

Sygn. akt I C 144/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant – Elżbieta Marciniak

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 20 marca 2019 r. w C.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej S. 50 w C.

przeciwko J. K. (1), P. K.

o zapłatę

orzeka:

I. zasądza solidarnie od pozwanych J. K. (1), P. K. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej S. 50 w C. kwotę 1004,50 zł (jeden tysiąc cztery złote pięćdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza solidarnie od pozwanych J. K. (1), P. K. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej S. 50 w C. kwotę 338 zł (trzysta trzydzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 144/18

UZASADNIENIE

Powód Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z oo. w C., reprezentowany przez radcę prawnego M. M., w pozwie z dnia 22 sierpnia 2017 r. wnosił o zasądzenie solidarnie od pozwanych P. K. i J. K. (1) kwoty 1004,50 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 22 października 2016 r. do dnia zapłaty. Ponadto powód wnosi o zasądzenie kosztów procesu, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest administratorem budynku należącego do Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...). Pozwani są członkami tej wspólnoty jako właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 88,36 m². Właścicielem pozostałej części budynku jest Gmina Miejska C.. Wspólnota podjęła w dniu 12 października 2016 r. uchwałę o przeprowadzeniu remontu komina poprzez przemurowanie 3 warstw siedmiokanałowego komina wraz z otynkowaniem za kwotę do 2500 zł brutto. Właściciele ustalili poniesienie kosztów w proporcji odpowiadającej ich udziałowi. Remont został wykonany za kwotę 2450 zł brutto i po wystawieniu faktury przez wykonawcę wspólnota rozliczyła koszt z uwzględnieniem wielkości udziałów obciążając w 41% pozwanych tj. do kwoty 1004,50 zł i w 59% Gminę Miejską C. tj. do kwoty (...),50 zł. Ponieważ pozwani nie zapłacili należności za wykonanie usługi w uzgodnionej w uchwale części, powód wystąpił o zasądzenie jej solidarnie od pozwanych.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 27 września 2017 r. uwzględnił powództwo w całości (nakaz k. 30 akt)

Pozwani P. K. i J. K. (1), reprezentowani przez pełnomocnika ojca Z. K., złożyli w ustawowym terminie sprzeciw od nakazu zapłaty i wnosili o oddalenie powództwa w całości.

W sprzeciwie pozwani wskazali, że powód nie posiada legitymacji procesowej do dochodzenia kosztów, których administrator nie poniósł za pozwanego.

Ponadto pozwani podnieśli, że ustawa o własności lokali z dnia 26 czerwca 1999r. w art. 15, jak również umowa o administrowaniu z dnia 10 czerwca 1999r. w §4 pkt3, określa wymagalność zobowiązań zgodnie z art. 751 k.c. Pozwani wskazali, że zarządca nieruchomości wspólnej nie ma legitymacji dochodzenia na swoją rzecz należności z tytułu zaliczek na koszty zarządu. Zarządca miałby taką legitymację gdyby uregulował za pozwanego należne zaliczki z własnych funduszy. Pozwani przyznając, że nie uregulowali należności za objęty pozwem okres wskazali, że powód nie wykazał iż uregulował należność dochodzoną pozwem i w jakim stopniu dotyczą te należności pozwanych (sprzeciw k. 32-36 akt).

