

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P. wniosła o orzeczenie nakazem, by pozwany S. M. (1) zapłacił jej kwotę 756,40 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami postępowania, w terminie 14 dni od doręczenia nakazu zapłaty, albo wniósł w tym terminie sprzeciw. W przypadku zaś wniesienia sprzeciwu, wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 756,40 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podała, że pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...)położonego w budynku przy ul. (...)w P., w którym funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa. Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali pozwany zobowiązany jest ponosić opłaty miesięczne związane z utrzymaniem swojego lokalu oraz opłaty miesięczne na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji czy też na fundusz remontowy. Stosownie zaś do art. 15 tej ustawy, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10. każdego miesiąca, a należności z tego tytułu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym bez względu na ich wysokość. Dalej strona powodowa podała, że w dniu 10 kwietnia 2007 r. powierzyła wykonywanie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną licencjonowanemu zarządcy, tj. Zakładowi Gospodarki Mieszkalnej w P.. Mocą przedmiotowej umowy zarządca posiada uprawnienie do rozliczania zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Następnie strona powodowa wskazała, że wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną ustalana była każdorazowo przez współwłaścicieli w drodze uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej. Uchwały podejmowane były większością głosów, z tym że na każdego z właścicieli przypadał jeden głos. Pozwany zaś od dłuższego czasu nie regulował zaliczek na poczet tzw. konta podstawowego, tj. kosztów eksploatacji. Jego łączne zadłużenie z tego tytułu za okres od stycznia 2010 r. do dnia 30 września 2012 r. wynosi natomiast kwotę objętą pozwem. Wezwania do zapłaty pozostały zaś bezskuteczne.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 19 lutego 2013 r.

nakazano pozwanemu S. M., aby zapłacił stronie powodowej kwotę 756,40 zł

z odsetkami ustawowymi od dnia 28 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwotą 189,50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu, albo wniósł w tym terminie sprzeciw.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwany wniósł sprzeciw, zaskarżając go w całości

oraz wnosząc o oddalenie powództwa w całości z uwagi na złe określenie strony powodowej. Wniósł też o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Podniósł, że powodowa Wspólnota Mieszkaniowa składa się z pięciu lokali, więc tylko zgoda wszystkich współwłaścicieli pozwala skierować sprawę do sądu przez tę Wspólnotę. Ponadto przez pojęcie wspólnota mieszkaniowa należy rozumieć ogół właścicieli lokali, które wchodzi

w skład określonej nieruchomości i w żaden sposób nie jest ona odrębnym od właścicieli podmiotem praw. Podniósł poza tym, że ZGM P. nie może występować jako zarządca, ponieważ nie zawarł umowy o zarządzanie ze wszystkimi właścicielami lokali. Ponadto, będąc jednostką organizacyjną samorządu terytorialnego (gminy P.), zgodnie z art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie może prowadzić działalności, bo działa

w oparciu o ustawę o gospodarce komunalnej i zgodnie z nią może prowadzić tylko działalność o charakterze użyteczności publicznej. W uzasadnieniu sprzeciwu dodatkowo wskazał, że najistotniejszą sprawą jest fakt, iż powodem w sprawie jest wspólnota mieszkaniowa, która nie posiada zgody wszystkich współwłaścicieli lokali na złożenie pozwu do sądu, więc właściciele, którzy zdecydowali się to zrobić, winni żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności lub wystąpić do sądu jako współwłaściciele, a nie jako wspólnota mieszkaniowa, która zgodnie z

art. 33<sup>1</sup> k.c. jest jednostką organizacyjną z cechami charakterystycznymi dla osób prawnych, a do stania się pełną osobą prawną brakuje jej tylko wyposażenia w osobowość prawną. Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa, składająca się

z pięciu lokali, nie posiada też umowy o zarządzanie nieruchomością podpisaną przez wszystkich właścicieli, tym samym więc umowa, na którą powołuje się ZGM P., jest sprzeczna z prawem i tym samym nie jest obowiązującą. W roku 2008 bowiem właścicielami nieruchomości byli K. L., S. L., B. N., I. M., R. B. i Gmina P., zatem wszystkie wymienione osoby powinny podpisać umowę o zarządzanie, a taka sytuacja nigdy nie miała miejsca. Tym samym ZGM P. nie jest zarządcą nieruchomości zgodnie art. 58 § 1 k.c., nie może więc występować w imieniu powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej i ustanawiać pełnomocników. Z daleko idącej ostrożności procesowej pozwany podniósł jeszcze raz, iż ZGM P. jest jednostką organizacyjną samorządu terytorialnego (gminy P.) i nie może prowadzić działalności gospodarczej, gdyż działa w oparciu o ustawę o gospodarce komunalnej. Natomiast M. B., zatrudniony w ZGM P. jako dyrektor, posiada licencję zarządcy, ale nie prowadzi własnej działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami. Poza tym powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nigdy nie podpisywała

z nim jako podmiotem gospodarczym umowy o zarządzanie nieruchomością, więc tym samym nie może on występować jako pełnomocnik lub zarządca.

