

Sygnatura akt I C 537/20

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 kwietnia 2022 roku

Sąd Rejonowy w Sopocie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Olszewska-Kowalska

Protokolant: sek.sąd. Magdalena Trąbicka-Patron

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2022 roku w Sopocie,

na rozprawie

sprawy

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S.**

przeciwko **B. Ż.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego B. Ż. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. kwotę 15.565,58 zł (piętnaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć złotych pięćdziesiąt osiem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 1) 413,54 zł (czteryście trzynaście złotych pięćdziesiąt cztery grosze) za okres od dnia 12 września 2017 r. do dnia zapłaty,
- 2) 413,54 zł (czteryście trzynaście złotych pięćdziesiąt cztery grosze) za okres od dnia 11 października 2017 r. do dnia zapłaty,
- 3) 413,54 zł (czteryście trzynaście złotych pięćdziesiąt cztery grosze) za okres od dnia 11 listopada 2017 r. do dnia zapłaty,
- 4) 413,54 zł (czteryście trzynaście złotych pięćdziesiąt cztery grosze) za okres od dnia 12 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 5) 264,84 zł (dwieście sześćdziesiąt cztery złote osiemdziesiąt cztery grosze) za okres od dnia 11 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty,
- 6) 413,54 zł (czteryście trzynaście złotych pięćdziesiąt cztery grosze) za okres od dnia 11 lutego 2018 r. do dnia zapłaty,
- 7) 413,54 zł (czteryście trzynaście złotych pięćdziesiąt cztery grosze) za okres od dnia 11 marca 2018 r. do dnia zapłaty,
- 8) 365,82 zł (trzysta sześćdziesiąt pięć złotych osiemdziesiąt dwa grosze) za okres od dnia 11 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- 9) 401,61 zł (czteryście jeden złotych sześćdziesiąt jeden groszy) za okres od dnia 11 maja 2018 r. do dnia zapłaty,
- 10) 401,61 zł (czteryście jeden złotych sześćdziesiąt jeden groszy) za okres od dnia 12 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty,

- 11) 401,61 zł (czterysta jeden złotych sześćdziesiąt jeden groszy) za okres od dnia 11 lipca 2018 r. do dnia zapłaty,
- 12) 401,61 zł (czterysta jeden złotych sześćdziesiąt jeden groszy) za okres od dnia 11 sierpnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- 13) 401,61 zł (czterysta jeden złotych sześćdziesiąt jeden groszy) za okres od dnia 11 września 2018 r. do dnia zapłaty,
- 14) 401,61 zł (czterysta jeden złotych sześćdziesiąt jeden groszy) za okres od dnia 11 października 2018 r. do dnia zapłaty,
- 15) 401,61 zł (czterysta jeden złotych sześćdziesiąt jeden groszy) za okres od dnia 11 listopada 2018 r. do dnia zapłaty,
- 16) 401,61 zł (czterysta jeden złotych sześćdziesiąt jeden groszy) za okres od dnia 11 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- 17) 262,29 zł (dwieście sześćdziesiąt dwa złote dwadzieścia dziewięć groszy) za okres od dnia 11 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty,
- 18) 401,61 zł (czterysta jeden złotych sześćdziesiąt jeden groszy) za okres od dnia 12 lutego 2019 r. do dnia zapłaty,
- 19) 401,61 zł (czterysta jeden złotych sześćdziesiąt jeden groszy) za okres od dnia 12 marca 2019 r. do dnia zapłaty,
- 20) 401,89 zł (czterysta jeden złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) za okres od dnia 01 maja 2019 r. do dnia zapłaty,
- 21) 401,89 zł (czterysta jeden złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) za okres od dnia 11 maja 2019 r. do dnia zapłaty,
- 22) 0,84 zł (osiemdziesiąt cztery grosze) za okres od dnia 01 maja 2019 r. do dnia zapłaty,
- 23) 409,46 zł (czterysta dziewięć złotych czterdzieści sześć groszy) za okres od dnia 11 czerwca 2019 r. do dnia zapłaty,
- 24) 409,46 zł (czterysta dziewięć złotych czterdzieści sześć groszy) za okres od dnia 11 lipca 2019 r. do dnia zapłaty,
- 25) 411,86 zł (czterysta jedenaście złotych osiemdziesiąt sześć groszy) za okres od dnia 13 sierpnia 2019 r. do dnia zapłaty,
- 26) 411,86 zł (czterysta jedenaście złotych osiemdziesiąt sześć groszy) za okres od dnia 11 września 2019 r. do dnia zapłaty,
- 27) 411,86 zł (czterysta jedenaście złotych osiemdziesiąt sześć groszy) za okres od dnia 13 października 2019 r. do dnia zapłaty,
- 28) 411,86 zł (czterysta jedenaście złotych osiemdziesiąt sześć groszy) za okres od dnia 11 listopada 2019 r. do dnia zapłaty,
- 29) 411,86 zł (czterysta jedenaście złotych osiemdziesiąt sześć groszy) za okres od dnia 11 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty,
- 30) 349,81 zł (trzysta czterdzieści dziewięć złotych osiemdziesiąt jeden groszy) za okres od dnia 11 stycznia 2020 r. do dnia zapłaty,
- 31) 411,86 zł (czterysta jedenaście złotych osiemdziesiąt sześć groszy) za okres od dnia 11 lutego 2020 r. do dnia zapłaty,
- 32) 411,86 zł (czterysta jedenaście złotych osiemdziesiąt sześć groszy) za okres od dnia 11 marca 2020 r. do dnia zapłaty,
- 33) 12,24 zł (dwanaście złotych dwadzieścia cztery grosze) za okres od dnia 11 kwietnia 2020 r. do dnia zapłaty,