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W budynku przy ul (...) w C. są wyodrębnione 4 lokale mieszkalne. Umową notarialną zawartą w dniu 16 listopada 1995 r. Gmina Miejska C. sprzedała do majątku wspólnego B. i Z. małżonków K. lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 88,36 m² położony na parterze budynku wielomieszkaniowego w C. przy ul (...) składającego się z pięciu izb mieszkalnych, łazienki i korytarza wraz z pomieszczeniami przynależnymi tj. piwnicą o powierzchni 42 m² i strychem o powierzchni 16,1 m² oraz prawo do 0,41 części do wszystkich części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. W związku z wyodrębnieniem lokalu mieszkalnego, kupionego przez B. i Z. małżonków K., powstała w budynku położonym przy ul. (...) w C. Wspólnota Mieszkaniowa (...). Wspólnotę tworzyli właściciele lokali wchodzących w skład tej nieruchomości – Gmina Miejska C. jako właściciel 3 lokali mieszkalnych oraz B. i Z. małżonkowie K. jako właściciele jednego lokalu. Wspólnota Mieszkaniowa przy S. 50 w C. jest małą wspólnotą, w której 59/100 udziałów ma Gmina Miejska C., a Z. i B. małżonkowie K. posiadali 41/100 udziałów we współwłasności. Następcami prawnymi Z. i B. małżonków K. są ich synowie J. K. (1) i P. K. (dowód: kserokopia aktu notarialnego k. 24-29 akt, kserokopia odpisu księgi wieczystej k. 61-73 akt).

W dniu 10 czerwca 1999 r. Z. K. i Gmina Miejska C. tworzący wspólnotę mieszkaniową w budynku przy ul (...) w C. zawarli z Towarzystwem Budownictwa (...) sp. z oo. w C. umowę o administrowanie przedmiotową nieruchomością. Strony umowy w jej §4 ustalili, że właściciele lokali uczestniczą w kosztach administrowania związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz ponoszą wydatki związane z użytkowaniem ich lokali, w szczególności z tytułu zużycia energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody, gazu, odprowadzaniem ścieków. Zgodnie z §7 umowy administrator jest uprawniony do dochodzenia w drodze postępowania sądowego należnych od członków wspólnoty mieszkaniowej kosztów powstałych z tytułu administrowania wspólnotą i powstałych w wyniku użytkowania wyodrębnionych lokali (dowód: kserokopia umowy k. 92-94 akt).

Następcami prawnymi Z. K. i B. K. są ich synowie P. K. i J. K. (1). Na podstawie umowy darowizny z dnia 21 sierpnia 2011 r., lokal przeszedł na współwłasność, po 1/2 części na rzecz P. K. i J. K. (1) (dowód: kserokopia odpisu księgi wieczystej k. 169-180 akt).

W dniu 12 października 2016 r. współwłaściciele nieruchomości położonej w C. przy ul (...) podjęli uchwałę nr 5, w której wyrazili zgodę na remont komina ponad dachem poprzez przemurowanie 3 warstw siedmiokanałowego komina wraz z otynkowaniem przy kosztach wykonania robót do 2500 zł brutto. Współwłaściciele uzgodnili, że koszt remontu poniosą wspólnie w wysokości odpowiadającej ich udziałom we współwłasności (dowód; kserokopia uchwały k. 8 akt).

Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z oo. w C. dokonała zestawienia ofert na wykonanie usługi i wybrała najtańsza oferowana z 2450 zł przez A. W. (dowód zestawienie ofert k. 99 akt).

W dniu 20 października 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa zawarła z A. W. umowę na wykonanie remontu komina (dowód: kserokopia umowy k. 101-104 akt)

Remont komina w okresie od 21 października 2016 r. do 25 października 2016 r. wykonał A. W.. Praca została odebrana w dniu 28 października 2016 r. (dowód: kserokopia protokołu k. 11 – 12, 105-108, A. W. k. 126-127 akt, Z. S. k. 127 akt, J. P. k. 127 akt, M. G. k. 127-128 akt, W. B. k. 128 akt).

Za wykonaną robotę A. W. wystawił fakturę w dniu 28 października 2016 r. na kwotę 2450 zł brutto płatną przelewem w terminie 30 dni (dowód: faktura k. 10 akt).

Główna Księgowa TBS, która również zajmuje się sprawami Wspólnot z udziałem Miasta – G. C. rozliczyła fakturę wystawioną przez A. W. uwzględniając udziały członków wspólnoty. Ponieważ Gmina Miejska ma udział wynoszący 59/100, na nią przypadł obowiązek zapłaty 1445,50 zł, a kwota 1004,50 zł odpowiadała udziałowi pozwanych (dowód: zeznania świadka G. C. k. 133-135 akt).