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanego, w piśmie procesowym z dnia 15 października 2013 r. strona powodowa rozszerzyła powództwo o kwotę 274,28 zł, wskazując, że składa się na nią kwota 251,30 zł zaległości głównej oraz kwota 22,98 zł odsetek, domagając się od pozwanego zapłaty za kolejne okresy, tj. od października 2012 r. do września 2013 r., wraz

z odsetkami ustawowymi, z tytułu kosztów eksploatacji i kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zgodnie z załączonym rozliczeniem lokalu. Wniosła zatem o zasądzenie od pozwanego łącznie kwoty 1 030,68 zł oraz kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazała, że pozwany w trakcie zawisłości sporu nadal nie reguluje bieżących opłat, dlatego koniecznym stało się rozszerzenie powództwa o dalsze zaległości. Odnosząc się zaś do treści sprzeciwu podniosła, że pozwany nie kwestionuje obowiązku zapłaty kwoty objętej pozwem ani też jej wysokości, a zarzuca jedynie brak umocowania Wspólnoty Mieszkaniowej do dochodzenia należności objętych pozwem. Wskazała więc, że właściciele lokali,

w świetle obowiązujących przepisów prawa, posiadają swobodę kształtowania sposobu zarządzania nieruchomością wspólną. W związku z tym, na mocy umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną zawartej w dniu 17 lutego 1998 r., Wspólnota Mieszkaniowa powierzyła kierowanie i administrowanie jej sprawami oraz reprezentowanie na zewnątrz Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w P.. Następnie, w dniu

10 kwietnia 2007 r., strony tej umowy zawarły kolejną umowę o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną, na czas nieokreślony, w treści której postanowiły, że w razie wyodrębnienia kolejnego lokalu spośród własności gminy, nowy właściciel przejmuje skutki niniejszej umowy (§ 16 umowy). Ponadto, stosownie do § 19 przedmiotowej umowy,

w sprawach w umowie nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia

24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego

o współwłasności. Zgodnie natomiast z art. 18 ust. 2 ustawy o własności lokali w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu. Stwierdzić zatem należy, iż z uwagi na fakt, że pozwany jest obecnie właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...), również on jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej. Na podstawie wskazanej wyżej umowy z dnia 10 kwietnia

2007 r., zawartej na czas nieokreślony, powierzyła zaś Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w P. wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną, w świetle więc obowiązujących regulacji prawnych, postanowienia przedmiotowej umowy odnoszą skutek także w stosunku do pozwanego. Dodatkowo podniosła, iż umowa o zarządzanie z dnia

17 lutego 1998 r. podpisana została przez wszystkich ówczesnych właścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) w P.. Strona powodowa podniosła też, że zawarcie umowy o zarządzanie małą wspólnotą mieszkaniową nie wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli z art.199 k.c., gdyż nie jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. Zgodnie natomiast z ugruntowanym stanowiskiem doktryny za czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną uważa się załatwianie spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy, pobieranie pożytków i dochodów, konserwację i administrację oraz szeroko rozumianą ochronę w postaci różnych czynności zachowawczych, w tym także zawierania umów związanych z zarządem i eksploatacją. Stosownie z kolei do art. 207 k.c., współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości swoich udziałów. Wydatki, o których mowa w tym artykule, są związane z rzeczą wspólną, jeżeli potrzeba ich poniesienia wynika z normalnej eksploatacji rzeczy wspólnej

i zasad prawidłowej gospodarki. Zgodnie z treścią wyżej wymienionych umów o zarządzanie, na pokrycie kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, właściciele lokali zobowiązani są uiszczać zaliczki w formie miesięcznych opłat. Pozwany wbrew obowiązkowi w ogóle nie reguluje kosztów związanych z normalną eksploatacją nieruchomości, uchylając się notorycznie od ponoszenia wszelkich opłat związanych

z korzystaniem z nieruchomości wspólnej. Koszty te wynikają z zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną i ich ponoszenie jest konieczne. Przy czym podniosła, że „przypis” miesięczny pozwanego to obecnie kwota 23,86 zł, a pozwany nie kwestionuje samego obowiązku zapłaty czy jego wysokości. Takie działanie pozwanego jest zatem sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i prowadzi do utraty płynności finansowej całej Wspólnoty Mieszkaniowej.

