

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca: SSR A. M.

Protokolant: staż. W. Ł.

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2016 roku w Łodzi na rozprawie sprawy

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Życzliwa 3-13 w Ł.

przeciwko J. S.

o zapłatę:

1. umarza postępowanie w zakresie kwoty 438,56 zł (czterysta trzydzieści osiem złotych pięćdziesiąt sześć groszy);
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 863,37 zł (osiemset sześćdziesiąt trzy złote trzydzieści siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty
3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 443,00 zł (czterysta czterdzieści trzy złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt II C 127/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 stycznia 2016 roku, skierowanym przeciwko J. S., powódka - Wspólnota Mieszkaniowa Życzliwa 3-13 w Ł. wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, aby pozwana zapłaciła na jej rzecz kwotę 1.301,93 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz koszty procesu. W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że pozwana jest właścicielem lokalu numer (...) w Ł. przy ulicy (...). Pozwana nie uiszcza wymaganych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz ponoszonych przez Wspólnotę opłat za dostarczanie do zajmowanego lokalu zimnej wody i odprowadzania ścieków, opłat za wywóz nieczystości stałych. Na kwotę dochodzoną pozwem składają się: należność główna w wysokości 937 zł oraz ustawowe odsetki za opóźnienie w jej zapłacie w wysokości 364,93 zł według stanu zaległości na dzień 30 listopada 2015 roku (pozew k. 2-4).

W dniu 14 stycznia 2016 roku Referendarz Sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający w całości żądanie pozwu oraz orzekł o kosztach postępowania (nakaz zapłaty k. 15).

W dniu 9 lutego 2016 roku pełnomocnik pozwanej wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym zaskarżył nakaz zapłaty w całości oraz wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Zaprzeczył, jakoby pozwana posiadała zobowiązania wobec Wspólnoty z tytułu opłat na poczet zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy, zużycia zimnej wody i ścieków oraz wywozu nieczystości stałych wskazując, iż opłaty reguluje na bieżąco. Podniósł, że z pozwu nie wynika, za jaki okres miałyby pochodzić zaległości ani nie przedstawiono sposobu ich wyliczenia (sprzeciw k. 18-18v).

W piśmie procesowym z dnia 16 marca 2016 roku pełnomocnik powódki cofnął pozew, co do kwoty 438,56 zł ze zrzeczeniem się w tym zakresie roszczenia

z uwagi na dokonaną przez pozwaną, po wniesieniu pozwu, częściową zapłatę roszczenia. Podtrzymał żądanie pozwu w zakresie żądania zasądzenia od pozwanej kwoty 863,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, wskazując, iż na kwotę dochodzoną pozwem kwotę składają się: 498,44 zł tytułem zaległości bieżących oraz 364,93 zł tytułem skapitalizowanych odsetek, za okres od dnia 10 stycznia 2013 roku do dnia 30 listopada 2015 roku. Strona powodowa podniosła, że pozwana dokonała wpłaty kwoty 657,84 zł tytułem opłat za miesiące październik, listopad i grudzień 2015 roku. Ponieważ żądanie pozwu obejmuje roszczenie do listopada 2015 roku, powódka zaliczyła przedmiotową wpłatę na dochodzone pozwem zaległości pozwanej za październik i listopad 2015 roku, bez odsetek w łącznej wysokości 438,56 zł (pismo pełnomocnika powódki k. 31-37).

Na rozprawie w dniu 19 września 2016 roku pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa. Zakwestionował wysokość naliczonych opłat, zakwestionował dokonywane przez stronę powodową potrącenia zarejestrowanych na koncie pozwanej nadpłat z niedopłatami, z uwagi na brak złożonego oświadczenia o potrąceniu. Nadto pełnomocnik pozwanej podniósł zarzut przedawnienia wszystkich roszczeń, które stały się wymagalne przed 29 grudnia 2012 roku, jednocześnie wskazał, iż zarzut przedawnienia nie został podniesiony w sprzeciwie z uwagi na brak określenia w pozwie, za jaki okres powód domaga się dochodzonych należności (protokół rozprawy k. 105-111).