W dniu 21 grudnia 2016 r. TBS zapłaciło przelewem A. W. kwotę 1445,50 zł (dowód: potwierdzenie przelewu k. 13 akt, zeznania świadka A. W. k. 126-127 akt).

Wspólnota Mieszkaniowa wystawiła pozwany rachunek w dniu 19 października 2016 r.. Następnie pismem z dnia 16 maja 2017 r. wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 1004,50 zł w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania. Pismo zostało doręczone 19 maja 2017 r., czyli 14 dniowy termin zapłaty upływał 2 czerwca 2017 r. (dowód: rachunek k. 15 akt, wezwanie k.14 akt).

Do chwili obecnej powyższa kwota nie została przez pozwanych zapłacona. Pozwani nie kwestionowali faktu podjęcia uchwały o wykonaniu remontu, jednakże należności nie zapłacili, z tego względu, że prace nie były wykonane należycie (dowód: zeznania pozwanego P. K. k. 80-81 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty w aktach sprawy I Cupr 1/06, I Cupr 225/06, I C 269/06 tutejszego Sądu oraz dokumenty dołączone do niniejszych akt, zeznania świadków: A. W. k. 126-127 akt, Z. S. k. 127 akt, J. P. k. 127 akt, M. G. k. 127-128 akt, W. B. k. 128 akt, G. C. k. 133-135 akt, zeznania pozwanych P. K. k. 80-81 akt, J. K. (1) k. 81-82 akt.

Zgodnie z art. 505 § 1 i §2 k.p.c. w razie prawidłowego wniesienia sprzeciwu nakaz zapłaty traci moc. Nakaz zapłaty traci moc w części zaskarżonej sprzeciwem. Sprzeciw jednego tylko ze współpozwanych o to samo roszczenie oraz co do jednego lub niektórych uwzględnionych roszczeń powoduje utratę mocy nakazu jedynie co do nich.

Zakres zaskarżenia sprzeciwem decyduje, w jakim zakresie sprawa będzie rozpatrywana po wniesieniu sprzeciwu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2004 r., III CZP 57/04, OSNC 2005, nr 10, poz. 171). Artykuł 505 § 2 k.p.c. wskazuje, że wniesienie sprzeciwu przez jednego z pozwanych ponoszących wspólnie odpowiedzialność, nie odnosi skutku wobec pozostałych pozwanych. Nakaz traci moc zatem jedynie w stosunku do tego z pozwanych, który złożył sprzeciw. Przepis ten precyzuje również, że w wypadku złożenia sprzeciwu co do jednego lub niektórych roszczeń uwzględnionych nakazem zapłaty, nakaz traci moc jedynie w tej części.

Ponieważ pozwani P. K. i J. K. (2) złożyli sprzeciw od nakazu, w stosunku do nich nakaz nie uprawomocnił się. Wobec złożenia przez pozwanych sprzeciwu w terminie, nakaz stracił moc i sprawa została skierowana do rozpoznania na rozprawie. W sprzeciwie pozwani nie kwestionowali faktu podjęcia uchwały oraz wykonania remontu komina, a podnieśli brak pewności odnośnie jakości wykonanej pracy.

Należy zważyć, iż zgodnie z zasadami obowiązującymi w procedurze cywilnej ciężar gromadzenia materiału procesowego spoczywa na stronach (art. 232 k.p.c., art. 3 k.p.c., art. 6 k.c.). Art. 6 k.c. określa reguły dowodzenia,

to jest przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Przy czym Sąd nie ma obowiązku dążenia do wszechstronnego zbadania wszystkich okoliczności sprawy. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r., sygn. akt I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7 poz. 76). W myśl zatem ogólnych zasad na powódzie spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających jego roszczenie, a mianowicie faktu, iż zlecenie usługi remontu komina poprzedzała uchwała wspólników, wykonanie tej usługi i wystawienie faktury przez wykonawcę. Powód wszystkie te dowody złożył do akt sprawy, a tym samym wykazał zasadność roszczenia. Również potwierdzili powyższe przesłuchani przez Sąd świadkowie, ich zeznania były zgodne i znalazły potwierdzenie w złożonych do akt dokumentach. Dlatego sąd dał wiarę zeznaniom świadków oraz uznał przedłożone dokumenty za prawdziwe.

