

Sygn. akt I C 1548/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Ś., dnia 14 stycznia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Mariusz Grobelny

Protokolant: starszy protokolant Jakub Markiewicz

po rozpoznaniu w dniu 05 stycznia 2016 r. w Świnoujściu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Ś.**

przeciwko **W. S.**

o zapłatę

I. umarza postępowanie w zakresie żądania zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 18.469,11 zł (osiemnastu tysięcy czterystu sześćdziesięciu dziewięciu złotych i jedenastu groszy) za okres od 01 do 31 sierpnia 2014r.;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 143,23 zł (stu czterdziestu trzech złotych i dwudziestu trzech groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 10 września 2014r. do dnia zapłaty;

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. oddala wniosek powódki o zasądzenie kosztów procesu.

I C 1458/14

## UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Świnoujściu (...) w Ś. wystąpiła przeciwko pozwanej W. S. z powództwem o zasądzenie kwoty 18.469,11 zł z odsetkami ustawowymi za zwłokę od dnia 01 sierpnia 2014r. do dnia zapłaty. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwana jest właścicielem lokali nr (...), położonych przy Placu (...) w Ś.. Pozwana nie reguluje zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, dostawę mediów i fundusz remontowy, a dokonywane wpłaty są sporadyczne. Wysokość opłat została ustalona uchwałami zebrań wspólnoty. Pozwana otrzymała wezwanie do zapłaty, ale okazało się ono bezskuteczne. Suma nieuregulowanych przez pozwaną opłat wynosi według stanu na dzień 31 lipca 2014r. 15.345,08 zł plus odsetki ustawowe za zwłokę w wysokości 3.124,03 zł wyliczone na dzień 31.07.2014r., co czyni razem kwotę w wysokości 18.469,11 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 14 listopada 2014r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu nakazał pozwanej zapłacić powódce kwotę dochodzoną pozwem wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu.

Pozwana wniosła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty. Wniosła w nim o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana oświadczyła, że zaprzecza wszystkim wyraźnie nie przyznanym tezom i oświadczeniom strony powodowej, w tym aby posiadała zadłużenie wobec powódki w kwocie 18.469,11 zł. Zaprzeczyła, aby była właścicielem lokalu nr (...) oraz (...) przy Placu (...). Podniosła, że członkowie zarządu powodowej wspólnoty nie mają zdolności procesowej do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie. Wskazała, że żądaniu powódki zarzuca nieprawdziwość w wyniku błędnego określenia właściwych wartości, jak i opracowania ich na podstawie danych dotyczących lokali nie będących własnością pozwanej. Podniosła zarzut przedawnienia roszczeń powódki powstałych przed dniem 28 października 2011r. Niedopuszczalnym jest dochodzenie przez powódkę należności za sierpień 2011r., gdyż były one przedmiotem powództwa w innej sprawie. Przedstawionemu przez powódkę rozliczeniu zarzuca brak czytelności i logicznej spójności, prezentowanie danych dotyczących lokalu nie będącego własnością pozwanej oraz brak przejrzystości. Z załączonych przez powódkę dowodów w żaden sposób nie można ustalić jaka konkretna kwota powinna zostać uiszczona za dany miesiąc i rok.

Na rozprawie w dniu 26 lutego 2015r. powódka oświadczyła, że pozwana jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) lokalu użytkowego nr (...). Symbol (...) wskazuje, że jest to lokal użytkowy. Zarząd Wspólnoty był uprawniony do wytoczenia powództwa, gdyż jest to czynność zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Bezzasadny jest zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwaną. Chybiony jest również zarzut pozwanej, że powódka dwukrotnie dochodzi należności za sierpień 2011r., gdyż powódka w niniejszym postępowaniu dochodzi należności za okres od 1 września 2011r.

Na tej samej rozprawie powódka oświadczyła, że cofa pozew w zakresie żądania zasądzenia odsetek za sierpień 2011r., na co pozwana wyraziła zgodę.