Pełnomocnik powódki podtrzymał swoje stanowisko w sprawie, wskazując, że powództwo dotyczy okresu od stycznia 2013 roku do listopada 2015 roku, zaś każdorazowo z powiadomień kierowanych do pozwanej wynikał sposób rozliczenia należności za opłaty, co wówczas nie było to kwestionowane. Wskazał również, iż w podejmowanych przez stronę powodową uchwałach Wspólnoty, które nie były kwestionowane przez pozwaną, opłaty za media zostały zaliczone do opłat związanych z zarządem, zaś odsetki naliczane od 10-ego każdego miesiąca dotyczą tylko opłat związanych z zarządem nieruchomością wspólną (protokół rozprawy k. 105-111).

Do końca postępowania strony pozostały przy dotychczasowych stanowiskach w sprawie.

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustalił następujący stan faktyczny:

J. S. jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...) w Ł. przy ulicy (...). Zarząd nieruchomością, w której znajduje się lokal pozwanej sprawuje Wspólnota Mieszkaniowa Życzliwa 3-13. Administratorem nieruchomości powołanym przez Wspólnotę jest (...) s.c. (...) (bezsporne, elektroniczny wypis księgi wieczystej k. 10-11, zeznania świadka A. J. (1) k. 107-110).

W dniu 15 marca 2013 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) podjęła uchwałę numer (...) m. in.

w sprawie ustalenia w okresie od 01 stycznia 2013 roku do 31 marca 2013 roku zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 2,01 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, w tym z tytułu kosztów eksploatacyjnych

w wysokości 1,51 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, z tytułu funduszu remontowego w wysokości 0,50 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Począwszy od 01 kwietnia 2013 roku ustalono zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,83 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, w tym z tytułu kosztów eksploatacyjnych w wysokości 1,33 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, z tytułu funduszu remontowego w wysokości 0,50 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Zaliczki miały obowiązywać do następnego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, które miało się odbyć nie później niż w I kwartale 2014 roku (uchwała k. 46-48). Powyższa uchwała nie była kwestionowana przez pozwaną (okoliczność bezsporna).

W dniu 17 marca 2014 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) podjęła uchwałę numer (...) m. in.

w sprawie ustalenia w okresie od 01 stycznia 2014 roku do 31 marca 2014 roku zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,83 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, w tym z tytułu kosztów eksploatacyjnych w wysokości 1,33 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, z tytułu funduszu remontowego w wysokości 0,50 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Począwszy od 01 kwietnia 2014 roku ustalono zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 2,37 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, w tym z tytułu kosztów eksploatacyjnych w wysokości 1,37 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, z tytułu funduszu remontowego w wysokości 1,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Zaliczki miały obowiązywać do następnego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, które miało się odbyć nie później niż w I kwartale 2015 roku (uchwała k. 53-55). Powyższa uchwała nie była kwestionowana przez pozwaną (okoliczność bezsporna).

W dniu 19 marca 2014 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) podjęła uchwałę numer (...) m. in. w sprawie ustalenia w okresie od 01 stycznia 2015 roku do 31 marca 2015 roku zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 2,37 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, w tym z tytułu kosztów eksploatacyjnych w wysokości 1,37 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, z tytułu funduszu remontowego w wysokości 1,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Począwszy od 01 kwietnia 2014 roku ustalono zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 3,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, w tym z tytułu kosztów eksploatacyjnych w wysokości 1,45 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, z tytułu funduszu remontowego w wysokości 1,55 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Zaliczki miały obowiązywać do następnego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, które miało się odbyć nie później niż w I kwartale 2016 roku (uchwała k. 59-61). Powyższa uchwała nie była kwestionowana przez pozwaną (okoliczność bezsporna).

