

**Sygn. akt I C 679/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2017r.

Sąd Rejonowy w Oleśnie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący **SSR Katarzyna Kałwak**

Protokolant **st. sekr. sądowy Klaudia Pluta**

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2017 r. w Oleśnie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...), 54A-54U z siedzibą w L.**

przeciwko **(...) Sp. z o.o. z siedzibą w O.**

### **o zapłatę**

I. zasądza od strony pozwanej **(...) Sp. z o.o. z siedzibą w O.** na rzecz strony powodowej **Wspólnoty Mieszkaniowej (...), 54A-54U z siedzibą w L.** kwotę **26.569,60 zł** (dwadzieścia sześć tysięcy pięćset sześćdziesiąt dziewięć złotych 60/100) wraz z odsetkami:

a) ustawowymi liczonymi od kwot:

- 4.196,00 zł od dnia 11.11.2014 r. do dnia 31.12.2015 r.,
- 4.196,00 zł od dnia 11.12.2014 r. do dnia 31.12.2015 r.,
- 3.635,52 zł od dnia 13.01.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.,
- 3.536,52 zł od dnia 11.02.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.,
- 3.635,52 zł od dnia 11.03.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.,
- 3.635,52 zł od dnia 11.04.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.,
- 3.635,52 zł od dnia 12.05.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.,

b) ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 4.196,00 zł od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty,
- 4.196,00 zł od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty,
- 3.635,52 zł od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty,
- 3.536,52 zł od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty,
- 3.635,52 zł od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty,

- 3.635,52 zł od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty,

- 3.635,52 zł od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od strony pozwanej (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w O.** na rzecz strony powodowej **Wspólnoty Mieszkaniowej (...), 54A-54U z siedzibą w L.** kwotę **2.750,00 zł** (dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.400,00 zł (dwa tysiące czterysta złotych 00/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 09.06.2015 r. wniesionym w elektronicznym postępowaniu upominawczym do Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny strona powodowa **Wspólnota Mieszkaniowa (...), 54A-54U z siedzibą w L.** wystąpiła przeciwko stronie pozwanej:

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. o zapłatę kwoty 26.569,60 zł, tzn. strona powodowa wniosła o zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego następujących kwot:

- 4.196,00 zł – z odsetkami ustawowymi od 11.11.2014 r. do dnia zapłaty;

- 4.196,00 zł – z odsetkami ustawowymi od 11.12.2014 r. do dnia zapłaty;

- 3.635,52 zł z odsetkami ustawowymi od 13.01.2015 r. do dnia zapłaty;

- 3.635,52 zł z odsetkami ustawowymi od 11.02.2015 r. do dnia zapłaty od kwoty 3.536,52 zł;

- 3.635,52 zł z odsetkami ustawowymi od 11.03.2015 r. do dnia zapłaty;

- 3.635,52 zł z odsetkami ustawowymi od 11.04.2015 r. do dnia zapłaty;

- 3.635,52 zł z odsetkami ustawowymi od 12.05.2015 r. do dnia zapłaty

oraz zasądzenie zwrotu kosztów sądowych 333,00 zł i zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że ma ona wobec strony pozwanej roszczenie o zapłatę niuregulowanych należności z tytułu opłat czynszowych (utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz fundusz remontowy). Strona pozwana jest właścicielem lokali położonych w L. przy ul. (...). Nie uregulowała ona ww. należności stanowiących zaliczki na zarząd nieruchomością wspólną i fundusz remontowy za poszczególne miesiące od listopada 2014 r. do maja 2015 r. włącznie. Termin płatności należności za poszczególne miesiące upływał 10 – go dnia każdego miesiąca – za wyjątkiem stycznia i maja 2015r. (płatność odpowiednio do 12.01.2015 r. i 11.05.2015 r.). Strona pozwana, pomimo zawiadomienia o zaległościach w zapłacie czynszu nie uregulowała ciążących na niej zobowiązań. W piśmie z dnia 22.05.2015 r. została ostatecznie wezwana do zapłaty, jednak bezskutecznie. – pozew – k. 3-5.