W piśmie procesowym z dnia 21 października 2013 r. pozwany podał, iż nigdy nie kwestionował obowiązku zapłaty jakichkolwiek pieniędzy powodowej Wspólnocie Mieszkaniowej, której jest członkiem, z tej prostej przyczyny, że nie ma żadnych zobowiązań ani zaległości „w stosunku do siebie, jak również innych członków w/w wspólnoty”. Natomiast jeżeli zobowiązania wynikają z wymagowanej i niezgodnej z obowiązującymi przepisami umowy o zarządzanie w stosunku do ZGM w P., to powinien ZGM sam wystąpić do sądu jako powód, a nie rozszerzać powództwo o swoje należności pod szyldem wspólnoty mieszkaniowej. Dalej podał, iż nigdy nie kwestionował faktu, że jeżeli umowa

o zarządzanie byłaby podpisana zgodnie z przepisami prawa, a także gdyby ZGM był podmiotem gospodarczym mogącym prowadzić działalność jako zarządca, nie uchylałby się od obowiązków nakładanych na niego z wyżej wymienionej umowy. Wszelkie nieprawidłowości występujące na częściach wspólnych naprawiał zaś sam i na własny koszt, nie bacząc na to, iż korzystają z tego również inni członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej. Natomiast „samozwańczy” zarządca nigdy nie usunął żadnej usterki, wręcz przeciwnie dzwonił do niego i informował go, że jakiś problem się pojawił i należy go rozwiązać. Umowy o wywóz nieczystości, jak również inne obowiązki, między innymi przeglądy kominiarskie, również załatwiał we własnym zakresie i na swój koszt. Odkąd zaś został właścicielem lokalu, nigdy nie odbyło się żadne zebranie powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej. Jeszcze raz podkreślił, że umowa o zarządzanie wymaga podpisu wszystkich współwłaścicieli, jak również że jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, zgodnie z ustawą o własności lokali. Natomiast zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P. i tak nigdy nie został wybrany. Podsumowując stwierdził, że w stosunku do tej Wspólnoty Mieszkaniowej nie ma żadnych zobowiązań i nigdy nie wyraził zgody na skierowanie sprawy do sądu w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Na rozprawie w dniu 02 grudnia 2013 r. pozwany oświadczył, że pełnomocnik strony powodowej nie jest już należycie umocowany, albowiem Zarządca nieruchomości wypowiedział umowę o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z dniem 31 lipca

2013 r., w związku z czym umowa ta została rozwiązana z dniem 31 października 2013 r.

Pełnomocnik strony powodowej oświadczyła, że powyższa okoliczność nie była jej znana, związku z tym wniosła o określenie terminu w celu ewentualnego przedłożenia pełnomocnictwa do dalszego reprezentowania strony powodowej, udzielonego przez samą Wspólnotę Mieszkaniową.

Pismem z dnia 05 grudnia 2013 r., w odpowiedzi na zobowiązanie Sądu, pełnomocnik strony powodowej przedłożyła pełnomocnictwo udzielone przez K. L., jako posiadającą 57,41 % udziałów w nieruchomości wspólnej i tym samym uprawnioną do samodzielnego wykonywania czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, do jakich należy udzielenie pełnomocnictwa do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie o zapłatę zaległości przeciwko innemu właścicielowi lokalu. Zgłoszony przez pozwanego na rozprawie w dniu 22 stycznia 2014 r. wniosek

o niedopuszczenie do udziału w sprawie pełnomocnika strony powodowej Sąd nie uwzględnił postanowieniem z dnia 24 stycznia 2014 r.