Powodową Wspólnotę obowiązywały komunikaty wydane na podstawie art. 24 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, w sprawie taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2015 roku, od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku, od stycznia do 31 grudnia 2013 roku, od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2012 roku (komunikat k. 79 – k. 81v, komunikat k. 82 – k. 84v, komunikat k.85 – k. 91, k. 93 – 95 v). Nadto Rada Miejska w Ł. w dniu 5 grudnia 2012 roku wydała uchwałę o numerze (...) w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki tej opłaty oraz stawki opłaty za pojemnik z odpadami komunalnymi, która obowiązywała na terenie Ł. (uchwała o numerze (...) k. 92 – k. 92v). W dniu 13 listopada 2013 roku Rada Miejska w Ł. podjęła uchwałę o numerze LXXV, zmieniająca uchwałę w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki tej opłaty oraz stawki opłaty za pojemnik z odpadami komunalnymi (uchwała o numerze LXXV k. 96 – 96v).

Miesięczne opłaty za utrzymanie nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy, zużycie zimnej wody i ścieków oraz wywóz nieczystości stałych za lokal pozwanej kształtowały się w następujący sposób:

- w okresie styczeń 2013 r. – marzec 2013 r. – 165,84 zł miesięcznie,
- w okresie kwiecień 2013 r. – czerwiec 2013 r. – 154,52 zł miesięcznie,
- w okresie lipiec 2013 r. – grudzień 2013 r. – 185,39 zł miesięcznie,
- w okresie styczeń 2014 r. – marzec 2014 r. – 176,35 zł miesięcznie,
- w okresie kwiecień 2014 r. – marzec 2015 r. – 210,31 zł miesięcznie,
- w okresie kwiecień 2015 r. – wrzesień 2015 r. – 249,92 zł miesięcznie,
- w okresie październik 2015 r. – listopad 2015 r. – 219,28 zł miesięcznie.

(taryfy (...)) za lata 2012 -2105 k. 79-91, k. 93-95v Uchwały RM w Ł. k. 92-92v, k. 96-96v, zestawienia konta pozwanej za 2013 rok – k.41, zestawienie konta pozwanej za 2014 rok – k.49, zestawienie konta pozwanej za 2015 rok - 56).

W powodowej Wspólnocie lokale zaopatrzone są w wodomierze, których odczyt w 2012 roku był co kwartał. Od 2013 roku wodomierze odczytywano dwa razy w roku – na koniec czerwca i grudnia. Odczyty wykonywał pracownik biura. Jeżeli nie było możliwości skontaktowania się z właścicielem lokalu, zarządca nieruchomości prosił aby podał ten odczyt telefonicznie. Jeśli nie ma w ogóle możliwości kontaktu z właścicielem powódka dokonuje szacunkowego wyliczenia. W przypadku pozwanej w czerwcu i grudniu 2013 roku, na koniec czerwca 2014 roku był szacunkowo określony stan wodomierzy. Na koniec 2012 roku, na koniec 2014 roku był odczyt rzeczywisty. Każdorazowo po odczycie właściciel lokalu jest informowany o wysokości odczytu i należnych z tego tytułu opłatach. W przypadku szacunkowego ustalania stanu wodomierza właściciel lokalu jest informowany, że stan wodomierzy jest przyjęty z szacunkiem. W sytuacji, gdy sporządzono szacunek, a właściciel lokalu podaje rzeczywisty odczyt wodomierza, przy następnym odczycie wskazań wodomierza następuje korekta. U pozwanej w styczniu 2014 roku doszło do korekty za pół roku 2013 w odczycie wodomierza (zeznania świadka A. J. (2) k. 107-110).

Pozwana do 2012 roku terminowo regulowała swoje zobowiązania wobec powodowej Wspólnoty. Sytuacja uległa zmianie od 2012 roku, kiedy to pozwana nieregularnie uiszczala zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz ponoszone przez Wspólnotę opłaty za dostarczanie do zajmowanego lokalu zimnej wody i odprowadzania ścieków, opłaty za wywóz nieczystości stałych. Zarządca nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. wzywał kolejno pozwaną do uregulowania zaległych należności z tytułu użytkowania lokalu numer (...), które na dzień: 31 sierpnia 2013 roku wynosiły 1.695,58 zł, na dzień 31 grudnia 2013 roku - 441,98 zł, na dzień 31 lipca 2014 roku – 1.286,49 zł, na dzień 31 października 2014 roku – 1.975,48 zł (zestawienia zaległości k. 40-41, k. 49, k. 56, powiadomienia k. 42-45, k. 50-52, k. 57-58, wezwania k. 69-72, zeznania świadka A. J. (2) k. 107-110) .