34) 441,46 zł (czterysta czterdzieści jeden złotych czterdzieści sześć groszy) za okres od dnia 11 kwietnia 2020 r. do dnia zapłaty,

35) 715,94 zł (siedemset piętnaście złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze) za okres od dnia 12 maja 2020 r. do dnia zapłaty,

36) 715,94 zł (siedemset piętnaście złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze) za okres od dnia 11 czerwca 2020 r. do dnia zapłaty,

37) 715,94 zł (siedemset piętnaście złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze) za okres od dnia 14 lipca 2020 r. do dnia zapłaty,

38) 717,38 zł (siedemset siedemnaście złotych trzydzieści osiem groszy) za okres od dnia 11 sierpnia 2020 r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie oddala powództwo

III. zasądza od pozwanego B. Ż. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. kwotę 4.617 (cztery tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

IV. zwraca pozwanemu B. Ż. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Sopocie kwotę 28,30 zł (dwadzieścia osiem złotych trzydzieści groszy) tytułem nadpłaconej zaliczki na poczet kosztów bieglego.

**Sygn. akt I C 537/20**

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 09 września 2020 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. wystąpiła przeciwko B. Ż. o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 15.839,96 zł wraz z odsetkami ustawowymi i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dat wskazanych w pozwie oraz kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że D. P. (1), D. P. (2), W. P., M. B., A. B. i B. Ż. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w S. przy ul (...), w której skład wchodzi zabudowane działki gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą nr (...). D. P. (1), D. P. (2), W. P. są właścicielami lokalu nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą nr (...). M. B. oraz A. B. są właścicielami lokalu nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), a pozwany jest właścicielem lokalu nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Współwłaściciele tworzą tzw. małą wspólnotę.

W okresie od września 2017 r. do sierpnia 2020 r. pozwany B. Ż. pozostaje w opóźnieniu z zapłatą na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat za wodę i odprowadzanie ścieków a także wywóz śmieci na kwotę objętą żądaniem pozwu, tj 15.839,96 zł wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie w płatności.