Na rozprawie w dniu 12 lutego 2014 r. pozwany po raz kolejny wniósł o oddalenie powództwa z uwagi na złe oznaczenie strony powodowej, ponieważ zobowiązania, o których mowa w pozwie, są zobowiązaniami wobec K. L., a nie wobec Wspólnoty Mieszkaniowej. To samo dotyczy zobowiązań wskazanych w piśmie rozszerzającym powództwo. Te z kolei są zobowiązaniami wobec ZGM w P.. Następstwem źle oznaczonej strony powodowej zgodnie z art. 33 k.c. jest odpowiedzialność całej Wspólnoty Mieszkaniowej, a której konsekwencją jest niniejsza sprawa. Ponadto podniósł, że powodowa Wspólnota Mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej. Wniósł również o dopuszczenie dowodu z rachunków potwierdzających dokonywanie przez niego osobiście wpłat należności za wodę dostarczaną powodowej Wspólnocie Mieszkaniowej

Strona powodowa z kolei podniosła, że wszystkie zarzuty, twierdzenia oraz dowody wskazywane przez pozwanego są spóźnione. Po raz kolejny pozwany przedstawia bowiem takie zarzuty na rozprawie, co powoduje tylko zwłokę w postępowaniu. W związku z tym wniosła o oddalenie zgłoszonych przez niego wniosków dowodowych. Jednocześnie wyjaśniła, że prawdopodobnie wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną została określona w umowie o zarządzanie i na tej podstawie wyliczona została zaległość pozwanego, w szczególności wskazana w zestawieniach zaległości i przedpłat dołączonych do pozwu i do pisma rozszerzającego powództwo.

W piśmie procesowym z dnia 24 lutego 2014 r. strona powodowa podniosła, iż wysokość zaliczki na koszty zarządu określona została w umowie o zarządzanie. W skład tej opłaty weszło wynagrodzenie dla zarządcy, którego wysokość ma charakter stały,

w wysokości 0,42 zł oraz koszty eksploatacji. Zaliczka na koszty eksploatacji nieruchomością wspólną początkowo w wysokości ustalonej umową wynosiła 0,22 zł. Ponieważ jednak koszty te nie mają charakteru stałego i podlegają rozliczeniu, wysokość zaliczki została dostosowana do faktycznie ponoszonych kosztów eksploatacji, tj. kosztów energii elektrycznej, ubezpieczeń nieruchomości, usług kominiarskich, usług bankowych, deratyzacji, przeglądów oraz opłat różnych, w skład których wchodzi opłaty za pełnomocnictwa, za założenie rachunku bankowego itp., w związku z faktycznym zużyciem oraz zwiększającymi się kosztami dostaw mediów i innych usług. W przeciwnym razie właściciele zmuszeni byłiby pokrywać jednorazowo niedopłatę z tytułu kosztów eksploatacji.

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

Pozwany S. M. (3) jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...)

w budynku numer (...) przy ulicy (...) w P., w którym funkcjonuje powodowa

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P..

**Dowód:** kserokopia wypisu aktu notarialnego Repertorium A numer (...) z dnia

24 listopada 2009 r., obejmującego umowę sprzedaży, i wypisu aktu notarialnego Repertorium A numer (...) z dnia 05 stycznia 2010 r., obejmującego umowę sprzedaży.

Zgodnie z ustawą o własności lokali pozwany zobowiązany był ponosić opłaty miesięczne związane z utrzymaniem swojego lokalu oraz opłaty miesięczne na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i fundusz remontowy. Stosownie zaś do art. 15 tej ustawy, na pokrycie kosztów zarządu jako właściciel lokalu miał obowiązek uiszczać zaliczki

w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10. każdego miesiąca. W związku

z niewywiązywaniem się przez pozwanego z tego obowiązku powstało zadłużenie

z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od stycznia 2010 r. do września 2012 r. w kwocie 756,40 zł oraz za okres od października 2012 r. do września 2013 r. w kwocie 274,28 zł, obejmującej należność główną w wysokości 251,30 zł oraz odsetki od tej kwoty w wysokości 22,98 zł. Łącznie zatem zobowiązania pozwanego wobec strony powodowej z tego tytułu wynoszą kwotę 1 030,68 zł.

**Dowód:** kserokopie zestawienia zaległości i przedpłat z dnia 05 listopada 2011 r. za okres od 01 stycznia 2010 r. do 30 września 2012 roku oraz wezwań do zapłaty z dnia 10 grudnia

2010 r., 10 lipca 2012 r., 07 lutego 2011 r., 08 marca 2011 r., 18 lipca 2011 r., 09 września 2011 r., 30 września 2011 r., 23 listopada 2011 r., 10 maja 2012 r., 14 czerwca 2012 r.,

08 sierpnia 2012 r. i 17 września 2012 r. wraz z potwierdzeniami odbioru wezwań, kserokopie zestawienia zaległości i przedpłat z dnia 07 października 2013 r. za okres od

01 października 2012 r. do 30 września 2013 r. oraz wezwania do zapłaty z dnia 20 września 2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru wezwania.