Na rozprawie w dniu 05 stycznia 2016r. pozwana oświadczyła, że nie kwestionuje tego, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego (...) przy Placu (...) w Ś. o powierzchni 98,05 m<sup>2</sup> i lokalu użytkowego przy Placu (...) o powierzchni 51,07 m<sup>2</sup>. Podniosła, że na dochodzone przez powódkę należności składają się nie tylko należności czynszowe, ale również opłaty zmienne, takie jak za wodę i ścieki. Pozwana nie jest w stanie sama określić wysokości tych należności, powinien to zrobić zarządca. Dotyczy to również kosztów nieprzewidzianych, takich jak koszty remontów, obsługi podmiotów zewnętrznych. Pozwana była obciążona opłatą ryczałtową za wodę, która nigdy nie została rozliczona.

#### Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana W. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 98,05 m<sup>(2)</sup> i lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 51,07 m<sup>(2)</sup>, położonych w Ś. przy Placu (...). W związku z tym pozwana jest członkiem powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...)

(bezsporne)

W dniu 03 sierpnia 2011r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) podjęła uchwałę nr(...). W § 1 tej uchwały przyjęty został roczny plan gospodarczy na 2011r. Zgodnie z § 2 uchwały wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2013r. określona została na kwotę 22.200 zł. Stosownie do § 3 uchwały na poczet kosztów określonych w § 2 właściciele lokali mieli wносить miesięczne zaliczki w wysokości 1,65 zł za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego i 1,10 zł/m<sup>(2)</sup> lokalu użytkowego. Natomiast na poczet funduszu remontowego właściciele lokali wносить mieli opłaty w wysokości 1 zł miesięcznie za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni lokalu, począwszy od dnia 01 września 2011r. Zgodnie z treścią uchwały obowiązywała ona od chwili przyjęcia.

(dowód: uchwała nr (...) - k. 7)

W dniu 21 maja 2013r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) podjęła uchwałę nr (...) W § 1 tej uchwały przyjęty został roczny plan gospodarczy na 2013r. Zgodnie z § 2 uchwały wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2013r. określona została na kwotę 23.839 zł. Stosownie do § 3 uchwały na poczet kosztów określonych w

§ 2 właściciele lokali mieli wносить miesięczne zaliczki w wysokości 1,75 zł za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego i 1,20 zł/m<sup>(2)</sup> lokalu użytkowego. Natomiast na poczet funduszu remontowego właściciele lokali wносить mieli opłaty w wysokości 1 zł miesięcznie za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni lokalu. Zgodnie z treścią uchwały obowiązywała ona od chwili przyjęcia.

(dowód: uchwała nr (...)- k. 6)

W okresie od 01 września 2011r. do 31 lipca 2014r. pozwana W. S. dokonała na rzecz powódki wpłat w łącznej kwocie 4.376,42 zł, na które składały się: kwota 107,24 zł w dniu 23 stycznia 2013r., kwota 282,83 zł w dniu 23 stycznia 2013r., kwota 107,24 zł w dniu 20 lutego 2013r., kwota 282,83 zł w dniu 20 lutego 2013r., kwota 214,48 zł w dniu 17 kwietnia 2013r., kwota 565,66 zł w dniu 17 kwietnia 2013r., kwota 214,48 zł w dniu 01 lipca 2013r., kwota 565,66 zł w dniu 01 lipca 2013r., kwota 338 zł w dniu 02 stycznia 2014r., kwota 849 zł w dniu 02 stycznia 2014r., kwota 849 zł w dniu 25 lutego 2014r.

(dowód: wyciąg z rachunku bankowego - k. 78-73)

#### Sąd zważył, co następuje:

W punkcie I wyroku Sąd umorzył postępowanie w zakresie w jakim powódka skutecznie cofnęła pozew. Zgodnie z art. 355 § 1 kpc sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. Art. 203 § 1 kpc stanowi, że pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku. Powódka w toku sprawy cofnęła pozew w zakresie żądania odsetek ustawowych za sierpień 2011r., a pozwana na to cofnięcie wyraziła zgodę.