(pozew k. 2-17 akt sprawy)

Nakazem zapłaty z dnia 26 października 2020 r. Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Sopocie uwzględnił żądanie pozwu w całości. (nakaz zapłaty z dnia 26.10.2020 r. – k. 165-165v)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany B. Ż. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu od powoda na rzecz pozwanego.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany wskazał na konflikt istniejący między stronami oraz m.in. stwierdził, że zachodzi potrzeba weryfikacji kwot zadłużenia wskazanych przez powoda w dokumentach sporządzonych przez Administrację

"DOM: A. P. i s.c. w szczególności czy są tymi kwotami, które zostały wymienione w indywidualnym rozliczeniu pozwanego za lata 2017-2020 i czy znajdują potwierdzenie w dokumentach źródłowych. W przedmiocie zapłaty za wywóz odpadów komunalnych pozwany wskazał, że indywidualnie rozlicza należności z tego tytułu, sam dokonuje wpłat za przeglądy kominiarskie, żądanie zapłaty za przeglądy instalacji gazowej jest absurdalne ponieważ nie posiada on instalacji doprowadzającej gaz - instalacja została wycięta przez powoda. Pozwany - co do zapłaty za przeglądy urządzeń wentylacyjnych i przeglądy budowlane - wskazał, że powód zleca przeglądy tylko w mieszkaniach numer (...) a w mieszkaniu numer (...) przeglądów dokonuje A. Ż., posiadająca stosowne uprawnienia i pozwany, który w zakresie przeglądów budowlanych również dysponuje uprawnieniami. Co do wpłat na fundusz remontowy pozwany wskazał, że w okresie objętym pozwem żaden z członków wspólnoty nie dokonywał wpłat na ten fundusz, nadto pozwanemu odmówiono wglądu na konto wspólnoty mieszkaniowej gdzie mają być gromadzone te środki. Co do zużycia energii elektrycznej na częściach wspólnych pozwany wskazał, że nie jest stroną umowy podpisanej rzekomo przez zarządzającego nieruchomością, poza tym dokonuje opłat we własnym zakresie za światło na klatce schodowej - lampa umieszczona przed drzwiami wejściowymi mieszkania numer (...).

(sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 168-176)

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

D. P. (1), W. P. i D. P. (2) są właścicielami lokalu nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). M. B. oraz A. B. są właścicielami lokalu nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), pozwany B. Ż. w okresie objętym pozwem był właścicielem lokalu nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Pozwany zbył lokal w dniu 22.12.2020 r.

Lokale te wyodrębnione zostały w budynku trzykondygnacyjnym podpiwniczonym z poddaszem użytkowym, posadowionym przy ul. (...) w S..

Każdemu z właścicieli lokalu przysługuje udział w wysokości 1/3 we własności gruntu, na którym znajduje się budynek oraz we współwłasności budynku, z którego lokal zostały wyodrębniony, dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Współwłaściele wyodrębnionych lokali tworzą tzw. małą wspólnotę mieszkaniową.

(okoliczności niesporne, nadto dowód: wydruki z elektronicznej księgi wieczystej – k. 21-44, umowa sprzedaży k. 308-312)

Mając na względzie zapewnienie sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną właściciele lokalu nr (...), lokalu nr (...), a w odniesieniu do lokalu nr (...) K. Ż. – chociaż w dacie zawierania umowy właścicielami lokalu nr (...) byli K. Ż. i jej syn B. Ż. - powierzyli na podstawie umowy z 17 sierpnia 2009 r. wykonywanie bieżących czynności zarządu nieruchomością wspólną podmiotowi zewnętrznemu - (...) s. c. A. P. i s-ka z siedzibą w S..

Zgodnie z § 4 umowy, zarządca, w ramach posiadanych do dyspozycji środków pieniężnych, jest uprawniony do zawierania w imieniu i na rzecz Wspólnoty umów, a także do dokonywania czynności w przedmiocie m.in. zawierania umów o dostawę mediów, świadczenie usług kominiarskich, ubezpieczenie Wspólnoty i budynku oraz zlecenie usług na remonty i bieżącą konserwację oraz obowiązkowych przeglądów w ramach posiadanych zaliczek itd.

W § 5 pkt. 1 umowy wskazano, że właściciele zobowiązują się do terminowego dokonywania wpłat zaliczek ustalonych prawomocną uchwałą na utrzymanie części wspólnej nieruchomości oraz świadczeń indywidualnych związanych z własnością lokali rozliczanych wspólnie, płatnych z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, a w pkt. 2, że właściciele zobowiązują się do uczestniczenia w zarządzie nieruchomością wspólną.