Na mocy umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną zawartej w dniu

17 lutego 1998 r., powodowa Wspólnota Mieszkaniowa powierzyła kierowanie

i administrowanie jej sprawami oraz reprezentowanie na zewnątrz Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w P.. Następnie, w dniu 10 kwietnia 2007 r., strony tej umowy zawarły kolejną umowę o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną, na czas nieokreślony, w treści której postanowiły, że w razie wyodrębnienia kolejnego lokalu spośród własności gminy, nowy właściciel przejmuje skutki niniejszej umowy (§ 16 umowy). Ponadto, stosownie do § 19 przedmiotowej umowy, w sprawach w umowie nieuregulowanych, zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Zgodnie natomiast z art. 18 ust. 2 ustawy o własności lokali w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu.

Umową o zarządzanie zawartą w dniu 10 kwietnia 2007 r. powodowa Wspólnota Mieszkaniowa powierzyła też licencjonowanemu Zarządcy, tj. Zakładowi (...) w P., wykonywanie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, zobowiązując Zarządcę do dochodzenia na drodze postępowania sądowego zapłaty zaległości właścicieli w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów zarządu oraz wszelkich innych zadłużeń i roszczeń związanych z realizacją umowy.

**Dowód:** kserokopie umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z dnia 17 lutego 1998 r. oraz umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z dnia 10 kwietnia

2007 r. wraz z załącznikami oraz aneksami nr (...) z dnia 25 sierpnia 2010 r., nr (...) z dnia 10 kwietnia 2011 r. i nr (...) z dnia 09 lutego 2012 r.

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa jest tzw. wspólnotą małą, składającą się

z czterech lokali mieszkalnych. W roku 1998 właścicielami tych lokali byli: K. L. i S. L. na prawach wspólności ustawowej, B. N., R. B. i I. B. na prawach wspólności ustawowej oraz Gmina P.. Umowa o zarządzanie z dnia 17 lutego 1998 r. podpisana została przez wszystkich ówczesnych właścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...)

w P.. Zgodnie natomiast z art. 18 ust. 2 ustawy o własności lokali w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu.

**Dowód:** kserokopie zestawienia właścicieli lokali wraz z ich udziałami procentowymi

w powierzchni budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. z dnia 17 lutego 1998 r., wydruki z elektronicznych ksiąg wieczystych numer (...) z dnia 02 sierpnia 2013 r.

Wysokość zaliczki na koszty zarządu określona została w umowie o zarządzanie.

W skład tej opłaty weszło wynagrodzenie dla zarządcy, którego wysokość ma charakter stały,

w wysokości 0,42 zł oraz koszty eksploatacji. Zaliczka na koszty eksploatacji nieruchomością wspólną początkowo w wysokości ustalonej umową wynosiła 0,22 zł. Ponieważ jednak koszty te nie mają charakteru stałego i podlegają rozliczeniu, wysokość zaliczki została dostosowana do faktycznie ponoszonych kosztów eksploatacji, tj. kosztów energii elektrycznej, ubezpieczeń nieruchomości, usług kominiarskich, usług bankowych, deratyzacji, przeglądów oraz opłat różnych, w skład których wchodzi opłaty za pełnomocnictwa, za założenie rachunku bankowego itp., w związku z faktycznym zużyciem oraz zwiększającymi się kosztami dostaw mediów i innych usług. Początkowo więc koszty zarządu nieruchomością wspólną w zakresie kosztów eksploatacji określone były na poziomie 0,22 zł za m<sup>2</sup>, ale później okazało się, że ta zaliczka na koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej jest niewystarczająca, dlatego jej wysokość została zmieniona.

**Dowód:** kserokopie pism Zarządcy nieruchomości Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej

w P. do pozwanego z dnia 18 stycznia 2010 r., z dnia 28 kwietnia 2010 r., z dnia

07 września 2011 r., informującego o podwyższeniu opłat za lokal mieszkalny od dnia 01 stycznia 2012 r. bez daty, informującego o podwyższeniu opłat za lokal mieszkalny od dnia 01 maja

2012 r. bez daty oraz rozliczenia właściciela - zaliczka na utrzymanie części wspólnej z dnia

14 lutego 2014 r., rozliczenia właściciela - eksploatacja z dnia 14 lutego 2014 r. i rozliczenia właściciela - fundusz remontowy z dnia 14 lutego 2014 r.; przesłuchanie w charakterze strony K. L...