Powództwo, w zakresie w jakim zostało przez powódkę podtrzymane, zasługiwało jedynie na częściowe uwzględnienie.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.) 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 nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Art. 14 powyższej ustawy stanowi, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Stosownie do treści art. 15 ust. 1 powołanej powyżej ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że pozwana jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 98,05 m<sup>(2)</sup> i lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 51,07 m<sup>(2)</sup>, położonych w Ś. przy Placu (...). W tym miejscu podkreślić należy, że w oparciu o całokształt okoliczności sprawy i przedłożonych przez powódkę dokumentów wynika jednoznacznie, że powódka dochodziła należności za te właśnie lokale. Bez znaczenia dla zasadności powództwa

było to, że powódka w rozliczeniach posługiwała się dodatkowym oznaczeniem(...) stosunku do lokalu użytkowego pozwanej. Powódka dokonała również stosownego sprostowania omyłki zawartej w rozliczeniu, gdzie lokal pozwanej był oznaczany numerem (...).

W związku z tym, że pozwana jest członkiem powodowej wspólnoty niewątpliwie w okresie objętym pozwem ciążył na niej ustawowy, wynikający z powyższych przepisów, regulowania na rzecz powódki należności związanych z lokalami mieszkalnymi. Niewątpliwie to na powódce, stosownie do treści art. 6 kc, spoczywał obowiązek wykazania zasadności swojego roszczenia, w tym co do jego wysokości. Podkreślenia wymaga, że pozwana kwestionowała wysokość należności, sposób i podstawy ich rozliczenia. To dodatkowo nakładało na powódkę obowiązek przedłożenia materiału dowodowego potwierdzającego zasadność żądania dochodzonego pozwem. Zdaniem Sądu powódka nie wykazała jednak wystarczającej inicjatywy dowodowej, co skutkowało oddaleniem powództwa prawie w całości. W tym miejscu zauważyć należy, że powódka była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika. Istotnym jest też, że w innej sprawie toczącej się pomiędzy stronami (sprawa tutejszego sądu o sygn. akt I C 434/12, dotycząca należności za te same lokale, ale za inny okres) powództwo Wspólnoty zostało oddalone w całości, z uwagi na niewykazanie przez powódkę wysokości swojego roszczenia. W tej sytuacji powódka w niniejszej sprawie musiała mieć świadomość konieczności właściwego udokumentowania swojego żądania. Podstawowym dokumentem do jakiego przedłożenia zobligowana była powódka były uchwały właścicieli określających wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie bowiem z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Stosownie zaś do treści art. 22 ust. 3 pkt 1 i 3 tej ustawy czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu jest również ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Niewątpliwie powódka dochodząc w niniejszej sprawie należności za okres od 01 września 2011r. do 31 lipca 2014r. powinna przedłożyć uchwały określające wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Tymczasem powódka przedłożyła tylko dwie uchwały. Zgodnie z treścią uchwały z dnia 03 sierpnia 2011r. nr (...). uchwała ta określała wysokość opłat w 2011r., przy czym miała obowiązywać od chwili jej przyjęcia - w przypadku zaś opłaty na fundusz remontowy od dnia 01 września 2011r. W tej sytuacji uznać należy, że członkowie wspólnoty określili wysokość należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w okresie od 03 sierpnia 2011r. do 31 grudnia 2011r. Z treści uchwały z dnia 21 maja 2013r. nr (...) wynika jednoznacznie, że uchwała ta dotyczy określenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu w 2013r., przy czym uchwała miała obowiązywać od chwili przyjęcia. W związku z tym należy uznać, że tą uchwałą właściciele lokali określili wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu za okres od 21 maja 2013r. do 31 grudnia 2013r. Powódka nie przedłożyła więc uchwał regulujących wysokość opłat na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną za 2012r., za okres od 01 stycznia 2013r. do 20 maja 2013r. i za okres od 01 stycznia 2014r. do 31 lipca 2014r. Podkreślić należy, że pozbawione znaczenia w niniejszej sprawie jest zapis uchwały z dnia 21 maja 2013r., że zaliczki ustalone są w dotychczasowej wysokości. Nie zwalniało to bowiem powódki od przedłożenia uchwał regulujących wysokość opłat za okres wcześniejszy. W związku z tym powództwo podlegało oddaleniu w zakresie należności za powyższe, nie objęte uchwałami okresy. Powódka domagając się zapłaty od pozwanej powoływała się na wysokość należności wynikającą z wystawianych pozwanej rachunków. Podkreślić jednak należy, że wystawienie rachunku nie jest równoznaczne z przyjęciem, że po stronie pozwanej istniał obowiązek zapłaty należności z nich wynikających. W sytuacji gdy pozwana kwestionowała prawidłowość rozliczeń takie dokumenty nie mogły stanowić dowodu na okoliczność wysokości należności dochodzonej od pozwanej. W szczególności nie może zastępować obowiązku przedłożenia uchwały wspólnoty określenie wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną opłaty na fundusz remontowy w przedmiotowych rachunkach. Nie może budzić żadnych wątpliwości, z uwagi na stanowisko procesowe pozwanej, że powódka miała obowiązek przedłożenia dokumentów źródłowych stanowiących podstawę wystawienia tych rachunków. Dotyczy to również należności z tytułu wody i ścieków. W tym zakresie wysokość należności którymi była obciążana pozwana nie jest w żaden sposób weryfikowalna. Powódka powinna przedłożyć dokumenty źródłowe stanowiące podstawę do określenia wysokości tych obciążeń. Ponadto z uwagi na to, że należności te miały charakter ryczałtowy powódka powinna przedłożyć stosowne rozliczenia faktycznej wysokości kosztów za dany rok. Dowodem potwierdzającym wysokość należności nie mogło być rozliczenie kosztów