Sąd nie dał wiary pozwanym, iż remont nie był wykonany poprawnie. Pozwani na potwierdzenie powyższego nie zgłosili żadnych dowodów, chociaż to na nich ciążył ciężar dowodu w tym zakresie, zgodnie z art. 6 k.c..

Sąd uwzględnił dołączone do akt dokumenty. Autentyczność i treść dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu. Przedłożone dokumenty rzeczywiście były sporządzone, w ich treść nie ingerowano, nie były przerabiane. Z dokumentów wynika, że robota została rzeczywiście wykonana i odebrana, a następnie wykonawca wystawił rachunek, który w części obciążającej pozwanych nie został zapłacony.

Sąd zwarzył, co następuje:

P. K. i J. K. (1) wraz z Gminą Miejską C. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. Jest to mała wspólnota, w której 59/100 udziałów ma Gmina Miejska C., a P. K. i J. K. (1) posiadają 41/100 udziałów.

Uchwałą numer 1/99 z dnia 10 czerwca 1999r. właściciele nieruchomości powierzyli administrowanie nieruchomością Towarzystwu Budownictwa (...) sp. z oo. w C..

W dniu 10 czerwca 1999 r. Z. K. (poprzednik prawny pozwanych) i Gmina Miejska C., tworzący wspólnotę mieszkaniową w budynku przy ul (...) w C., zawarli umowę o administrowanie przedmiotową nieruchomością z Towarzystwem Budownictwa (...) sp. z oo. w C.. Umowa w §4 przewiduje, że właściciele lokali uczestniczą w kosztach administrowania związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz ponoszą wydatki związane z użytkowaniem ich lokali, w szczególności z tytułu zużycia energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody, gazu, odprowadzaniem ścieków. W myśl §7 umowy administrator jest uprawniony do dochodzenia w drodze postępowania sądowego należnych od członków wspólnoty mieszkaniowej kosztów powstałych z tytułu administrowania wspólnotą i powstałych w wyniku użytkowania wyodrębnionych lokali.

Wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną upoważnioną do działania ze skutkiem bezpośrednim dla współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Ma zdolność prawną jedynie w granicach celów, dla których realizacji została utworzona. Nie jest to zdolność prawną wyznaczona na poziomie ogólnym, ze względu na status jednostki organizacyjnej, o której mowa w art. 33[1] k.c. Cel ten, na podstawie art. 1 ust. 1, art. 18 i art. 25 ust. 1 u.w.l., został ograniczony do skutecznego zarządzania nieruchomością wspólną. (K. K. artykuł (...) -50).

Czynności procesowe, dokonywane przez osoby zarządzające wspólnotą mieszkaniową, są czynnościami tej wspólnoty, ponieważ wspólnota jako twór sztuczny, abstrakcyjny, nie może działać samodzielnie i wyrażać swej woli w sposób inny niż za pośrednictwem osób fizycznych. Działanie tych osób jest działaniem samej wspólnoty (Szewczyk M. artykuł Radca Prawny (...)).