Pozwana regulowała swe należności przelewem w następujących dniach i następujących kwotach:

- w dniu 30 kwietnia 2013 roku pozwana uiszcila kwotę 47,50 zł (okoliczność bezsporna).
- w dniu 16 grudnia 2013 roku kwotę 1.668,96 zł (przelew na kwotę 430,11 zł ze wskazaniem, że dotyczy zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w tym fundusz remontowy i śmieci za okres od stycznia do marca 2013 roku, przelew na kwotę 396,15 zł ze wskazaniem, że dotyczy zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym fundusz remontowy i śmieci za okres od kwietnia do czerwca 2013 roku, przelew na kwotę 842,70 zł ze wskazaniem, że dotyczy zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w tym fundusz remontowy i śmieci za okres od lipca do grudnia 2013 roku) (kopia wyciągu z rachunku bankowego k. 67).
- w dniu 08 kwietnia 2014 roku kwotę 550,24 zł (przelew na kwotę 387,21 zł – ze wskazaniem, iż dotyczy zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w tym fundusz remontowy i śmieci za okres od stycznia do marca 2014 rok, przelew na kwotę 163,03 zł ze wskazaniem, iż dotyczy zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w tym fundusz remontowy i śmieci za kwiecień 2014 rok) (kopia wyciągu z rachunku bankowego k. 63).
- w dniu 17 marca 2015 roku kwotę 1.793,33 zł (przelew na kwotę 1.304,24 zł ze wskazaniem, iż dotyczy zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w tym fundusz remontowy i śmieci za okres od maja do grudnia 2014 roku, przelew na kwotę 489,09 zł ze wskazaniem, iż dotyczy zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w tym fundusz remontowy i śmieci za okres od stycznia do marca 2015 roku) (kopia wyciągu z rachunku bankowego k. 64).
- w dniu 14 kwietnia 2015 roku kwotę 202,64 zł przelew ze wskazaniem, że dotyczy zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w tym fundusz remontowy i śmieci za kwiecień 2015 roku (kopia wyciągu z rachunku bankowego k. 65).
- w dniu 16 września 2015 roku kwotę 1.249,60 zł (kopia wyciągu z rachunku bankowego k. 66).

Oplaty dokonywane przez pozwaną były zaliczane na zaliczki, zgodnie ze wskazaniem pozwanej, zawartymi w tytułach przelewów (zeznania świadka A. J. (2) k. 107 – 110).

Na koncie pozwanej, odnotowano następujące niedopłaty:

- za 2013 rok niedopłata w wysokości 404,46 zł, na którą składają się niedopłaty za okres: od stycznia do marca 2013 roku w wysokości 67,41 zł, od kwietnia do czerwca 2013 roku w wysokości 67,41 zł oraz od lipca do grudnia 2013 roku w wysokości 269,64 zł;

- za 2014 rok niedopłata w wysokości 567,39 zł;

- za 2015 rok niedopłata w wysokości 189,12 zł.

Łącznie niedopłata zaewidencjonowana na koncie pozwanej za okres od 2013 roku do listopada 2015 roku to kwota 1.160,97 zł (zestawienie konta pozwanej k. 41, k.49, k. 56).

Za 2012 rok niedopłata pozwanej wynosiła 325,30 zł (zestawienie zadłużenia k. 62-62v, zestawienie operacji k. 63-68, zeznania świadka A. J. (2) k. 107-110).

Administrator informowała pozwaną, że na jej koncie jest nadpłata, nie informowała jednakże, że będzie ona zaliczona na niedopłatę (zeznania świadka A. J. (2) k. 107-110). Do pozwanej były kierowane powiadomienia o wysokości opłat oraz terminach ich płatności (powiadomienia k. 42 – 45).