Do momentu kiedy pozwany nie wykupił swojego lokalu mieszkalnego, nie było problemów z regulowaniem wszelkich opłat obciążających nieruchomość wspólną. Zmieniło się to dopiero po nabyciu lokalu mieszkalnego przez pozwanego. Wtedy płatności te były ponoszone tylko przez K. L. i jej syna D. G., ponieważ oprócz pozwanego także inna właścicielka lokalu B. N. przestała ponosić te opłaty. Pozwany nie ponosił także opłat za wodę i energię elektryczną. Dopiero w ostatnim czasie część tych należności została przez niego uregulowana. Już po wpłynięciu pozwu w niniejszej sprawie do Sądu, w maju 2013 r. w rozmowie telefonicznej pozwany obiecywał

K. L., że zaległą kwotę przeleje na rachunek bankowy powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej, ale tak się nie stało. Pozwany tylko wynajmuje swoje mieszkanie, nie interesuje się natomiast opłatami, które go obciążają. Według wiedzy K. L. ani pozwany, ani jego pełnomocnicy nie przeprowadzili żadnych remontów części wspólnych budynku, w którym funkcjonuje powodowa Wspólnota Mieszkaniowa.

**Dowód:** przesłuchanie w charakterze strony K. L..

Pozwany zwracał się do Zarządcy nieruchomości o refakturowanie opłat za wodę, gdyż nie otrzymywał takich faktur. Dopiero jak zwrócił się do Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w D., to takie faktury zaczął otrzymywać i od tego momentu reguluje opłaty za wodę. Dokonał zapłaty należności za wodę w kwotach mających potwierdzenie

w złożonych przez niego przelewach. Dotyczyły one jego zdaniem części wspólnych budynku, ale nie ma pewności, że tak faktycznie było.

Ponadto według pozwanego dokonał on kilku napraw w częściach wspólnych budynku, w którym funkcjonuje powodowa Wspólnota Mieszkaniowa, a których koszty nie zostały rozliczone przez tę Wspólnotę. Pozwany nie kwestionuje natomiast wysokości opłat naliczonych przez stronę powodową.

**Dowód:** wydruki przelewów z rachunku bankowego pozwanego z dnia 01 grudnia 2013 r. dotyczące wpłat należności za wodę w dniu 15 lipca 2013 r. kwoty 200 zł i w dniu 06 września 2013 r. kwoty 144,96 zł, przesłuchanie pozwanego.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne w zdecydowanej części.

Sąd najpierw musiał wziąć pod uwagę, że w toku prowadzonego postępowania powstał spór co do sposobu reprezentacji powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej, a co za tym idzie, jej legitymacji procesowej do wystąpienia z niniejszym powództwem. W pierwszej kolejności wskazać więc trzeba, że zarząd nieruchomością wspólną unormowany jest

w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). W przypadku powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej podstawowe znaczenie ma fakt, że w powyższej nieruchomości znajdują się cztery wyodrębnione lokale.

Z art. 19 powyższej ustawy wynika natomiast, że jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, chyba że w trybie określonym w art. 18 tej ustawy określono inny sposób zarządu nieruchomością wspólną. Oznacza to, że w przypadku tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej nie stosuje się przepisów art. 20 i następnych ustawy o własności lokali, które przewidują ustanowienie zarządu wspólnoty mieszkaniowej, będącego organem powyższej jednostki organizacyjnej. Poza sporem pozostaje, że w przypadku powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nie doszło do ustanowienia sposobu zarządu w trybie określonym w art. 18 ustawy o własności lokali i tym samym zarząd nieruchomością wspólną powinien odbywać się na podstawie odpowiednio stosowanych przepisów kodeksu cywilnego. Z przepisów tych należy wyprowadzić wniosek, że każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany, a zarazem uprawniony do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną (art. 200 k.c.), przy czym zakres tego współdziałania uzależniony jest od charakteru dokonywanych czynności, w szczególności tego, czy mieszczą się one w zakresie zwykłego zarządu rzeczą wspólną czy też przekraczają powyższy zakres, ewentualnie, czy mają one charakter czynności zachowawczych (art. 199, art. 201-203, art. 209 k.c.). W rozpoznawanej sprawie powodową Wspólnotę Mieszkaniową tworzą właściciele czterech lokali. Biorąc pod uwagę, że dla nieruchomości wspólnej nie został aktualnie ustanowiony, ani w drodze umowy stron, ani w drodze orzeczenia sądowego, zarządca, uznać należy, że osobami uprawnionymi do reprezentowania powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej są wszyscy członkowie wspólnoty mieszkaniowej. W ocenie Sądu przyjąć również trzeba, że podejmowanie czynności procesowych w postępowaniu sądowym, w którym wspólnota mieszkaniowa jest powodem, ma charakter czynności zachowawczej w rozumieniu art. 209 k.c., albowiem reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej w tego rodzaju postępowaniu zmierza do zachowania wspólnego prawa. Dotyczy to zwłaszcza niniejszej sprawy, w której strona powodowa domaga się zasądzenia należności z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz pozostałych opłat. Z tego względu uznać trzeba, że każdy z członków wspólnoty mieszkaniowej jest uprawniony do działania w imieniu powodowej Wspólnoty