W dniu 19.06.2015 r. w sprawie o sygn. akt VI Nc-e 1027195/15 Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny w osobie referendarza sądowego wydał nakaz zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym, uwzględniając żądania pozwu – nakaz zapłaty - k. 5v.

W **sprzeciwie od nakazu zapłaty**, wniesionym w dniu 07.07.2015 r. przez stronę pozwaną (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w O.** wniosła

o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu strona pozwana podniosła jedynie, że w jej ocenie, strona powodowa nie udowodniła w żaden sposób zasadności dochodzonego roszczenia,

w szczególności jego podstawy oraz jego wysokości, a także nie przedstawiła dowodów potwierdzających prawo własności lokali, których dotyczą dochodzone zaległości z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną – sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 7v. -8.

Postanowieniem z dnia 14.07.2015 r. Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lubinie VI Wydział Cywilny przekazał sprawę do Sądu Rejonowego w Opolu z uwagi na wniesienie skutecznie przez stronę pozwaną sprzeciwu, co zgodnie z art. 505<sup>36</sup> § 1 k.p.c. spowodowało utratę przez nakaz zapłaty mocy w całości i skutkowało przekazaniem sprawy do rozpoznania sądowi właściwości ogólnej strony pozwanej – postanowienie – k. 15v.

Sprawa trafiła do Wydziału V Gospodarczego Sądu Rejonowego w Opolu, sygn. akt V GC 1210/15. Kolejno w wykonaniu Zarządzenia Przewodniczącego z dnia 07.09.2015 r.

w sprawie o sygn. akt V GC 1210/15 sprawa została przekazana do rozpoznania Wydziałowi IX Cywilnemu Sądowi Rejonowego w Opolu na podstawie § 55 ust. 1 Regulaminu urzędowania sądów powszechnych z dnia 23.02.2007 r. (Dz.U. z 2007 r., nr 38, poz. 249 ze zm.) – zarządzenie – k. 20.

Następnie Sąd Rejonowy w Opolu IX Wydział Cywilny postanowieniem z dnia 21.09.2015 r. wydanym w sprawie o sygn. akt IX C 1670/15 stwierdził swoją niewłaściwość

i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Oleśnie Wydziałowi Cywilnemu – postanowienie – k. 23.

W piśmie procesowym z dnia 07.02.2017 r. **strona powodowa** wskazała, że strona pozwana jest członkiem powodowej wspólnoty mieszkaniowej. Pozwana prowadziła bowiem sprzedaż kolejnych mieszkań w budynku wspólnoty, pozostawiając sobie przy tym własność części lokali. Przekłada się to wprost na konieczność partycypowania przez stronę pozwaną

w utrzymaniu nieruchomości wspólnej, który to obowiązek – zwłaszcza w okresie objętym pozwem – został przez nią całkowicie zlekceważony. - pismo procesowe strony powodowej – k. 82-83.

Na rozprawie w dniu 27.04.2017 r. pełnomocnik strony powodowej doprecyzował,

że strona pozwana była właścicielem lokali oznaczonych numerami od 54a do 54s – protokół rozprawy z dnia 27.04.2017 r. – k. 132.

Na rozprawie w dniu 09.02.2017 r. pełnomocnik **strony pozwanej** przyznał,

że pozwana spółka posiadała udział we własności niewyodrębnionych lokali strony powodowej. – protokół rozprawy z dnia 09.02.2017 r. – k. 105-105v.

