 r. S. K. złożył do Prokuratury Rejonowej w Chełmnie zawiadomienie , że podpisy członków Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w C. na protokole z dnia 03.12.2006 r. i na uchwale z dnia 28.11.2010 r. znacząco się różnią, co budzi podejrzenia, że nie są autentyczne. Postanowieniem z dnia 30.11.2011 r. odmówiono wszczęcia dochodzenia w sprawie podrobienia podpisów członków Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w C..

Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w C. pismem z dnia 31.08.2011 r. wezwała S. K. do uregulowania zaległej kwoty 1100 zł tytułem składki remontowej za okres od listopada 2010 r. do sierpnia 2011 r.

Wspólnota Mieszkaniowa w ul. (...) w C. wykorzystwała swój fundusz remontowy na wymianę drzwi, okien i rur kanalizacyjnych Jednakże nie nastąpiło to w budynku, w którym znajdują się lokale stanowiące własność S. K.. Kwota, która została ostatecznie wyegzekwowana od niego na podstawie nakazu zapłaty wydanego w sprawie I Nc 43/11 pozostaje co do zasady w całości na koncie Wspólnoty. Z funduszu remontowego są pokrywane przez Wspólnotę opłaty za energię elektryczną na korytarzu i w piwnicach budynku, w których znajdują się lokale od nr (...) oraz koszty przeglądu kominiarskiego.

Sąd Rejonowy wskazał, że pozwany jest członkiem powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej. Zgodnie z art. 12 ,14 i 15 ustawy o własności lokali jest on zobowiązany uiszczać miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zarządu, w przypadku powodowej wspólnoty określonych jako fundusz remontowy. Art. 15 ust. 1 ustawy jest przepisem o charakterze bezwzględnie obowiązującym. Nie zmienia tego fakt, że dotychczas środki funduszu remontowego wpłacone przez właścicieli poszczególnych lokali poza pozwanym zostały spożytkowane na remonty w budynku , w którym nie znajdują się lokale należące do pozwanego, a środki wyegzekwowane z tego tytułu od pozwanego na podstawie nakazu zapłaty wydanego w sprawie I Nc 43/11, jak wynika z zeznań Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w C. - E. M. pozostają na koncie Wspólnoty nienaruszone oraz że z środków funduszu remontowego są finansowane jedynie przeglądy kominiarskie obu budynków położonych na nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w C.. Sąd I instancji zauważył, że w cytowanym wyżej wyroku SN z dnia 08.10.2008 r. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu stwierdził, że nie ma żadnych podstaw prawnych do przyjęcia stanowiska, że po upływie roku kalendarzowego, na który zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zostały uchwalone i po ustaleniu na podstawie rocznego sprawozdania finansowego rzeczywistych kosztów zarządu poniesionych w tym roku, wierzytelność okresowa wspólnoty, obejmująca niezapłacone zaliczki wygasa lub przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w tym roku kosztom zarządu. Tak ustalone zaliczki podlegają rozliczeniu, po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego zarządu za ten rok, obejmującego ewidencję pozaskięgową kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie (art. 29 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali ). Jeżeli suma zaliczek przekraczała poniesione rzeczywiście w danym roku koszty zarządu, właściciele lokali powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki: czy ma to nastąpić przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na ten cel, czy przez zwrot właścicielom lokali, lub w inny sposób. Także pozwany może dążyć do uregulowania tej kwestii i do podjęcia odpowiedniej uchwały, wykorzystując możliwości przewidziane w ustawie o własności lokali.