Mieszkaniowej w niniejszym postępowaniu sądowym, w tym również do udzielenia pełnomocnictwa procesowego do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej. Z tego względu – zgodnie z art. 199 k.c. – nie jest wymagana zgoda wszystkich współwłaścicieli lub w przypadku braku takiej zgody orzeczenie sądu zezwalające na dokonanie powyższej czynności.

W niniejszej sprawie bezsporne natomiast było to, że pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego w budynku przy ulicy (...) w P., w którym funkcjonuje powodowa Wspólnota Mieszkaniowa, jak też i to, że zgodnie z art. 15 ustawy

o własności lokali jako właściciel lokalu miał on obowiązek uiszczać zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nie ulega również wątpliwości, że pozwany

w pewnym momencie zaprzestał regulować swoje należności, w związku z czym powstało zadłużenie z tego tytułu. Zresztą pozwany w istocie nie kwestionował tych okoliczności. Sporna pozostawała natomiast kwestia – wobec zgłoszonych przez pozwanego zarzutów

– czy i w jakiej wysokości zadłużenie to istnieje.

Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, pozwany jako właściciel przedmiotowego lokalu mieszkalnego w okresie od stycznia 2010 r. do września 2013 r. był zobowiązany do zapłaty zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz pozostałych opłat w łącznej kwocie 1 030,68 zł (wraz z częścią odsetek za opóźnienie). Wskazują na to wprost dowody z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową.

Zdaniem więc Sądu, w niniejszej sprawie zostały spełnione przesłanki do zasądzenia od pozwanego kwoty zaległości dochodzonej pozwem wraz z dalszymi odsetkami za opóźnienie. Dokonując zaś szczegółowej analizy tych przesłanek Sąd ustalił, że pozwany jako właściciel jednego z lokali mieszkalnych jest członkiem powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej. Zgodnie natomiast z przepisem art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymać swój lokal w należyтым 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. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaś zaliczki

w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10. każdego miesiąca (powołany wyżej art. 15 ust. 1 ustawy), przy czym na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się między innymi: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej

i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz wydatki na utrzymanie porządku i czystości (art. 14 pkt 1, 2 i 4 ustawy). Ustawodawca przyjął więc, że na opisane wyżej koszty każdy z członków wspólnoty mieszkaniowej jest obowiązany wpłacać zaliczki w wysokości ustalonej przez wspólnotę mieszkaniową, aby w ten sposób umożliwić tej wspólnocie gromadzenie środków na ich pokrycie.

W świetle też przepisów ustawy o własności lokali, w szczególności art. 13 ust. 1 tej ustawy, rozróżnić należy dwa rodzaje obowiązków członków wspólnoty mieszkaniowej: jedne związane z nieruchomością wspólną, a zatem stricte z byciem członkiem określonej wspólnoty, i drugie, związane tylko z odrębną własnością lokalu. W zakresie obciążeń finansowych właściciela lokalu będącego członkiem wspólnoty należy z kolei wyróżnić dwie kategorie wydatków: koszty zarządu związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej

i wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. Składniki pierwszej kategorii wydatków zostały przykładowo wymienione w art. 14 ustawy o własności lokali jako zasadnicze koszty obciążające właścicieli lokali w ramach wspólnoty. To wyłącznie na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy, uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, których wysokość ustalana jest w drodze uchwały wspólnoty (art. 22 ust. 1 pkt 3 ustawy). W drugim przypadku, to jest wydatków ponoszonych przez właściciela, związanych z utrzymaniem jego lokalu, najczęściej chodzić będzie o tzw. media (np. energia cieplna, woda). Zarządca wspólnoty w