Natomiast w piśmie z dnia 16.02.2017 r. strona pozwana, podtrzymując dotychczas zajęte stanowisko w sprawie, nadto wskazała, iż powodowa wspólnota nie udowodniła zasadności swojego roszczenia, nie przedłożyła dokumentów (uchwał) z których wynikałyby dochodzone należności wynikające z kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Strona pozwana poddaje w wątpliwość czy przedłożone przez stronę powodową w poczet materiału dowodowego uchwały weszły w życie, kwestionuje prawidłowość podjęcia planu gospodarczego. Nadto, strona pozwana podniosła zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powodowej i brak należytego umocowania pełnomocnika procesowego strony powodowej,

z uwagi na fakt, iż nie da się stwierdzić, czy uchwała o wyborze członków zarządu została prawidłowo podjęta z uwagi na nieprzedłożenie listy głosów oraz listy głosujących. - pismo procesowe strony pozwanej – k. 107 – 108.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. jest deweloperem na osiedlu budynków mieszkalnych w L., powiat (...), województwo (...), powstającym na nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy w P. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą

nr (...). Łączny obszar wynosi 7854,0000 m<sup>2</sup>.

W okresie od 26.02.2013 r. (wpis do KW nr (...) na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży) do 25.08.2016 r. (wpis do KW nr (...) na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży) (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. posiadał (...) udziałów we własności nieruchomości.

**dowód** : - wydruk działu II KW nr (...) ze strony ekw.ms.gov.pl według stanu na dzień 15.12.2014 r. – k. 101 – 104;

- zupełna treść KW nr (...) na podstawie strony ekw.ms.gov.pl według stanu na dzień wyrokowania.

W dniu 16.10.2014 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali w L. przy ul. (...), tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w obecności notariusza, który sporządził protokół z tego zebrania w formie aktu notarialnego (Rep. A 698/2014). Zaplanowany porządek zebrania obejmował m.in. podjęcie uchwał: w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, w sprawie powołania zarządu nieruchomości wspólnej, w sprawie ustanowienia funduszu remontowego, w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na okres październik – grudzień 2014 r. i zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz fundusz remontowy.

Strona pozwana została zawiadomiona zarówno o miejscu i terminie zebrania, jak i o planowanym porządku obrad. Jednak nie stawiała się na tym zebraniu.

Zebranie to zostało zwołane na podstawie art. 30 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, tj. w wypadku, gdy zarządca nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali w terminie nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. W takim przypadku zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli.

Wszyscy właściciele lokali zostali poinformowani na piśmie o terminie i miejscu odbycia zebrania oraz o porządku obrad na siedem dni przed jego odbyciem. Zebranie zwołane zostało prawidłowo. Przewodniczący Zebrania K. D. wskazał, że na zebraniu obecni są właściciele lokali oraz uczestnik – M. R. – który uzyskał zgodę na głosowanie za uchwałami objętymi porządkiem zebrania w imieniu nieobecnych, którym przysługuje łącznie udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, wobec czego Zebranie zdolne jest do podejmowania uchwał.

**Uchwałą nr 1/2014** podjętą na tym zebraniu i zaprotokołowaną przez notariusza Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości położonej przy

ul. (...) w L., działając na podstawie art. 18 w zw. z art. 23 ustawy

o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. zdecydowała, że od dnia 16 października 2014 r.

(...) S.A. z siedzibą w O. nie będzie sprawować zarządu nieruchomością przy ul. (...) w L. w sposób określony w umowach notarialnych

o przeniesienie własności lokalu, zawartych z nabywcami lokali w nieruchomości w latach 2009-2014 (§ 1 uchwały).

Kolejno, w § 2 tej uchwały został wprowadzony z dniem

16 października 2014 r. sposób zarządu określony w ustawie o własności lokali jako właściwy dla nieruchomości, w których jest więcej niż siedem lokali, zgodnie z art. 20 ustawy

o własności lokali. Uchwała ta obowiązuje od dnia jej podjęcia (§ 6). Została przyjęta jednogłośnie przez uczestniczących w zebraniu.