Kwestię zgody właścicieli nieruchomości lokalowych (zgody wspólnoty mieszkaniowej) na dokonywanie czynności prawnych z poszczególnymi właścicielami (działającymi jako osoby trzecie) oceniać należy na zasadzie analogii z art. 108 k.c. Kompetencje właścicieli nieruchomości lokalowych w zakresie reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej nie opierają się na zasadach przedstawicielstwa ustawowego. Istotą takiego przedstawicielstwa byłoby dokonywanie

czynności prawnych w imieniu wspólnoty mieszkaniowej ze skutkami prawnymi dla reprezentowanego podmiotu. Wspólnota mała, rządząca się regulacjami Kodeksu cywilnego, działa przez najwyższy, a zarazem jedyny w tym przypadku organ sui generis - ogół właścicieli lokali. Właściciele lokali, którzy są członkami tego organu podejmują decyzje w postaci uchwał (verba legis: zgoda współwłaścicieli), w takiej też postaci decyzje te mogą docierać do świadomości osób trzecich jako oświadczenia woli, chyba że wykonanie uchwały powierzone zostanie innej osobie. (Szewczyk M. artykuł Radca Prawny (...)).

Podstawę reprezentacji powierzonej wspólnoty mieszkaniowej stanowi instytucja pełnomocnictwa. Działania zarządcy mieszczące się w granicach umocowania pociągają za sobą skutki dotyczące bezpośrednio reprezentowanego, tj. wspólnoty mieszkaniowej (art. 95 § 2 k.c.). W odróżnieniu od reprezentacji przez organ, zarządca nie działa jako wspólnota mieszkaniowa. Pomiedzy wspólnotą, a osobą trzecią istnieje dodatkowe ogniwo, którym jest oświadczenie woli o udzieleniu pełnomocnictwa. (Szewczyk M. artykuł Radca Prawny (...)).

W niniejszej sprawie Wspólnota podjęła uchwałę numer 1/99 w dniu 10 czerwca 1999r. Uchwałą tą właściciele nieruchomości powierzyli administrowanie nieruchomością Towarzystwu Budownictwa (...) sp. z oo. w C.. Dla uchwały właścicieli lokali, udzielającej pełnomocnictwa zarządowi do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, ustawodawca zastrzega wymóg zachowania „formy prawem przewidzianej”. Zastosowanie znajdują tu przepisy kodeksu cywilnego, regulujące formę pełnomocnictwa (art. 98 zd. 2 oraz art. 99 § 1 k.c.).

Ponieważ uchwała i zawarta dnia umowa spełnia warunki formalne, tym samym Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z oo. w C. działa jako pełnomocnik Wspólnoty. Zgodnie z §7 umowy o administrowaniu z dnia 10 czerwca 1999 r. administrator jest uprawniony do dochodzenia w drodze postępowania sądowego należnych od członków wspólnoty mieszkaniowej kosztów powstałych z tytułu administrowania wspólnotą i powstałych w wyniku użytkowania wyodrębnionych lokali.

Zgodnie z art. 14 ustawy o własności lokali do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążać będą właścicieli lokali - każdego w odpowiedniej ułamkowej części - zalicza się:

- wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- opłaty za dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Te rodzaje kosztów zostały w art. 14 ustawy o własności lokali wymienione jedynie przykładowo (w szczególności). Tymczasem do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 ustawy o własności lokali - jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Na pokrycie tych kosztów, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Tak skonstruowany przepis uniemożliwia podjęcie przez właścicieli lokali uchwały o niepłaceniu zaliczek albo podjęcie uchwały, że będą one płacone w innych okresach, np. co pół roku, co kwartał itp. Nie dopuszcza też wyjątków w kwestii terminu uiszczania zaliczek.

Jeśli rzeczywiste koszty zarządu nieruchomością wspólną przekraczają koszty planowane (i wniesione zaliczki), właściciele zobowiązani będą dopłacić brakującą różnicę (każdy w odpowiedniej ułamkowej części), ponieważ, zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, są oni zobowiązani pokryć wszystkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z tej nieruchomości.