zarządu, złożone przez powódkę na rozprawie w dniu 05 stycznia 2016r. Pozwana kwestionowała prawidłowość tego rozliczenia, a powódka nie przedłożyła żadnego materiału źródłowego, który mógłby pozwolić ewentualnie na weryfikację rozliczenia. W związku z tym Sąd uznał za bezzasadne powództwo w tej części, w której powódka dochodziła należności z tytułu wody i ścieków.

Z uwagi na powyższe zachodziła konieczność dokonania przeliczenia kwot dochodzonych pozwem, z uwzględnieniem udowodnionego zakresu roszczenia, dokonanych przez pozwaną wpłat i ich terminowością, co miało wpływ na wysokość należnych odsetek. Dokonując tego rozliczenia Sąd miał na względzie to, że bezspornym była ilość wpłat dokonanych przez pozwaną, ich wysokości i terminów zapłaty. W każdym wypadku dokonanej wpłaty Sąd dokonał ich rozliczenia według zasady, że powinna ona być zarachowana w pierwszej kolejności na poczet należności odsetkowi, a w dalszej kolejności na poczet należności głównej najdawniej wymagalnej. Jak już wyżej wskazano Sąd za wykazane uznał tylko żądania powódki zasądzenia zaliczek na poczet kosztów zarządu i opłat na fundusz remontowy. W oparciu o dwie powołane uchwały, mając na względzie to że powierzchnia lokali pozwanej nie była sporna, Sąd mógł w własnym zakresie ustalić należność z tytułu przedmiotowych zaliczek i opłat za okres objęty wskazanymi uchwałami. Szczegółowe rozliczenie przedstawia się następująco:

Należności za wrzesień 2011r. - lokal mieszkalny 161,79 zł zaliczki na koszty zarządu i 98,50 zł opłaty na fundusz remontowy.

Należności za październik 2011r. - lokal mieszkalny 161,79 zł zaliczki na koszty zarządu i 98,50 zł opłaty na fundusz remontowy.