**dowód** : - wypis z aktu notarialnego z dnia 16.10.2014 r. Rep. A 698/2014 protokół zebrania właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, w tym uchwała nr 1/2014 w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną - k. 36 -37v.;

- zawiadomienie z dnia 08.10.2014 r. o zebraniu wyznaczonym na dzień 16.10.2014r. adresowane do (...) Sp. z o.o. wraz

z potwierdzeniem nadania – k. 87-87v.;

- lista obecności na zebraniu w dniu 16.10.2014 r. – k. 113;

- lista do głosowania do uchwały nr 1/2014 – k. 114.

Na tym samym zebraniu w dniu 16 października 2014 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów Wspólnota Mieszkaniowa (...) podjęła **uchwałę nr 2/2014** w sprawie wyboru zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie z § 1 w skład Zarządu tej wspólnoty mieszkaniowej weszły następujące osoby: K. D., M. R., E. S.. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 51,55% udziałów, przeciw – 7,35% udziałów, wstrzymali się od głosu właściciele reprezentujący łącznie 2,64% udziałów. Uchwała obowiązuje od dnia jej podjęcia (§ 3).

**dowód** : - uchwała nr 2/2014 w sprawie wyboru zarządu nieruchomością wspólną – k. 38 i k. 115;

- lista do głosowania do uchwały nr 2/2014 – k. 117.

Również na zebraniu w dniu 16.10.2014 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów została uchwalona **uchwała nr 4/2014** w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na okres 16.10.-31.12.2014 r., zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz wysokości opłat na fundusz remontowy.

Zgodnie z § 2 ust. 1 uchwały nr 4/2014 i Załącznikiem nr 1 do niej w postawi planu gospodarczego na okres 16.10.-31.12.2014 r. wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za ww. okres miała wynieść łącznie 22.800,00 zł. W § 2 ust. 2 ww. uchwały wskazano natomiast, że na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele wnoszą zaliczki na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej (...) do 10-go dnia każdego miesiąca. Pierwsza zaliczka winna zostać wpłacona do 10-go listopada 2014 r.

Analogiczną treść odnoszącą się do opłat na fundusz remontowy zawiera § 3 ww. uchwały, z tym że wysokość tych opłat wspólnota ustaliła na kwotę łączną 8.400 zł, co zostało wskazane również w planie gospodarczym stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

Zestawienie wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, a także opłat na fundusz remontowy zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, zgodnie którym na lokale niewyodrębnione przypadają następujące należności miesięczne:

- 3.066,00 zł – koszty zarządu nieruchomością wspólną,

- 1.130,00 zł – opłaty na fundusz remontowy

Łącznie: **4.196,00 zł** miesięcznie.

**dowód** : - uchwała nr 4/2014 wraz z załącznikami tj. planem gospodarczym na okres 16.10.-31.12.2014 r. oraz zestawieniem wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i opłaty na fundusz remontowy – k. 88-89v.; k. 120;

- lista do głosowania do uchwały nr 4/2014 – k. 121.

W dniu 26.01.2015 r. strona pozwana odebrała zawiadomienie opatrzone datą 24.01.2015 r. dorocznym zebraniu właścicieli lokali zwołanym na dzień 02.02.2015 r.

W zawiadomieniu podana została m.in. informacja o planowanym porządku zebrania i uchwałach, które będą poddane na tym zebraniu pod głosowanie, w tym uchwała nr 3/2015 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego. Żaden z przedstawicieli strony pozwanej nie stawił się na tym zebraniu.

**dowód** : - zawiadomienie z dnia 24.01.2015 r. o dorocznym zebraniu właścicieli lokali zwołanym na dzień 02.02.2015 r. wraz z potwierdzeniem odbioru przez (...) SP. z o.o. w dniu 26.01.2015 r. – k. 85-86.

- lista obecności na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) L. w dniu 02.02.2015 r. – k. 121a – k. 121a v.