Pismem z dnia 25 września 2015 roku pozwana poinformowała administratora powodowej Wspólnoty o zmianie swojego adresu na ulicę (...) w Ł. (zeznania świadka A. J. (2) k. 107 – 110).

Pismem z dnia 12 października 2015 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty w terminie 7 dni od otrzymania wezwania łącznej kwoty 853,20 zł tytułem nieuiszczonych kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz należności za wodę, na którą składały się: kwota 498,44 zł tytułem należności głównej i kwota 354,76 zł tytułem odsetek ustawowych za zwłokę. Pozwana wezwanie odebrała osobiście w dniu 28 października 2015 roku (wezwanie do zapłaty k. 73, dowód doręczenia k. 74).

W dniu 11 stycznia 2016 roku pozwana dokonała na rachunek Wspólnoty wpłaty w wysokości 657,84 zł ze wskazaniem, jako opłaty za październik-grudzień 2015 roku. Z kwoty tej powódka zaliczyła 438,56 zł na poczet opłat za październik i listopada 2015 roku bez odsetek (bezsporne, zaświadczenie k. 38, potwierdzenie wpłaty k. 39, zeznania świadka A. J. (2) k. 107-110).

Pozwana nie kwestionowała żadnej z uchwał Wspólnoty dotyczących ustalenia wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Żadna z uchwał nie była uchylona i wszystkie uprawomocniły się. Pozwana nie zgłaszała się do administratora celem sprawdzenia stanu swego konta. Od 2016 roku pozwana terminowo reguluje swoje należności wobec powodowej Wspólnoty (bezsporne, zeznania świadka A. J. (2) k. 107-110).

Ustalenia faktyczne w przedmiotowej sprawie Sąd poczynił na podstawie zeznań świadka A. J. (2) oraz na podstawie przedłożonych do akt dokumentów, kopii dokumentów, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron i które Sąd ocenił mając na względzie art. 308 kpc.

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zważył, co następuje:

Niniejszym pozwem powódka pierwotnie dochodziła od pozwanej kwoty 1.301,93 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem nie uiszczonych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz ponoszonych przez Wspólnotę opłat za dostarczanie do lokalu pozwanej numer (...) w Ł. przy ulicy (...) zimnej wody i odprowadzania ścieków, opłat za wywóz nieczystości stałych. Następnie w zakresie kwoty 438,56 zł cofnęła powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia z uwagi na dokonaną przez pozwaną po wniesieniu pozwu

częściową zapłatę roszczenia, podtrzymując powództwo w zakresie kwoty 863,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Odnosząc się do cofnięcia przez stronę powodową wraz ze zrzeczeniem się roszczenia powództwa w zakresie kwoty 438,56 zł, wskazać należy, iż zgodnie z dyspozycją art. 203 § 1 k.p.c. przewiduje, że pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. W niniejszej sprawie, na skutek oświadczenia zawartego w piśmie pełnomocnika powódki z dnia 16 marca 2016 roku, nastąpiło cofnięcie pozwu w zakresie kwoty 438,56 zł ze zrzeczeniem się roszczenia. Uznając, że przedmiotowe cofnięcie pozwu jest dopuszczalne, gdyż okoliczności sprawy nie wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.), Sąd, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., umorzył postępowanie w sprawie w zakresie kwoty 438,56 zł.