Sąd Rejonowy następnie zaznaczył, że wydany w dniu 26 stycznia 2011 r. w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C. przeciwko S. K. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględnił żądanie pozwu tj. zapłaty przez pozwanego powódce kwoty 4620 zł tytułem należności z funduszu remontowego za okres od lipca 2007 r. do grudnia 2010 r. Tym samym nakaz ten uwzględniał już żądanie zapłaty należności w kwocie 110 zł z tytułu funduszu remontowego za grudzień 2010 r. Jednakże nie uwzględnił żądania należnych odsetek ustawowych z tytułu zwłoki w płatności tej kwoty.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne co do żądania zapłaty kwoty 990 zł za okres od stycznia 2011 r. do września 2011 r. i tę kwotę zasądził od pozwanego na rzecz powódki z ustawowymi odsetkami od kwot 110 zł, uwzględniając także nie zasądzone w nakazie zapłaty z dnia 26.01.2011 r. odsetki od kwoty 110 zł za grudzień 2010 r., przy uwzględnieniu treści art. 481 § 1 i 2 kc, oraz tego, że powodowa Wspólnota w uchwale z dnia 03.12.2006 r. ustaliła termin płatności należności na fundusz remontowy do dnia 30 - go każdego miesiąca, orzekł o odsetkach jak w punkcie I sentencji orzeczenia. W punkcie II sentencji orzeczenia Sąd na podstawie 199 §1 pkt. 2 kpc odrzucił pozew co do żądania zapłaty kwoty 110 zł jako, że kwestia zapłaty tej kwoty została już prawomocnie osądzona. W pozostałym zakresie w punkcie III sentencji wyroku Sąd oddalił powództwo jako niezasadne. W punkcie IV sentencji orzeczenia Sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 100 kpc uwzględniając wynik sprawy i to, że powódka uległa tylko co do nieznacznej części swego żądania.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, zaskarżając go w całości i domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ewentualnie pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego. Skarżący podkreślił, że Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę, iż strony umówiły się, że pozwany będzie zwolniony z obowiązku uiszczania składek na fundusz remontowy jeśli „wystąpi” ze Wspólnoty. Pozwany swoje zobowiązania w ramach zawartego porozumienia wykonał, gdyż wniósł do Sądu Rejonowego wnioski o zniesienie odrębnej własności lokali i zniesienie współwłasności, dążąc w ten sposób do ustalonego między stronami „wystąpienia” ze Wspólnoty.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

#### ***Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.***

Sąd Okręgowy całkowicie utożsamia się z poczynionymi przez Sąd Rejonowy ustaleniami, na których to opierają się główne motywy rozstrzygnięcia.

Bezspornym w rozpoznawanym stanie faktycznym było, iż pozwany jako członek powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej obowiązany był uczestniczyć w kosztach zarządu jak też ponosić wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, do których zalicza się m. in. wydatek na fundusz remontowy (art. 12 ust. 2 i art. 12 ustawy o własności lokali). Na zebraniu zaś powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 3 grudnia 2006 r. ustalono wysokość stawki funduszu remontowego we wspólnocie na kwotę 1 zł/m<sup>2</sup> ze wskazaniem, że fundusz remontowy będzie płatny do dnia 30 – go każdego miesiąca. Poza sporem jest też, że pozwany był w pełni świadom spoczywającego na nim obowiązku, czego najdobitniejszym wyrazem są prowadzone przez niego w tym względzie z powódką rozmowy.

Natomiast ustalenie, że powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nie będzie domagać od pozwanego zapłaty funduszu remontowego, pod warunkiem, że pozwany oddzieli się od Wspólnoty, było jedynie wyrazem dobrej woli powódki w odpowiedzi na oświadczenie pozwanego z dnia 17 września 2007 r. o zamiarze oddzielenia się od Wspólnoty. Jako jednak uczyniona przez powódkę grzeczność, w sposób oczywisty nie miała ona na celu zwolnienia pozwanego z obowiązku, a jedynie zakładała, że skoro pozwany wychodzi ze Wspólnoty to nie musi już uiszczać funduszu remontowego. Skoro zatem pozwany nie podjął czynności zmierzających do oddzielenia się od powodowej Wspólnoty przez tak długi okres czasu (wystąpił z wnioskiem o zniesienie odrębnej własności lokali i zniesienie współwłasności

dopiero w dniu 24 czerwca 2011 r.), wystąpienie przez powodową Wspólnotę z żądaniem zapłaty przez pozwanego zaległych zaliczek na fundusz remontowy było w pełni uzasadnione. Od dnia 17 września 2007 r., kiedy pozwany zadeklarował chęć oddzielenia się od Wspólnoty do dnia 24 czerwca 2011 r., kiedy wystąpił do sądu o zniesienie współwłasności nieruchomości upłynęły bowiem prawie cztery lata. Trudno więc uznać, że pozwany został zwolniony z obowiązku uczestniczenia w kosztach utrzymania nieruchomości za tak długi okres czasu. Dlatego nie można było podzielić zarzutu pozwanego, że on swoje zobowiązania w ramach zawartego porozumienia wykonał, gdyż wniósł do Sądu Rejonowego wnioski o zniesienie odrębnej własności lokali i zniesienie współwłasności, dążąc w ten sposób do ustalonego między stronami „wystąpienia” ze Wspólnoty. Również fakt użyczenia przez pozwanego pozostałym członkom Wspólnoty nieodpłatnie miejsc parkingowych na sąsiedniej działce, stanowiącej jego wyłączną własność, nie mógł wpłynąć na uwzględnienie apelacji, jako nie mający żadnego znaczenia dla sprawy.

Wobec wskazanych okoliczności Sąd Okręgowy uznał, że apelacja pozwanego nie znajduje potwierdzenia w przedmiotowym stanie faktycznym. Wobec tego podlegała ona oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. jako bezzasadna.