Podczas zebrania w dniu 02.02.2015 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów właścicieli lokali nieruchomości (...) ul. (...) w L. podjęto m.in. następujące uchwały:

- uchwała nr 01/2015 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2014;

- uchwała nr 02/2015 – w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium za okres od 16.10.2014r. do 31.12.2014 r.;

- **uchwała nr 3/2015** w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego, który stanowi zał. Nr 1 do tej uchwały. Zaliczka i opłata wynikająca z tego planu obowiązywała od 01.01.2015 r. do dnia 31.03.2016 r. Za uchwałą głosowało (...), tj. 51,35% udziałów.

Zgodnie z planem gospodarczym, stanowiącym załącznik do uchwały nr 3/2015 miesięczne koszty:

a) zarządu nieruchomością wspólną wynoszą łącznie 7.528 zł;

b) opłat za fundusz remontowy - 6.000 zł.

Łącznie: 14.347 zł miesięcznie.

**dowód** : - protokół z głosowania nad uchwałami podczas zebrania w dniu 02.02.2015 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów – k. 90-92;

- plan gospodarczy – załącznik do uchwały nr 3/.2015 – k. 93v.

- lista obecności na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) L. w dniu 02.02.2015 r. – k. 121a – k. 121a v.;

- karty do głosowania – k. 122 – 129.

(...) sp. z o.o. została zawiadomiona drogą mailową w dniu 11 marca 2015 r. o wysokości opłat wynikających z przegłosowanej uchwały nr 3/2015 w sprawie przyjęcia Planu gospodarczego za okres od 01.01.2015 r. do dnia 31.03.2016 r. Zgodnie z tym pismem, dotyczącym lokalu ul. (...) od dnia 01.01.2015 r. należności wobec wspólnoty wynoszą odpowiednio:

- utrzymanie nieruchomości wspólnej  $1868,20 \text{ m}^2 \times 1,083 \text{ zł} = 2.023,26 \text{ zł}$ ;

- fundusz remontowy  $1868,20 \text{ m}^2 \times 0,863 \text{ zł} = 1.612,26 \text{ zł}$ .

Razem zaliczka: **3.635,52 zł.**

Zarazem w piśmie wskazano, że należności winny być uiszczane z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na wskazane konto.

**dowód** : - zawiadomienie (...) sp. z o.o. o wysokości zaliczki drogą mailową w dniu 11.03.2015 r. – k. 94-95.

Strona pozwana nie regulowała należności wobec wspólnoty mieszkaniowej za okres objęty żądaniem pozwu.

- zadłużenie za okres listopad – grudzień 2014 r. wynosiło:  $2 \times 4.196,00 \text{ zł} = 8.392,00 \text{ zł}$ ;

- zadłużenie za okres styczeń – maj 2015 r. wynosiło  $5 \times 3.635,52 \text{ zł} = 18.177,60 \text{ zł}$ .

Razem za wskazane okresy: **26.569,60 zł.**

**dowód** : - wydruki z systemu MMSoft „Lokale” – k. 96 – 97.

(...) sp. z o.o. była dwukrotnie bezskutecznie wzywana do zapłaty zadłużenia, tj. pismami opatrzonymi datami: 09.01.2015 r. i 22.05.2015 r.

**dowód** : - ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 09.01.2015 r. z potwierdzeniem nadania w dniu 13.02.2015 r. – k. 98 98v.;

- ostateczne przesądowe wezwanie do zapłaty z dnia 22.05.2015 r. wraz z zestawieniem wymagalnych faktur wobec powodowej wspólnoty – k. 99 – 99v.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Sąd jedynie dostosował roszczenie odsetkowe strony powodowej do obowiązującego od dnia 01.01.2016 r. brzmienia art. 481 kodeksu cywilnego.

