

Sygn. akt: I C 132/15 upr

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., 15 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Pawlikowska

Protokolant: staż. Paulina Kruk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 08.02.2016 r. w W.

sprawy z powództwa: **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.**

przeciwko: **J. S. (1)**

- o zapłatę

I. zasądza od pozwanego J. S. (1) na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. kwotę 2.947,76 (dwa tysiące dziewięćset czterdzieści siedem 76/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami naliczanymi:

- od kwoty 56,56 zł od dnia 11 marca 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 104,98 zł od dnia 11 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 104,98 zł od dnia 11 maja 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 104,98 zł od dnia 11 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 143,78 zł od dnia 11 lipca 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 143,78 zł od dnia 11 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 143,78 zł od dnia 11 września 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 172,98 zł od dnia 11 października 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 138,98 zł od dnia 11 listopada 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 309,74 zł od dnia 11 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 309,74 zł od dnia 11 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 309,74 zł od dnia 11 lutego 2014 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 309,74 zł od dnia 11 marca 2014 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 297,00 zł od dnia 01 maja 2014 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 297,00 zł od dnia 31 maja 2014 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 158 (sto pięćdziesiąt osiem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia

Małgorzata Pawlikowska

Sygn. akt I C 132/15

UZASADNIENIE

W dniu 02.07.2014r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. wniosła o zasądzenie od J. S. (1) kwoty 3.147,72 zł wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi:

- od kwoty 56,56 zł od dnia 11 marca 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 304,98 zł od dnia 11 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 104,98 zł od dnia 11 maja 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 104,98 zł od dnia 11 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 143,78 zł od dnia 11 lipca 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 143,78 zł od dnia 11 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 143,78 zł od dnia 11 września 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 172,98 zł od dnia 11 października 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 138,98 zł od dnia 11 listopada 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 309,74 zł od dnia 11 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 309,74 zł od dnia 11 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 309,74 zł od dnia 11 lutego 2014 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 309,74 zł od dnia 11 marca 2014 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 297,00 zł od dnia 01 maja 2014 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 297,00 zł od dnia 31 maja 2014 roku do dnia zapłaty,

a także kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka podała, że pozwany jest właścicielem lokalu (...) we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. i posiada zaległości z tytułu ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną datujące się od 2012r. do maja 2014r. w łącznej wysokości 3.147,72zł.

W dniu 11.09.2014r. referendarz sądowy w tut. sądzie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając powództwo w całości.

W dniu 16.10.2014 r. pozwany skutecznie wniósł sprzeciw od wskazanego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i zarzucając powódce, że wystąpiła z pozwem przedwcześnie i w sposób nieprawidłowy naliczyła dochodzone kwoty, ponadto domagał się zwrotu kosztów wniesionego sprzeciwu. W uzasadnieniu pozwany podniósł, że nie uznaje wyboru Zarządu powódki, ponieważ nie zawiadomiono go o „zebraniu” wyborczym, podjęciu uchwał o wyborze „nowego” zarządu Wspólnoty oraz podjęciu uchwał, na które powołuje się powódka w pozwie, twierdził, że uchwała o wyborze „nowego” zarządu została zaskarżona do Sądu Okręgowego w Toruniu, nie zgadzał się z wysokością dochodzonego

roszczenia i uznał je za nieprawidłowe, gdyż ponosił opłaty z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat za mieszkanie, a powód nie przedstawił ich szczegółowego rozliczenia, z rozbiciem na poszczególne składniki.

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanego, strona powodowa podniosła, iż niezależnie od składu osobowego Zarządu, pozwany jest obowiązany ponosić opłaty związane z utrzymaniem lokalu i koszty zarządu nieruchomością wspólną, których wysokość za okres od 2012r. do 31.03.2014r. została ustalona w oparciu o załącznik nr 1 do uchwały nr 2/2013, przy czym powód zaznaczył nie dysponuje wskazaną uchwałą, ponieważ nie została ona mu przekazana przez poprzedni zarząd Wspólnoty. Natomiast zobowiązania pozwanego za miesiące kwiecień i maj 2014r. powódka ustaliła w oparciu o swoją uchwałę nr 7/2014 z dnia 20.03.2014r.