Analizując z kolei żądanie pozwu koniecznym jest wskazanie, iż ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 2002 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną. W zakresie nie uregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 powołanej ustawy). Zgodnie z art. 13 ust. 1, przywołanej ustawy o własności lokali, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Wedle art. 15 ust. 1 cytowanej ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Zgodnie z art. 14 tej ustawy, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 1. wydatki na remonty i bieżącą konserwację, 2. opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, 3. ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, 4. wydatki na utrzymanie porządku i czystości, 5. wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Stosownie zaś do brzmienia art. 12 ust. 2, cytowanej ustawy, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Oznacza to m.in., że wszelkie koszty, co do zasady właściciele ponoszą w przeliczeniu na udziały w nieruchomości wspólnej. Udział w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Natomiast, w świetle art. 17 ustawy o własności lokali, za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Ponadto, zgodnie z art. 3 ust. 2 cytowanej ustawy nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Zgodnie z jednolitym stanowiskiem judykatury, które Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie w pełni podziela, współwłaściciele są zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją swoich lokali stosownie do ich wysokości, a do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej odpowiednio do wysokości przysługujących im udziałów (wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 25 listopada 2013 roku, sygn.. akt I C 569/13, LEX nr 1715705).

Niniejszym pozwem powódka domagała się należności z tytułu kosztów zarządu i opłat za media dostarczone do lokalu numer (...) w Ł. przy ulicy (...). Z mocy przywołanej ustawy o własności lokali, pozwana, przez sam fakt wyodrębnienia jej lokalu, jako samodzielnego, a następnie jego nabycia, stała się członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Życzliwa 3-13 w Ł.. Koszty zarządu określone ustawą o własności lokali są kosztami obowiązkowymi i żaden z członków wspólnoty nie może mieć określonych tych kosztów w niższej wysokości ani być zwolniony od ponoszenia tych kosztów, bowiem nakładają je przepisy o charakterze bezwzględnie obowiązującym. Zasady ustalania sposobu uiszczania i wysokości zaliczek, należą do kompetencji wspólnoty mieszkaniowej. Od zasady ponoszenia wydatków i ciężarów związanych

z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do przysługujących udziałów ustawa przewiduje tylko jeden wyjątek. Mianowicie, zgodnie art. 12 z ust. 3 ustawy o własności lokali uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z omawianego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Oznacza to, że przyjmowanie przez właścicieli lokali innego jeszcze sposobu rozliczeń, w szczególności, z którego wynika zwolnienie jednego z lokali z obowiązku partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, jest wykluczone. Pozwana nie mogła, zatem zwolnić się od obowiązku ponoszenia kosztów zarządu.

Roszczenie powódki ma uzasadnienie w podjętych przez Wspólnotę uchwałach o wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Powódka niniejszym pozwem dochodzi od pozwanej zaliczek na koszty zarządu, a nie faktycznie poniesionych kosztów. Pozwana nie zaskarżyła żadnej z powołanych uchwał. Nie zostały one również uchylone, zatem stanowią podstawę dokonywania rozliczeń w ramach Wspólnoty.

Pozwana nieregularnie i nie w pełnej wysokości uiszczala zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz ponoszonych przez Wspólnotę opłat za dostarczanie do zajmowanego lokalu zimnej wody i odprowadzania ścieków, opłat za wywóz nieczystości stałych, które z kolei zostały określone w komunikatach o taryfach dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, uchwale w sprawie wyboru metody ustalenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki tej opłaty oraz stawki opłaty za pojemnik z odpadami komunalnymi, które obowiązywały na terenie Ł. w okresie od 2013 roku do 2015 roku.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia, wszystkich roszczeń, które powstały i stały się wymagalne przed 29 grudnia 2012 roku. W ocenie Sądu, pomimo iż przedmiotowy zarzut został podniesiony dopiero na terminie rozprawy w dniu 19 września 2016 roku, to jest on skuteczny, podlegający uwzględnieniu i nie można go poczytać za niedopuszczalny wobec treści art. 217 kpc. Pełnomocnik pozwanej podnosząc przedmiotowy zarzut wyjaśnił, iż na etapie składania sprzeciwu od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym nie został podniesiony zarzut przedawnienia z uwagi na brak precyzyjnie określonego w pozwie okresu, za który strona powodowa dochodziła należności.

Zgodnie z art. 117 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia chyba, że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne. Z kolei art. 118 k.c. stanowi, że jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Ponadto, zgodnie z art. 120 § 1 k.c. przedawnienie liczy się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Wymagalność jest zaś stanem, w którym wierzyciel ma prawną możliwość żądania zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności. Roszczenia mogą uzyskać przymiot wymagalności w dniu oznaczonym przez ustawę lub przez czynność prawną albo w dniu wynikającym z właściwości zobowiązania.

