

**Sygn. akt: I C 539/15 upr.**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy w Tucholi I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jankowska
Protokolant:	sekr. sądowy Sylwia Glazer

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2015 r. w Tucholi na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...) w T.**

**przeciwko J. S., E. S.**

### **o zapłatę**

1) zasądza solidarnie od pozwanych J. S. i E. S. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...) w T. kwotę 2.014,09 zł (dwa tysiące czternaście 09/100) wraz z odsetkami ustawowymi:

- od kwoty 182,42 zł od dnia 12 listopada 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 182,42 zł od dnia 12 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 185,73 zł od dnia 12 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 185,73 zł od dnia 12 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 185,73 zł od dnia 12 marca 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 188,61 zł od dnia 12 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 188,61 zł od dnia 12 maja 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 188,61 zł od dnia 12 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 175,41 zł od dnia 12 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 175,41 zł od dnia 12 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty,;
- od kwoty 175,41 zł od dnia 12 września 2013 r. do dnia zapłaty,

2) w pozostałym zakresie powództwo oddala,

3) znosi koszty procesu między stronami.

# UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) nr (...) przy ulicy (...) w T. wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie E. S. i J. S. kwoty 5.210, 20 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot i dat szczegółowo określonych w pozwie do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż pozwani są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w T.. Ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład nieruchomości przy ulicy (...) w T. tworzy wspólnotę mieszkaniową. Uchwałą nr 1/00 wspólnota ta na zarządcę nieruchomości wspólnej powołała Przedsiębiorstwo (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 19 października 2000 r. zarządca podpisał ze wszystkim właścicielami, w tym pozwanymi, umowę określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie z § 23 tej umowy, właściciele lokali są zobowiązani m. in. do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem swoich lokali, a także uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Pozwani zalegają z tymi opłatami i mimo wezwania do zapłaty, nie uregulowali należności, co uzasadniało wniesienie pozwu. Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 26 czerwca 2014 r. Sąd uwzględnił powyższe powództwo w całości i orzekł o kosztach procesu (k. 42). W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty (k. 49-51) pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych wskazując, że powód nie wykazał zasadności roszczenia. Pozwani wskazali, że w okresie od listopada 2012 roku do września 2013 r. za pośrednictwem kasy zarządcy dokonywali należnych wpłat za własny lokal mieszkalny w wysokości 300 zł miesięcznie, a od sierpnia 2013 r. – 317 zł miesięcznie. Pozwani nie uiszczają zaliczek na centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, albowiem ich lokal jest odłączony od systemu centralnego ogrzewania z uwagi na zainstalowane w ich lokalu mieszkalnym własne źródło ciepła i bojler elektryczny do podgrzewania wody. Pozwani nie mają pomiarów ciepła, a tym samym nie należy stosować do rozliczania energii cieplnej regulaminu określonego przez powódkę, albowiem dotyczy on wyłącznie lokali wyposażonych w takie urządzenia. Pozwani wyjaśnili również, że nie poczuwają się do uiszczania zaliczek na poczet ogrzewania klatki schodowej, albowiem grzejnik w niej zamontowany nie ma pomiaru ciepła, a ponadto zimą jest zakręcony i nie emituje ciepła. W ocenie pozwanych, powódka nie wskazała przyczyn naliczania im opłat za dostarczane centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, a także braku odliczenia dokonanych przez nich wpłat. W piśmie procesowym z dnia 24 marca 2015 r. (k. 73-75) powód wskazał, iż podtrzymuje swoje roszczenie w całości wyjaśniając, że zarzuty pozwanych są bezzasadne. Jak wskazał powód, pozwani faktycznie dokonywali wpłat w kwotach po 300 lub 317 zł miesięcznie, jednak kwoty te zgodnie z treścią art. 451 § 3 k.c. zaliczane były na poczet najdawniejszego zadłużenia. Pozwani zalegają zaś wobec powoda z opłatami na łączną kwotę 11.285, 74 zł i w związku z tą zaległością toczy się przeciwko nim postępowanie egzekucyjne prowadzone pod sygn. Km 670/09 i Km 780/12 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tucholi M. W.. Nadto powód wskazał, że zgodnie z treścią art. 13-15 ustawy o własności lokali pozwanych obejmuje obowiązek ponoszenia stosownych wydatków związanych nie tylko z utrzymaniem lokalu będącego ich własnością, ale także związanych z kosztami zarządu nieruchomością wspólną. Koszty te obejmują m. in. opłatę za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę. Na pokrycie tych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Tym samym pozwanych obciąża obowiązek uiszczania zaliczek niezależnie od posiadania własnego źródła ciepła czy ciepłej wody. Swoje stanowisko powód podtrzymał w piśmie procesowym z dnia 11 czerwca 2015 r. (k. 119-121) wskazując, że pozwani winni płacić zaliczki za poczet kosztów ogrzewania nieruchomości wspólnej, niezależnie od posiadania przez nich odrębnego źródła ogrzewania.

## Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Pozwani E. S. i J. S. od dnia 27 grudnia 1989 r. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ulicy (...). Powierzchnia użytkowa mieszkania pozwanych wynosi 105, 15 m<sup>2</sup>. Do lokalu tego od dnia 1 kwietnia 2009 r. wstrzymano dopływ ciepła oraz dostawę ciepłej wody z powodu nieregulowania należności (okoliczności bezsporne). W budynku przy ulicy (...) w T. znajduje się 10 wyodrębnionych lokali mieszkalnych, z czego 7 należy do Gminy T.. Ogół właścicieli lokali wyodrębnionych stanowi Wspólnotę Mieszkaniową (...) nr (...) przy ulicy (...) w T.. W dniu 19 października 2000 r. na zebraniu wspólnoty uchwalono jej regulamin określający sposób zarządu nieruchomością wspólną, zgodnie z którym koszty zarządu ustalane są na zebraniu ogółu właścicieli stosowną uchwałą w postaci stawki

kwotowej od 1 m2 o powierzchni użytkowej lokalu. W dniu 7 stycznia 2008 r. członkowie wspólnoty mieszkaniowej podjęli uchwałę o wyborze zarządu w osobach W. D. i P. H.. Uchwałą z dnia 19 marca 2012 r. ogół właścicieli lokali mieszkalnych ustalił wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólną od dnia 1 kwietnia 2012 r., zaś uchwałą z dnia 14 marca 2013 r. – od dnia 1 kwietnia 2013 r. Wysokość tych kosztów wynosiła łącznie 2, 17 zł za 1m2, w tym 1, 00 zł za 1m2 jako zaliczka na fundusz remontowy. Zaliczka na poczet centralnego ogrzewania nieruchomości wspólnej wynosiła zaś 1, 51 zł za 1m2, zaś za podgrzanie wody dla nieruchomości wspólnej wynosiła 0, 27 zł za 1 m2. Pozwani ponoszą wyłącznie koszty stałe związane z ogrzaniem nieruchomością wspólną, czyli klatek schodowych, pralni, suszarni oraz utrzymania w gotowości urządzeń kotłowni i przesyłowych przez cały rok oraz koszty tzw. strat na instalacji wewnętrznej, przy czym koszty te są obliczone Zaległość pozwanych w opłatach za korzystanie z lokalu oraz związane z kosztami zarządu nieruchomością wspólną wynosiła na dzień 1 stycznia 2012 r. 44.051, 65 zł, zaś na dzień 1 stycznia 2013 r. – 27.230, 28 zł. W 2012 r. pozwani – niezależnie od egzekucji komorniczej - uiszcili na rzecz powoda kwotę 3.600, 00 zł, zaś w 2013 r. – kwotę 3702, 00 zł. Pozwani dokonując w tym okresie zapłaty kwot określonych w sprzeciwie wskazywali na odwołanie dowodu wpłaty, za jaki okres są czynione.

Dowód: dowody wpłat - k. 52-62, zestawienie wpłat i zaległości pozwanych za 2012 r. i 2103 r. – k. 168, 169, 163, odpis uchwały z dnia 19 marca 2012 r. – k. 18, odpis uchwały z dnia 14 marca 2013 r. – k. 100 – 101, odpis uchwały z dnia 19 października 2000 r. – k. 35-40, odpis uchwały o wyborze zarządu wspólnoty – k. 34

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o odpisy dokumentów prywatnych w postaci odpisów uchwały z dnia 19 marca 2012 r., odpisu uchwały z dnia 14 marca 2013 r., odpisu uchwały z dnia 19 października 2000 r., odpisu uchwały o wyborze zarządu wspólnoty, dowodów wpłat pozwanych oraz zestawienia wpłat i zaległości pozwanych za lata 2012 -2013. Dowody te nie zostały zakwestionowane przez strony, w tym pozwanych w zakresie wysokości, albowiem ich sprzeciw obejmował samą zasadność żądania pozwu. Powód domagał się zasądzenia od pozwanych jako właścicieli lokalu mieszkalnego numer (...) należności z tytułu zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz położoną w T. przy ulicy (...). Zgodnie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, **uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej**, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Oznacza to, że opłaty uiszczane przez właścicieli poszczególnych lokali dzielą się na koszty związane z utrzymaniem własnego lokalu członka oraz opłaty związane z kosztami zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 powołanej ustawy). Kosztami zarządu tą nieruchomością są w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jak słusznie wskazał powód, właściciele poszczególnych lokali, zgodnie z art. 15 ust. 1 wskazanej ustawy, uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat w wysokości ustalonej w drodze uchwały wspólnoty (art. 22 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy). Zaliczki są płatne z góry do 10 –go dnia każdego miesiąca. Jak wynika z dowodów wpłat przedłożonych przez pozwanych, uiszczali oni jedynie część z poszczególnych zaliczek. Odnośnie prawidłowości zaliczenia wpłat dokonanych przez pozwanych wskazać należy, że wbrew twierdzeniom powoda, dokonywali oni wskazania, na poczet którego z kilku długów mają być one zaliczone. Działali zatem zgodnie z art. 451 § 1 zd. 1 k.c., zgodnie z którym dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Tym samym nie miał w tej sytuacji zastosowania powoływany przez powoda art. 451 § 3 k.c., wprowadzającym regułę, że w braku oświadczenia dłużnika lub wierzyciela spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych - na poczet najdawniej wymagalnego. Wobec powyższego Sąd w oparciu o art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali orzekł jak w pkt. 1 wyroku uznając powództwo za uzasadnione w części, to jest co do kwoty 2.014, 09 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dat określonych w pozwie przy pomniejszeniu kwot określonych w pozwie o dokonane przez pozwanych wpłaty odpowiednio kwot 300 zł lub 317 zł za poszczególne miesiące, a w pozostałym zakresie powództwo oddalając (pkt. 2 wyroku). O kosztach procesu (pkt. 3 wyroku) Sąd orzekł o art. 100 k.p.c., zgodnie z którym W razie tylko częściowego uwzględnienia żądań

koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. W niniejszej sprawie powód utrzymał się ze swoim żądaniem niemal w połowie, a zatem każda ze stron jest w równym stopniu wygrywającym i przegrywającym, co uzasadnia zniesienie kosztów między stronami.