Pozwany w piśmie procesowym z dnia 23.11.2015r. podniósł zarzut przedawnienia roszczenia, natomiast na rozprawie w dniu 27.11.2015r. wskazał, że posiada uregulowaną zaległość czynszowa za okres krótszy o 8-9 miesięcy, niż to wynika z żądania powódki. Na rozprawie pełnomocnik pozwanego podniósł, iż w rozliczenia powódki nie uwzględniają dwóch wpłat J. S. (1) na kwotę 500zł.

Strona powodowa w kolejnym piśmie procesowym z dnia 18.01.2016r. skorygowała zobowiązanie pozwanego o kwotę 199,96zł stanowiącą dodatek mieszkaniowy przyznany pozwanemu za miesiąc kwiecień 2013r. i finalnie domagała się od J. S. (1) zapłaty 2.947,76zł. Powódka potwierdziła, iż pozwany częściowo reguluje swoje bieżące zobowiązania i dokonał wpłat w maju, listopadzie oraz grudniu 2015r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

w okresie od stycznia 2012r. do grudnia 2014r. J. S. (1) wraz z trzema osobami zajmował lokal mieszkalny numer (...) w budynku przy ul. (...) w K. o pow. 42,44 m², którego był właścicielem. Z tego tytułu pozwany był zobowiązany do uiszczania, co miesiąc zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w wysokościach wynikających z uchwał podejmowanych przez Wspólnotę Mieszkaniową.

Wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w latach 2012 i 2013 była przez Wspólnotę Mieszkaniową ustalona na tym samym poziomie i wyniosła miesięcznie za 1m² powierzchni mieszkania: centralne ogrzewanie – 5zł, fundusz remontowy – 0,60zł, fundusz administracyjny – 0,45zł, fundusz eksploatacyjny – 0,40zł oraz odpady komunalne – 7,80zł/osobę, przy czym w 2013r. została określona w załączniku nr 1 do uchwały nr 2/2013 - „Plan gospodarczy wspólnoty mieszkaniowej na 2013 rok”. Od 01.04.2014r. wysokość miesięcznych opłat za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania, płatnych do dnia 30-go każdego miesiąca została określona w uchwale nr 7/2014 właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w K. z dnia 20.03.2014r. na poziomie: zaliczka na centralne ogrzewanie – 5zł, fundusz remontowy – 0,60zł, koszty eksploatacyjne – 0,55zł, odpady komunalne – według stawek ustalonych przez Gminę K. oraz ilości osób przebywających w lokalu wg oświadczenia właściciela. O zmianie wysokości opłat Zarząd powoda powiadomił właścicieli lokali poprzez wywieszenie ogłoszenia na klatkach schodowych. Uwzględniając powierzchnię mieszkania, J. S. (1) był zobowiązany do uiszczania na rzecz powódki miesięcznych zaliczek które tworzyły opłaty:

- a) za centralne ogrzewanie – 212,20zł,
- b) na fundusz remontowy – 25,46zł,
- c) na fundusz administracyjny – 19,10zł (w okresie od stycznia 2013r. do marca 2014r.),
- d) na fundusz eksploatacyjny – 16,98zł (w okresie od stycznia 2013 do marca 2014r.), 23,34zł (od kwietnia do maja 2014r.),
- e) za odpady komunalne – 31,20zł (w okresie od stycznia do czerwca 2013r.), 70zł (w okresie od lipca do października 2013r.), 36zł (w okresie od listopada 2013r. do maja 2014r.),

przy czym wskazane opłaty ulegały pomniejszeniu o przysługujący pozwanemu dodatek mieszkaniowy wynoszący w okresie od kwietnia do września 2013r. - 199,96zł, a w okresie od października do listopada 2013r. - 170,76zł. Zaległość J. S. (1) za 2012 roku w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną wynosiła 641,74zł.

J. S. (2) dokonał na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej następujących wpłat w dniach: 03.04.2013r. – kwoty 800zł, 13.08.2013r. – kwoty 400zł, 23.01.2014r. – kwoty 300zł, natomiast w pozostałym zakresie od stycznia 2013 roku do maja 2014 roku nie uiszczał zaliczek, zalegając z tego tytułu wobec powódki na łączną kwotę 2.947,76zł.