W przedmiotowej sprawie należy uznać za fakt bezsporny okoliczność, że strona pozwana – jako właściciel posiadający udział we własności lokali (fakt przyznany – protokół rozprawy z dnia 09.02.2017 r. – k. 105-105v.) – jest członkiem powodowej wspólnoty mieszkaniowej – zgodnie z treścią art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 t.j. ze zm.) – dalej również: „ustawa” lub „u.w.l.”. Mając na uwadze całokształt niniejszej sprawy, stanowiska stron i przedłożone dowody, uznać należy za fakt przyznany przez stronę pozwaną, że nie uiściła ona żadnej kwoty na poczet należności związanych z kosztami zarządu i utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 230 k.p.c.).

Natomiast strona pozwana kwestionowała powództwo w całości, począwszy od umocowania pełnomocnika strony powodowej, poprzez podnoszony brak legitymacji czynnej, aż po kwestionowanie żądań pozwu tak co do ich podstawy jak i wysokości. Strona pozwana podnosiła nieudowodnienie przez stronę powodową prawidłowości podejmowania poszczególnych uchwał przez wspólnotę oraz podnosiła nieudowodnienie prawa własności co do konkretnej wysokości udziałów strony pozwanej w nieruchomości wspólnej.

Zarzuty strony pozwanej są nietrafione.

Stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedłożone przez stronę powodową dowody z dokumentów, mając również na uwadze prawa i obowiązki członków wspólnoty mieszkaniowej wynikające wprost z powoływanej ustawy o własności lokali.

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. jako deweloper sukcesywnie sprzedawał lokale w ww. nieruchomości w L.. Z analizy pełnej treści KW nr (...) na stronie ekw.ms.gov.pl wynika wprost udział strony pozwanej we własności nieruchomości. W okresie od 26.02.2013 r. (wpis do KW nr (...) na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży) do 25.08.2016 r. (wpis do KW nr (...) na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży) (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. posiadał (...) udziałów. Ten czasokres pomiędzy wpisami nr (...) a (...) zawiera w sobie okres objęty żądaniami pozwu. Wielkość udziałów przekłada się wprost na procentową wysokość partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej (art. 3 w zw. z art. 12 ust. 2 ustawy).

Zgodnie z treścią art. 12 ust. 2 ustawy właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach w stosunku do ich udziałów. Na podstawie art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Z kolei art. 14 u.w.l. wymienia przykładowe koszty zarządu nieruchomością wspólną, na które 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.

Również bezpośrednio z treści samej ustawy wynika obowiązek uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu przez właścicieli lokali w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10-go każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 u.w.l.).

Natomiast strona pozwana nie poczuwała się do obowiązku regulowania należności na rzecz utrzymania nieruchomości wspólnej w żadnej wysokości i wykazała się również całkowicie bierną postawą w ustaleniu wysokości zaliczek z podziałem na poszczególnych właścicieli lokali. Nie brała udziału w żadnym z dwóch zebrań powodowej wspólnoty w 2014 i 2015 r., pomimo iż została o nich prawidłowo powiadomiona, nie składała żadnych wniosków, jak również - aż do wytoczenia niniejszego powództwa przez powodową wspólnotę - nie kwestionowała prawidłowości podjęcia żadnej z uchwał, które następnie zostały przedłożone przez stronę powodową w poczet materiału dowodowego w niniejszej sprawie, pomimo upływu 8 miesięcy od podjęcia uchwał w 2014 r. do wytoczenia powództwa w elektronicznym postępowaniu upominawczym, a w każdym razie nie zaoferowała żadnego dowodu na tę okoliczność. Również w toku całego procesu strona pozwana nie podnosiła okoliczności, jakoby podjęła jakiegokolwiek kroki prawne celem usunięcia z porządku prawnego kwestionowanych uchwał, ani tych dotyczących planów gospodarczych (uchwała nr 4/2014 i uchwała nr 3/2015), ani też uchwał w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną (uchwała nr 1/2014) i w sprawie wyboru zarządu nieruchomością wspólną (uchwała nr 2/2014). Kwestionowanie uchwał wspólnoty strona pozwana potraktowała jedynie jako sposób na uniknięcie odpowiedzialności finansowej za niewypełnienie obowiązku ustawowego, a jedynie potwierdzonego uchwałami wspólnoty mieszkaniowej. W tym samym celu strona pozwana kwestionuje prawidłowość umocowania pełnomocnika procesowego strony powodowej, kwestionując prawidłowość wyboru członków zarządu.