W dniu 12 października 2016 r. współwłaściciele nieruchomości położonej w C. przy ul (...) podjęli uchwałę nr 5, w której wyrazili zgodę na remont komina ponad dachem poprzez przemurowanie 3 warstw siedmiokanałowego komina wraz z otynkowaniem przy kosztach wykonania robót do 2500 zł brutto. Współwłaściciele uzgodnili, że koszt remontu poniosą wspólnie w wysokości odpowiadającej ich udziałom we współwłasności. Realizując uchwałę w dniu 20 października 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa zawarła z A. W. umowę na wykonanie remontu komina. Remont komina został wykonany w okresie od 21 października 2016 r. do 25 października 2016 r. Praca została odebrana w dniu 28 października 2016 r. Za wykonaną robotę A. W. wystawił fakturę w dniu 28 października 2016 r. na kwotę 2450 zł brutto płatną przelewem w terminie 30 dni. Główna Księgowa TBS - G. C. rozliczyła fakturę wystawioną przez A. W. uwzględniając udziały członków wspólnoty. Ponieważ Gmina Miejska ma udział wynoszący 59/100, na nią przypadł obowiązek zapłaty 1445,50 zł, a kwota 1004,50 zł odpowiadała udziałowi pozwanych.

Sąd Najwyższy w uchwale z 28.08.1997 r., (III CZP 36/97, OSNC 1998/1, poz. 4), przyjął, że urządzenia służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku, jeżeli budynek wyposażony jest w jednolity system ogrzewania, są objęte współwłasnością przymusową jako urządzenie należące do nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu Najwyższego „instalacja grzewcza (w konkretnym stanie faktycznym instalacja c.o.) jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z urządzeń takich korzystają wszyscy właściciele lokali zarówno w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest do przedmiotu ich własności, jak i w ten sposób, że ogrzewane są wspólne części budynku. Składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy znajdujące się w wydzielonych lokalach. Ustalenie zatem zakresu uprawnień każdego ze współwłaścicieli musi zostać dokonane z uwzględnieniem przede wszystkim przepisów ustawy o własności lokali, które stanowią *lex specialis* w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego określających sytuację prawną współwłaścicieli”.

Powołując się na to stanowisko, Sąd Najwyższy w uchwale z 19.05.2006 r., (III CZP 28/06 (OSNC 2007/3, poz. 40), uznał, że jeśli w lokalach będących własnością członków wspólnoty nie zainstalowano odrębnych ciepłomierzy umożliwiających pomiar energii cieplnej zużytej przez każdego z właścicieli, wspólnota mieszkaniowa może podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na ustalenie przez zarząd części kosztów związanych z eksploatacją instalacji cieplnej służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Uznanie urządzenia w postaci instalacji cieplnej służącej do ogrzewania zarówno poszczególnych lokali, jak i pozostałych części budynku, za nieruchomość wspólną oznacza, zdaniem Sądu Najwyższego, że opłaty za dostawę energii cieplnej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 1 u.w.l. Przy czym wniosek taki znajduje potwierdzenie w art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l., w którym zaliczono do kosztów zarządu nieruchomością wspólną część kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali. Konsekwencją takiego stanowiska judykatury musi być uznanie, że nieruchomością wspólną są objęte wszystkie elementy instalacji grzewczej, w tym również grzejniki wody przepływowej znajdujące się w poszczególnych lokalach, a zatem ciężar ich konserwacji, napraw, a także wymiany będzie obciążał w takim wypadku wspólnotę mieszkaniową, nie zaś właścicieli tych lokali.

Obowiązek uczestniczenia przez właściciela w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej jest ogólnym wysłowieniem normy skonkretyzowanej w art. 12 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym właściciel obowiązany jest ponosić wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w zakresie niezajdującym pokrycia w jej pożytkach i innych z niej przychodach. Dalsza konkretyzacja tego obowiązku przewidziana jest w art. 14 u.w.l., który wymienia najważniejsze kategorie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz art. 15 u.w.l., regulującym zasadniczą postać uczestniczenia przez właściciela lokalu w ponoszeniu tych kosztów, jaką stanowi wpłacanie zaliczek na ich pokrycie.