Pomimo wezwania do zapłaty, pozwany nie uregulował na rzecz powódki kwoty objętej pozwem.

dowód : - uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. z dnia

08.10.2013r. (k.4);

- załącznik nr 1 do uchwały Wspólnoty nr 2/2013 (k.5);

- uchwała nr (...) Rady Gminy w K. z 25.03.2013r. (k.6);

- uchwała nr 7/2014 właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w K. z 20.03.2014r. (k.7);

- monit o zapłatę należności (k.8-9);

- statut Wspólnoty Mieszkaniowej (k.41-42);

- ogłoszenie o zmianie wysokości opłat (k.45);

- tabele ze szczegółowym rozliczeniem opłat i kosztów obciążających J. S. (1) za lata 2012-2014 (k.48-50, k.82-83);

- zeznania E. L. i H. M. (1) (k.87v-k.88)

Sąd zważył, co następuje:

powództwo zasługiwało w na uwzględnienie.

Stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedłożone przez powódkę dowody z dokumentów poświadczonych przez stronę powodową za zgodność z oryginałem lub przez nią sporządzone, stanowiące dokumenty prywatne, których treść potwierdziły wiarygodne zeznania członków Zarządu powódki – E. L. i H. M. (2), tworząc z nimi logiczną, spójną całość. Do okoliczności bezspornych należało zaliczyć korzystanie przez pozwanego z dodatku mieszkaniowego oraz uiszczenie przez niego na rzecz powódki trzech wpłat: 03.04.2013r. – kwoty 800zł, 13.08.2013r. – kwoty 400zł, 23.01.2014r. – kwoty 300zł. Jako dowody nie mogły zostać uznane przedłożone przez pozwanego dwa dowody wpłat po 250zł w dniach 05.05.2015r. i 12.11.2015r., ponieważ niepoświadczone podpisem strony kserokopie nie stanowią dokumentów (vide: wyrok SN z 29.04.2009r., II CSK 557/08, LEX Nr 584200). Jeżeli pozwany faktycznie dokonał wskazanych wpłat, nie ma żadnych przeszkód, aby domagał się od powódki zaliczenia kwoty 500zł na poczet swojego zadłużenia zgodnie z art. 451§1 kc.

Z zaprezentowanych przez stronę powodową dowodów wynika, że roczne zobowiązanie pozwanego względem Wspólnoty Mieszkaniowej w 2013r. wynosiło 3.824,08zł. Kwota ta została powiększona przez powódkę o zaległość pozwanego za rok 2012 wynoszącą 641,74zł (B.O. – bilans otwarcia), co dało kwotę 4.465,82zł, którą następnie pomniejszono o przyznany pozwanemu dodatek mieszkaniowy w łącznej kwocie 1.541,28 oraz dwie wpłaty z 03.04.2013r. i 13.08.2013r. na 800zł i 400zł. Łącznie niedopłata pozwanego za 2013r. wynosiła więc 1.724,54 zł. Z kolei od stycznia do maja 2014r. zobowiązania pozwanego względem W. wynosiły 1.523,22zł, po powiększeniu o bilans

otwarcia – 1.724,54zł (zaległość za 2013r.), była to kwota 3.247,76zł, która następnie pomniejszono o dokonaną przez pozwanego w dniu 23.01.2014r. wpłatę 300zł, co dało łączną zaległość w wysokości 2.947,76zł..

Podstawę prawną powództwa powódki stanowił art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.2015.1892 j.t.) zgodnie, z którym właściciel jest zobowiązany do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokalu oraz powinien partycypować w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Stosownie zaś do treści art. 14 pkt 1 powołanej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Ponadto zgodnie z art. 15 ust. 1 powyższej ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Także ze statutu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. wynika, iż właściciele lokalu są zobowiązani ponosić wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz nieruchomości wspólnej – w części odpowiadającej wielkości udziałów (§ 10 pkt 1 i 2). Na pokrycie kosztów zarządu i wydatków związanych z utrzymaniem swoich lokali właściciele uiszczają miesięczne zaliczki, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca, rozliczane w cyklach kalendarzowych. Zaliczka wyraża się stawką za 1m² powierzchni użytkowej lokalu (§ 10 pkt 3 i 4).