Należności za listopad 2011r. - lokal mieszkalny 161,79 zł zaliczki na koszty zarządu i 98,50 zł opłaty na fundusz remontowy.

Należności za grudzień 2011r. - lokal mieszkalny 161,79 zł zaliczki na koszty zarządu i 98,50 zł opłaty na fundusz remontowy.

Wpłata pozwanej w dniu 23 stycznia 2013r. w kwocie 390,07 zł - kwota wpłaty została w pierwszej kolejności zaliczona na poczet odsetek ustawowych od należności za wrzesień-grudzień 2011r., łączna wysokość tych odsetek wynosiła na dzień 23 stycznia 2013r. 238,51 zł. Po rozliczeniu odsetek pozostała kwota 151,56 zł, która została zaliczona na poczet części należności za wrzesień 2011r., co w konsekwencji spowodowało ich zmniejszenie do kwoty 108,73 zł za lokal mieszkalny i 107,25 zł za lokal użytkowy.

Wpłata pozwanej w dniu 20 lutego 2013r. w kwocie 390,07 zł - kwota wpłaty została w pierwszej kolejności zaliczona na poczet odsetek ustawowych od należności za wrzesień-grudzień 2011r., łączna wysokość tych odsetek wynosiła na dzień 20 lutego 2013r. 13,16 zł. Po rozliczeniu odsetek pozostała kwota 376,91 zł, która została zaliczona na poczet pozostałej części należności za wrzesień 2011r. oraz na poczet części należności za październik 2011r. co w konsekwencji spowodowało ich zmniejszenie do kwoty 99,36 zł za lokal mieszkalny i kwoty 107,25 zł za lokal użytkowy.

Wpłata pozwanej w dniu 17 kwietnia 2013r. w kwocie 780,14 zł - kwota wpłaty została w pierwszej kolejności zaliczona na poczet odsetek ustawowych od należności za październik-grudzień 2011r., łączna wysokość tych odsetek wynosiła na dzień 17 kwietnia 2013r. 18,78 zł. Po rozliczeniu odsetek pozostała kwota 761,36zł, która została zaliczona na poczet pozostałej części należności za październik 2011r., na poczet całości należności za listopad 2011r. i części należności za grudzień 2011r., co w konsekwencji spowodowało ich zmniejszenie do kwoty 73,08 zł za lokal mieszkalny i kwoty 107,25 zł za lokal użytkowy.

Wpłata pozwanej w dniu 01 lipca 2013r. w kwocie 780,14 zł - kwota wpłaty została w pierwszej kolejności zaliczona na poczet odsetek ustawowych od należności za grudzień 2011r., łączna wysokość tych odsetek wynosiła na dzień 01 lipca 2013r. 7,68 zł. Po rozliczeniu odsetek pozostała kwota 772,46 zł, która została zaliczona na poczet pozostałej części należności za grudzień 2011r., całości należności za czerwiec 2013r. oraz części należności na lipiec 2013r., co w konsekwencji spowodowało ich zmniejszenie do kwoty 172,77 zł.

Należności za sierpień 2013r. - 382,45 zł (łącznie za oba lokale).

Należności za wrzesień 2013r. - 382,45 zł (łącznie za oba lokale).

Należności za październik 2013r. - 382,45 zł (łącznie za oba lokale).

Należności za listopad 2013r. - 382,45 zł (łącznie za oba lokale).

Należności za grudzień 2013r. - 382,45 zł (łącznie za oba lokale).

Wpłata pozwanej w dniu 02 stycznia 2014r. w kwocie 1.187 zł - kwota wpłaty została w pierwszej kolejności zaliczona na poczet odsetek ustawowych od należności za lipiec - grudzień 2013r., łączna wysokość tych odsetek wynosiła na dzień 02 stycznia 2014r. 67,63 zł. Po rozliczeniu odsetek pozostała kwota 1.119,37zł, która została zaliczona na poczet pozostałej części należności za lipiec 2013r., całości należności za sierpień 2013r., całości należności za wrzesień 2013r. oraz części należności na października 2013r., co w konsekwencji spowodowało ich zmniejszenie do kwoty 200,75 zł.