Współwłaściciel, który dokonał na rzecz wspólną nakładów, jest uprawniony do domagania się zwrotu ich części od pozostałych współwłaścicieli, stosownie do wielkości udziałów. Jak wskazał Sąd Najwyższy, przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności rzeczy nie posługują się w ogóle pojęciem nakładów, które użyte jest np. w art. 226 k.c. w odniesieniu do roszczeń posiadacza rzeczy. Nie rozróżniają też wydatków koniecznych i innych, co ma miejsce w odniesieniu do nakładów, o których mowa w art. 226 k.c. Posługują się natomiast pojęciem wydatków i ciężarów oraz pojęciem zwykłego zarządu rzeczą wspólną i czynności przekraczających zwykły zarząd. Pozwala to podzielić przeważające w doktrynie stanowisko, że w art. 207 k.c. chodzi o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wszystkie wydatki zarówno dokonane w ramach zwykłego zarządu, jak i z jego przekroczeniem, w tym nakłady konieczne, użyteczne, a także zbytkowne. Przez użyte w art. 207 k.c. pojęcie „wydatków” rozumie się różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną. Przepis ten obejmuje zatem także nakłady inwestycyjne i może stanowić podstawę prawną roszczeń współwłaściciela o zwrot ich równowartości.

W niniejszej sprawie wspólnota podjęła uchwałę o dokonaniu remontu komina, jednakże wbrew uchwale pozwani nie wpłacili kwoty dochodzonej pozwem odpowiadającej ich udziałowi.

Sąd Najwyższy stwierdził, że przyjęcie, iż wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych, oznacza, że może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (własny majątek). W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Przepisy ustawy o własności lokali pozwalają stwierdzić, że "do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną umów (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.). Skutkiem tych rozwiązań prawnych jest fakt, że funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej ułatwia bieżące gospodarowanie nieruchomością wspólną m.in. przez to, że umowy dotyczące takiego gospodarowania zawierane są przez wspólnotę, ona też staje się podmiotem wynikających z umów praw i obowiązków. Dalej Sąd Najwyższy wskazał, że wspólnota jako osoba ustawowa może dochodzić długu od poszczególnych właścicieli lokali w przypadku, gdy z powodu tego długu powstała należność wobec kontrahentów zewnętrznych, która została spłacona z majątku odrębnego wspólnoty mieszkaniowej, ale może także tego długu od właściciela lokalu nie dochodzić.

Jeśli jednak wspólnota mieszkaniowa będzie chciała wyegzekwować ten dług od właściciela lokalu, a dług ten powstał z tytułu niezapłaconych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, to będzie mogła go dochodzić zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o własności lokali.

W niniejszej sprawie zarządca Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z oo. w C. na mocy uchwały wspólnoty ponosił koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Następnie koszty rozliczył zarządca stosownie do wielkości udziału właścicieli. Faktyczne koszty remontu komina wyniosły 2450 zł, a udział pozwanych P. K. i J. K. (1) wynosił 1004,50 zł - odpowiednio do ich udziałów we współwłasności. Ponieważ pozwani nie uiszcili kwoty 1004,50 zł, Sąd zasądził ją z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi, zgodnie z art. 455 k.c., od chwili upływu terminu z wezwania do zapłaty wystosowanego przez pozwanych tj. od dnia 3 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty – zgodnie z art. 359§ 2 k.c. w zw. z art. 481§1 k.c..

Pozwani przegrali proces w całości. Zgodnie z zasadą wyrażoną w art 98 §1 i §2 k.p.c. strona przegrywająca zobowiązana jest do zwrotu kosztów procesu. Na koszty składają się: opłata sądowa, którą uiszczył powód w kwocie 51 zł oraz koszty zastępstwa procesowego - wynagrodzenie radcy prawnego, zastępującego powoda, w kwocie 270 zł, których wysokość wynika z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 265.) oraz 17 zł opłaty od pełnomocnictwa.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku.

Zarządzenie: (...) Z. K..