Opłaty uiszczane przez właścicieli poszczególnych lokali dzielą się na opłaty związane z kosztami zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 ustawy o własności lokali) i koszty związane z utrzymaniem własnego lokalu członka wspólnoty (art. 13 ust. 1 wskazanej ustawy) Opłatami z tego ostatniego tytułu są m.in. opłaty za media zużywane w poszczególnych lokalach. Z § 13 statutu powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej wynika, iż zarząd podejmuje samodzielnie czynności zwykłego zarządu, a do takich należy zaliczyć m.in. pobieranie świadczeń od poszczególnych właścicieli lokali i rozliczane wspólnych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Nie budzi wątpliwości Sądu, że J. S. (1) pomimo istnienia zobowiązania, nie pokrywał regularnie i w pełnych wysokościach zaliczek względem Wspólnoty Mieszkaniowej. W toku postępowania strona powodowa podniosła, że wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną wynikała z uchwał nr 2/2013 i 7/2014 podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową. Wprawdzie powódka nie dysponowała pierwszą ze wskazanych uchwał, ponieważ – jak wskazała – nie uzyskała jej od poprzednich członków zarządu Wspólnoty, lecz przedłożyła załącznik nr 1 do tej uchwały, z którego jednoznacznie wynikały wielkości poszczególnych opłat i wydatków.

Za niezasadne Sąd uznał podważanie przez pozwanego wielkości obciążających go opłat względem Wspólnoty Mieszkaniowej. Członek wspólnoty mieszkaniowej nie może kwestionować rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną zatwierdzonych uchwałą właścicieli po upływie terminu z art. 25 ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 25 ust. 1 wskazanej ustawy, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy, powództwo takie może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Termin ten, jest terminem zawitym. Skoro pozwany nie wykorzystał możliwości kwestionowania wysokości zaliczek, sprawozdań finansowych Wspólnoty i podziału kosztów zarządu nieruchomością wspólną w drodze zaskarżenia uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali w tych kwestiach, to aktualnie możliwość taką już utracił i nie może skutecznie podważać rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Dokumenty przedstawione przez powódkę wskazują, iż udział w nieruchomości wspólnej przysługujący każdemu z członków Wspólnoty Mieszkaniowej był determinowany powierzchnią lokalu, a zatem sposobu wyliczenia przez powódkę zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną – w ocenie Sądu – nie można uznać za wadliwy.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego o przedawnieniu dochodzonych przez powódkę zaliczek, należy go uznać za bezpodstawny, ponieważ przedmiotowe opłaty mają charakter świadczeń okresowych i podlegają w związku z tym 3-letniemu terminowi przedawnienia stosownie do art. 118 kc. Zdaniem Sądu zaliczki te spełniają wszystkie cechy świadczenia okresowego, bowiem zgodnie z ustawą o własności lokali uiszczane są w periodycznych odstępach

czasu (co miesiąc), natomiast globalna wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie jest znana do czasu sporządzenia sprawozdania finansowego za mijający rok kalendarzowy, zaliczki więc nie składają się z góry na określoną jednorazowo kwotę, która tylko jest rozłożona na raty.

W rezultacie roszczenie powódki zasługiwało na uwzględnienie co do należności głównej w wysokości 2.947,76zł.

Powódka miała także prawo żądać odsetek od zaległości związanych z nieterminową wpłatą poszczególnych zaliczek na podstawie art. 15 ustawy o własności lokali w zw. z art. 481 § 1 i 2 kc. Zgodnie z tymi przepisami, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zaliczki te winny być uiszczane z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca. Skoro pozwany nie wpłacał ich w terminie, powód miał prawo żądać z tego tytułu odsetek ustawowych od dnia wymagalności do dnia zapłaty.

O kosztach procesu w pkt II wyroku, Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i § 3 kpc w zw. z art. 99 kpc oraz art. 108 § 1 kpc, kierując się zasadami odpowiedzialności finansowej strony przegrywającej za wynik postępowania oraz rozstrzygnięcia o kosztach w orzeczeniu kończącym sprawę w danej instancji. Z uwagi na okoliczność, iż pozwany przegrał w całości spór sądowy, winien zwrócić swojemu przeciwnikowi procesowemu koszty procesu, na które złożyła się opłata od pozwu w kwocie 158 złotych (5% od 3.148zł).

Sędzia

Małgorzata Pawlikowska