Pozew w niniejszej sprawie dotyczy należności okresowych, związanych z opłatami eksploatacyjnymi oraz zaliczkami na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Wobec faktu skutecznie podniesionego zarzutu przedawnienia, Sąd nie analizował niedopłaty, która została zaewidencjonowana na koncie pozwanej za 2012 rok w wysokości 325,30 zł, uznając, iż jako świadczenie okresowe, podlega ona przywołanym już regułom przedawnienia (art. 117 kc, art. 118 kc) i strona pozwana skutecznie uchyliła się od konieczności jej uregulowania w związku z faktem, iż jest ona roszczeniem przedawnionym.

Strona pozwana zakwestionowała również dokonywane przez powódkę potrącenia, wskazując iż strona powodowa nie złożyła pozwanej oświadczeń o potrąceniu. Zgodnie z art. 498 § 1 k.c., gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej, jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (§ 2 art. 498 k.c. Potrącenia

dokonywane przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe (art. 499 k.c.).

Zgodnie ze stanowiskiem judykatury w przypadku powstania nadwyżki sumy zaliczek nad rzeczywiście poniesionymi kosztami zarządu, właściciele powinni podjąć uchwałę określającą sposób jej rozliczenia, przy uwzględnieniu możliwości zaliczenia jej na poczet przyszłych wydatków tego rodzaju, zwrotu właścicielom lub innego przyjętego celu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r., sygn. akt V CSK 133/08; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 2 października 2009 r., sygn. akt I ACA 514/09). Środki finansowe przekazywane przez wspólnotę dostawcom mediów pochodzą od właścicieli lokali i nie stają się nigdy środkami wspólnoty. Z pieniędzy tych wspólnota ma obowiązek rozliczyć się z właścicielami lokali po zakończeniu np. okresu grzewczego, czy inaczej ustalonego okresu obrachunkowego. Ewentualna nadpłata stanowi własność właściciela danego lokalu, a nie wspólnoty, która nie ma żadnych ustawowych uprawnień do dysponowania tymi środkami. Brak jest zatem, w świetle ustawy podstaw do utożsamiania kosztów przypadających na poszczególne lokale stanowiące własność indywidualnych właścicieli, z kosztami zarządzania nieruchomością wspólną. (I ACA 1592/11 Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku - I Wydział Cywilny z dnia 21 marca 2012 r. L., wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 22-02-2001 r. sygn. akt IACa 1309/2000 i z 15-04-2004 r. sygn. akt I ACA 1382/2003, analogicznie wyrok WSA w Lublinie z 14-03-2007 r. sygn. akt ISA/Lu 464/06). Tym samym z całą mocą należy podkreślić, że Wspólnota nie posiada uprawnień do decydowania o przeznaczeniu nadwyżki z opłat, wkracza bowiem w ten sposób w prawo własności poszczególnych właścicieli, do których środki te należą (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 18 czerwca 2008 roku, sygn. akt I ACA 119/08).

W tym miejscu nadmienić należy, iż zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali w pierwszej kolejności wszelkie pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, w drugiej zaś, w części przekraczającej potrzeby związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nadwyżka może zostać podzielona pomiędzy właścicieli lokali w stosunku do ich udziałów. Określenie "wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej" mieści w sobie wszelkie koszty, zarówno te o charakterze cywilnoprawnym (remonty, opłaty za dostarczone media, wywóz śmieci itp.), jak i publicznoprawnym (podatki). Dopuszczalne jest przeznaczenie – na podstawie uchwały właścicieli lokali – nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (art. 15 ust. 1 ustawy), na zasilenie funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26.1.2011 r. II CSK 358/10, MoP 2012, Nr 2, s. 87).