Wpłata pozwanej w dniu 25 lutego 2014r. w kwocie 849 zł - kwota wpłaty została w pierwszej kolejności zaliczona na poczet odsetek ustawowych od należności za październik - grudzień 2013r., łączna wysokość tych odsetek wynosiła na dzień 25 lutego 2014r. 18,58 zł. Po rozliczeniu odsetek pozostała kwota 830,42 zł, która została zaliczona na poczet pozostałej części należności za październik 2013r., całości należności za listopad 2013r. oraz części należności na grudzień 2013r., co w konsekwencji spowodowało ich zmniejszenie do kwoty 135,23 zł. Powódka dokonała kapitalizacji odsetek na dzień 31 lipca 2014r. Odsetki ustawowe od kwoty 135,23 zł za okres od 25 lutego 2014r. do 31 lipca 2014r. wyniosły 8 zł. W związku z tym na rzecz powódki podlegała zasądzeniu kwota 143,23 zł. Ponadto zasądzeniu na rzecz powódki podlegały zasądzeniu dalsze odsetki ustawowe od powyższej kwoty, za okres opóźnienia pozwanej w zapłacie. Art. 455 kc stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Podkreślić należy, że termin zapłaty należności dochodzonych pozwem wynika z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. Żądanie zasądzenia dalszych odsetek od odsetek skapitalizowanych miało swoją podstawę prawną w treści art. 482 § 1 kc, który to przepis stanowi że od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy.

Nie zasługiwały na uwzględnienie inne zarzuty podniesione przez pozwaną. Brak było podstaw do przyjęcia, że w niniejszej sprawie powódka dochodziła należności za okres objęty pozwem wniesionym w sprawie o sygn. akt I C 434/12. W niniejszej sprawie powódka dochodziła bowiem należności za okres od 1 września 2011r., który nie był objęty powództwem rozpoznany w tamtej sprawie. Chybiony był również zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwaną. Zgodnie z art. 118 kc jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. W ocenie Sądu nie może budzić wątpliwości, że powódka dochodziła w sprawie świadczeń okresowych. Powódka wniosła pozew w dniu 10 września 2014r., co spowodowało przerwanie biegu terminu przedawnienia (art. 123 § 1 pkt 1 kc). Zauważyć należy przy tym, że termin płatności należności za wrzesień 2011r., zgodnie z ustawą o własności lokali, upływał w dniu 10 września 2011r. Bezpodstawny był ponadto zarzut braku legitymacji zarządu wspólnoty do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie. Dochodzenie roszczeń w stosunku do członka wspólnoty stanowi czynność nieprzekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie zaś z art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak punkcie II i III wyroku.

Ustalenia w niniejszej sprawie Sąd poczynił na podstawie niekwestionowanych przez strony dokumentów. Powyżej Sąd wyjaśnił już dlaczego przedłożone przez powódkę dokumenty nie były wystarczające do wykazania zasadności powództwa. Sąd pominął wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego, gdyż pozwana w określonym terminie nie uściła zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego. Dodatkowo należy zauważyć, że

to powódka powinna ewentualnie takie wnioski złożyć w sprawie, gdyż to na niej spoczywał ciężar dowodowego wykazania zasadności roszczenia.

O kosztach procesu w punkcie IV wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc. Zgodnie z tym przepisem w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. W niniejszej sprawie powództwo zostało oddalone w znacznej części (tj. 99,23 %). W związku z tym brak było podstaw do zasądzenia kosztów procesu od pozwanej na rzecz powódki. Jednocześnie pozwana nie wykazała, aby sama poniosła jakieś koszty w sprawie.

***SSR Mariusz Grobelny***

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontrolce uzasadnień;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron;
3. akta przedłożyć z pismami lub za 21 dni.

Ś., dnia 29 stycznia 2016r. SSR Mariusz Grobelny