Zważyć należy również, że zebranie powodowej wspólnoty mieszkaniowej zwołane zostało na dzień 16.10.2014 r. w specyficznych okolicznościach, tj. na podstawie art. 30 ust. 1a u.w.l., tj. z uwagi na to, że ówczesny zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 ( (...) S.A. z siedzibą w O.), nie zwołał zebrania ogółu właścicieli lokali w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 (tj. nie później niż w pierwszym kwartale). Powodowało to pilną konieczność uregulowania kwestii związanych zarówno z zarządem jak i z wysokością należności na utrzymanie nieruchomości wspólnej, o czym strona pozwana – jako przedsiębiorca i doświadczony deweloper – doskonale wiedziała. Kwestionowanie w tej chwili po wielu miesiącach w przedmiotowym postępowaniu prawidłowości podjęcia ww. uchwał stawiałoby pod znakiem zapytania wielomiesięczną działalność zarządu wspólnoty i pozostawałoby w sprzeczności z zasadą pewności prawa, pewności obrotu prawnego, jak również pozostaje poza kognicją Sądu orzekającego w przedmiotowej sprawie.

Przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przewiduje tryb zaskarżania uchwał. Zgodnie z tym przepisem 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. Ustęp 1a powoływanego artykułu stanowi natomiast, że powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Natomiast zgodnie z art. 25 ust. 2 u.w.l. zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.



Strona pozwana nie podnosiła w niniejszym procesie, jakoby w jakimkolwiek trybie czy to na podstawie ww. art. 25 u.w.l. czy też art. 189 k.p.c. usiłowała usunąć z obrotu prawnego – jej zdaniem - wadliwą czy też nieistniejącą uchwałę wspólnoty. W tym miejscu warto przytoczyć fragment uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie - I Wydział Cywilny z dnia 3 września 2013 r., I ACa 250/13, Legalis Numer 741397:

„W świetle art. 321 § 1 KPC przy wyrokowaniu sąd nie może orzekać co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem powoda, ani zasądzić ponad żądanie Związanie sądu przy wyrokowaniu żądaniem (ne eat iudex ultra petita partium) jest wyrazem obowiązywania

w postępowaniu cywilnym zasady dyspozytywności, zgodnie z którą to powód decyduje nie tylko o wszczęciu postępowania, ale także o zakresie rozstrzygnięcia sprawy. Niedopuszczalność wyrokowania co do przedmiotu nieobjętego żądaniem oznacza niemożność objęcia rozstrzygnięciem innych roszczeń niż przedstawione przez powoda. Skoro powód żądał uchylenia zaskarżonej uchwały, to Sąd Apelacyjny nie mógł wydać wyroku na podstawie art. 189 KPC, że ona nie istnieje (por. podobnie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999/5/98). W rezultacie pomimo zasadności argumentów J. S. (1), kwestionujących skuteczności podjęcia zaskarżonej uchwały, powództwo musiało zostać oddalone”. Natomiast w okolicznościach przedmiotowej sprawy stanowisko strony pozwanej jest jeszcze bardziej ogólnikowe. W piśmie procesowym wniesionym w dniu 16.02.2017 r. (k. 107-108) strona pozwana zarzuca jedynie, że poddaje w wątpliwość by poszczególne uchwały weszły w życie. Tym samym usiłowanie uwolnienia się od odpowiedzialności finansowej przez stronę pozwaną jest bezskuteczne.