Transponując powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy wskazać należy, iż pozwana była informowana o tym, iż na jej koncie została zaewidencjonowana nadpłata, natomiast nie zostało jej złożone, w sposób przewidziany prawem, oświadczenie o potrąceniu. Nadto wspólnota nie podjęła uchwały w przedmiocie sposobu rozliczenia nadwyżek lub strat, dokonywania potrąceń. Tym samym powodowa Wspólnota nie miała umocowania do rozliczania ewentualnych nadpłat zaewidencjonowanych na koncie pozwanej na pokrycie starszych zaległości, czy też dokonywania przesunięć między opłatami za wodę, a śmieci, przenoszenia na poczet rozliczeń kosztów zarządu nadpłat z opłat za wodę.

Mając na uwadze zarówno, skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia, który wyklucza z niniejszych rozważań niedopłatę na koncie rozliczeniowym pozwanej za 2012 roku w wysokości 325,30 zł, jak i bezprawność dokonywanych przez stronę powodową potrąceń, zaliczeń zaewidencjonowanych na koncie pozwanej nadwyżek z istniejącymi niedopłatami, Sąd ustalił, iż za okres, którego dotyczy przedmiotowe powództwo to jest od stycznia 2013 roku do listopada 2015 roku pozwana posiada niedopłatę w łącznej wysokości 1.160,97 zł, na co składa się niedopłata za 2013 rok w wysokości 404,46 zł, za 2014 rok w wysokości 567,39 zł, zaś za 2015 rok w wysokości 189,12 zł. Pozwana w 2013 roku była zobowiązana do pokrycia zaliczek związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną oraz opłat związanych z eksploatacją własnego lokalu w wysokości 2.073,42 zł, z czego uiszczyła 1.668,96 zł. W 2014 roku konto pozwanej z wyżej wymienionych tytułów zostało obciążone kwotą 2.421,84 zł, z czego opłaciła 1.885,48 zł. Z kolei za okres od stycznia do listopada 2015 roku pozwana była zobligowana do uiszczenia łącznej kwoty 2.569,01 zł, z czego uiszczyła kwotę 2.379,89 zł. Wysokość opłat, zasady ich naliczania nie były kwestionowane w toku niniejszego postępowania, żadna z uchwał podejmowanych przez powodową Wspólnotę nie była zaskarżona przez pozwaną w ustawowym trybie. W żaden sposób nie były również kwestionowane komunikaty Zakładu (...) w Ł. dotyczące taryf dla zbiorowego

zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków za lata 2013 – 2015, nie była także podważana uchwała Rady Miejskiej w Ł. w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki tej opłaty oraz stawki opłaty za pojemnik z odpadami komunalnymi. W związku z zasadnością roszczenia strony powodowej oraz z uwagi na fakt, iż żądanie pozwu ograniczało się do kwoty 863,37 zł a także ze względu na treść art. 321 kpc, który stanowi, że sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie, zasadnym jest zasądzenie od pozwanej na rzecz powodowej Wspólnoty kwoty 863,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. O odsetkach Sąd orzekł mając na względzie treść art. 455 kc i art. 481 kc. Pozwana była wzywana do uregulowania swoich zaległości, między innymi, wezwaniem z dnia 12 października 2015 roku, które odebrała osobiście w dniu 28 października 2015 roku, a którym to został jej wyznaczony ostateczny termin uregulowania swoich zobowiązań – termin 7 dni od dnia otrzymania wezwania, a zatem winna uregulować swoje zobowiązania do dnia 4 listopada 2015 roku, czego nie uczyniła, a zatem zasadne jest żądanie przez stronę powodową odsetek za opóźnienie od kwoty 863,37 zł od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 4 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Powództwo zostało uwzględnione w całości, a zatem na pozwanej spoczywa ciężar poniesienia powstałych w toku procesu kosztów. Łącznie koszty poniesione przez powoda wyrażają się kwotą 443 zł, w tym kwotą 66 zł opłaty od pozwu, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i 360 zł tytułem kosztów wynagrodzenia pełnomocnika ustalonych na podstawie § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015r., poz. 1800).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.