zakresie dostawy mediów do poszczególnych lokali występuje w odmiennej roli, praktycznie jedynie jako pośrednik między dostawcami a odbiorcami – właścicielami lokali. Środki uiszczone z tytułu wpłat dokonanych przez właścicieli poszczególnych lokali na utrzymanie tych lokali (zapłata za media) nie są zaliczkami w rozumieniu art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. W tym znaczeniu wydatki ponoszone przez właścicieli lokali na zakup mediów do ich lokali nie są partycypacją w kosztach wspólnoty mieszkaniowej przez jej członków. Z tego tytułu od właścicieli – niezależnie od zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną,

z których ponoszone są opłaty za dostawę mediów w części dotyczącej nieruchomości wspólnej – pobierane są stosowne należności.

Zastrzeżenia zatem pozwanego co do zasadności naliczenia zaległości są bezzasadne

i nie znajdują oparcia w żadnych dowodach. Sąd nie znalazł żadnych podstaw do zakwestionowania wiarygodności wskazanych wyżej dowodów, albowiem przedłożone przez stronę powodową dokumenty wzajemnie się uzupełniają, tworząc czytelny obraz rodzaju

i wysokości zaległości pozwanego w tych płatnościach. Za całkowicie chybione należy uznać natomiast dalsze zarzuty pozwanego, zawarte w sprzeciwie od nakazu zapłaty i zgłoszone później, w tym dotyczące uwzględnienia w powyższej kwocie zaległości wpłat pozwanego za wodę, skoro w istocie nie dotyczą one wody dostarczanej do części wspólnych nieruchomości.

Uzasadnione w części jest natomiast żądanie strony powodowej zasądzenia odsetek od należności głównej. Podstawę prawną sformułowania takiego żądania stanowią przepisy art. 481 k.c. Z przepisu § 1 tego artykułu wynika bowiem, iż jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Odsetki za opóźnienie należą się więc zarówno bez względu na szkodę poniesioną przez wierzyciela, jak i zawinięcie okoliczności opóźnienia przez dłużnika (wyrok SN z dnia 13 października 1994 r., I CRN 121/94, OSNC 1995/1/21). Należy też wskazać, iż na mocy przepisu art. 481 § 2 zdanie pierwsze k.c. w sytuacji, gdy stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe.

W rozpatrywanej sprawie zobowiązanie do uiszczenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną było zobowiązaniem terminowym, gdyż powinno być wykonane do 10. dnia każdego miesiąca. W okolicznościach niniejszej sprawy oznacza to, iż kwoty z tego tytułu za każdy miesiąc stawały się wymagalne z upływem 10. dnia danego miesiąca i pozwany najpóźniej do tego dnia winien był uregulować należności. Skoro tego nie czynił, to od dnia następującego po tym dniu winien był uiścić odsetki za opóźnienie.

Z dokumentów dołączonych przez stronę powodową do pozwu wynika, że odsetki za opóźnienie, naliczone w taki sposób, w istocie zostały objęte żądaniem pozwu tylko od kwoty zaległości za okres od października 2012 r. do września 2013 r. Natomiast od pozostałej kwoty zaległości strona powodowa zażądała ich jedynie za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, które to żądanie, w świetle powyższych okoliczności, należało uwzględnić. Natomiast nie można było uwzględnić żądania strony powodowej zapłaty odsetek od tej daty od kwoty 274,28 zł, albowiem kwota ta stała się wymagalna najwcześniej od dnia wniesienia pisma rozszerzającego powództwo, to jest od dnia 16 października 2013 r. Dalej zaś idące powództwo w tym zakresie należało oddalić.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak

w punktach I i II wyroku.

Według przepisu art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana

jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw

i celowej obrony (koszty procesu). Zgodnie natomiast z przepisem art. 99 w zw. z art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach

i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. W świetle wskazanych przepisów, na koszty procesu poniesione przez stronę powodową składały się: opłata sądowa od pozwu w łącznej kwocie 68 zł i wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 180 zł (§ 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...)) (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490), co daje w sumie kwotę 248 zł. Należało przy tym obciążyć pozwanego tymi kosztami, gdyż w całości przegrał on niniejszy proces.

Z tych względów, w oparciu o przytoczone przepisy, Sąd orzekł jak w punkcie

III wyroku.

Z/

- 1) odnotować;
- 2) odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu;
- 3) kal. 14 dni od doręczenia.

17.06.2014 r.