Powodowa wspólnota udowodniła również zasadność dochodzonych żądań co do wysokości. Wysokość zaliczek za listopad i grudzień 2014 r. wynika wprost z uchwały nr 4/2014 i z załącznika nr 2 - na lokale niewyodrębnione (należące do strony pozwanej) przypadają następujące należności miesięczne:

- 3.066,00 zł – koszty zarządu nieruchomością wspólną,

- 1.130,00 zł – opłaty na fundusz remontowy

Łącznie: **4.196,00 zł** miesięcznie.

Natomiast wysokość należności wobec wspólnoty za miesiące od stycznia do maja 2015 r. wynika z uchwały nr 3/2015 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego wraz z załącznikiem w postaci tego planu. Zgodnie z planem gospodarczym, stanowiącym załącznik do uchwały nr 3/2015 miesięczne koszty: zarządu nieruchomością wspólną wynoszą łącznie 7.528 zł, a koszty opłat za fundusz remontowy 6.000 zł, tj. łącznie: 14.347 zł miesięcznie. Stosując proporcję do wielkości udziałów strony pozwanej wynikających z księgi wieczystej (69.511 = 100% a 18.682 = x) można z łatwością wyliczyć,

iż (...) Sp. z o.o. w okresie objętym żądaniem pozwu winien uiścić w przybliżeniu 26,88% ww. kosztów. Kwoty te zostały wyliczone przez wspólnotę

i o ich wysokości strona pozwana została zawiadomiona e-mailem z dnia 11.03.2015 r.

(k. 94-95). Zgodnie z tym pismem od dnia 01.01.2015 r. należności wobec wspólnoty wynoszą odpowiednio:

- utrzymanie nieruchomości wspólnej 1868,20 m<sup>2</sup> x 1,083 zł = 2.023,26 zł;

- fundusz remontowy 1868,20 m<sup>2</sup> x 0,863 zł = 1.612,26 zł.

Razem zaliczka: **3.635,52 zł.**

Zarazem w piśmie wskazano, że należności winny być uiszczane z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na wskazane konto.

Mając na uwadze powyższe, powództwo należało uwzględnić w całości zarówno co do kwot należności głównych jak i co do odsetek, na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zauważyć jedynie należy, że w przypadku należności płatnej do 10.02.2015 r. Sąd zasądził odsetki – zgodnie z żądaniem pozwu - od kwoty

mniejszej niż kwota należności głównej, tj. zasądził te odsetki od kwoty 3.536,52 zł, w sytuacji gdy należność główna za ten miesiąc wynosiła 3.635,52 zł. Choć ewidentnie są to jedynie przestawione cyfry, to nie zmienia to faktu, iż Sąd nie może orzekać ponad żądanie pozwu (art. 321 § 1 k.c.), a działanie powoda nie wydaje się przypadkowe, gdyż jedynie przy tej pozycji pozwu dopisał kwotę, od której mają być naliczane odsetki, w odróżnieniu od pozostałych pozycji petitum pozwu, w których kwoty te były tożsame z należnością główną za dany miesiąc.

Nadto wskazać należy, że w dniu 01.01.2016 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r., poz. 1830). Zmieniła ona m.in. brzmienie art. 481 k.c. Natomiast stosownie do treści art. 56 tej ustawy do odsetek należnych za okres kończący się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Artykuł 481 § 2 k.c. w dotychczasowym brzmieniu przewidywał, że jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Po zmianie wprowadzonej powyższą ustawą powyższy paragraf stanowi, że jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Mając na uwadze powyższe, Sąd w punkcie I a) oraz b) sentencji wyroku podzielił należności odsetkowe na okresy do 31.12.2015 r. i od 01.01.2016 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 2 ust. 1 i 2 i § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz. 461 t.j. ze zm.). Na zasądzoną w punkcie II sentencji wyroku od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę **2.750,00 zł** tytułem zwrotu kosztów procesu składają się następujące należności: 333 zł – opłata sądowa od pozwu, 2.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego i kwota 17 zł – tytułem zwrotu kosztu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji wyroku.