(dowód: umowa z 17.09.2009 r. – k. 45-47, 177-179)

zeznania świadka M. S. k. 351-353)

W dniu 12 marca 2013 r. właściciele lokali podjęli uchwałę nr 3/2013 zatwierdzającą plan gospodarczy - finansowy na rok 2013 i ustalającą na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2013 r. jednostkową stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości 2,21 zł/m<sup>2</sup>, w tym na zarząd zwykły 1,12 zł, na fundusz celowy/ remontowy 1,00 zł/m<sup>2</sup>. Uchwałę podjęto jednogłośnie.

Kwota z tytułu zaliczki na zarząd nieruchomością wspólną i fundusz remontowy obliczana jest proporcjonalnie do powierzchni lokalu pozwanego, która wynosi 137,24 m<sup>2</sup>.

Do kwoty zaliczki na zarząd nieruchomością wspólną i fundusz remontowy doliczane są kwoty z tytułu zużycia wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci.

Uchwałą nr 1/2018 Wspólnota Mieszkaniowa zatwierdziła wynik finansowy wspólnoty mieszkaniowej netto za rok 2017 w kwocie 7.184,99 zł i pozostawiła w całości kwotę na funduszu remontowym/celowym. Uchwałę podjęto większością głosów. Udziału w głosowaniu nie wziął B. Ż..

Uchwałą nr 2/2018 Wspólnota Mieszkaniowa zatwierdziła plan gospodarczy na 2018 r. oraz ustaliła na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2018 r. jednostkową stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości 2,21 zł/m<sup>2</sup>, w tym na zarząd zwykły 1,12 zł, na fundusz celowy/ remontowy 1,00 zł/m<sup>2</sup>. Uchwałę podjęto większością głosów. Udziału w głosowaniu nie wziął B. Ż..

Uchwałą nr 2/2019 Wspólnota Mieszkaniowa zatwierdziła wynik finansowy wspólnoty mieszkaniowej netto za rok 2018 w kwocie 3.897,87 zł i pozostawiła w całości kwotę na funduszu remontowym/celowym. Uchwałę podjęto większością głosów. Udziału w głosowaniu nie wziął B. Ż..

Uchwałą nr 3/2019 Wspólnota Mieszkaniowa zatwierdziła plan gospodarczy na 2019 r. oraz ustaliła na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2019 r. jednostkową stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości 2,21 zł/m<sup>2</sup>, w tym na zarząd zwykły 1,12 zł, na fundusz celowy/ remontowy 1,00 zł/m<sup>2</sup>. Uchwałę podjęto większością głosów. Udziału w głosowaniu nie wziął B. Ż..

Uchwałą nr 1/2020 Wspólnota Mieszkaniowa zatwierdziła wynik finansowy wspólnoty mieszkaniowej netto za rok 2019 w kwocie 5.347,87 zł i pozostawiła w całości kwotę na funduszu remontowym/celowym. Uchwałę podjęto większością głosów. Udziału w głosowaniu nie wziął B. Ż..

Uchwałą nr 3/2019 Wspólnota Mieszkaniowa zatwierdziła plan gospodarczy na 2019 r. oraz ustaliła na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2019 r. jednostkową stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości 2,21 zł/m<sup>2</sup>, w tym na zarząd zwykły 1,12 zł, na fundusz celowy/ remontowy 1,00 zł/m<sup>2</sup>. Uchwałę podjęto większością głosów. Udziału w głosowaniu nie wziął B. Ż..

D. P. (1), M. B. oraz A. B. wniesli do Sądu Rejonowego w Sopocie wniosek o zezwolenie wnioskodawcom m.in. na podniesienie wysokości funduszu remontowego z kwoty 1 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 4 zł/m<sup>2</sup>,

Postępowanie przed Sądem Rejonowym, toczące się na skutek w/w wniosku, zostało prawomocnie zakończone postanowieniem z dnia 06.03.2018 r. (I Ns 347/15, zmienionym postanowieniem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 04.02.2020 r. (XVI Ca 591/18).

Ostatecznie D. P. (1), M. B., A. B., D. P. (2) i W. P. otrzymali zezwolenie m.in. na podniesienie wysokości funduszu remontowego z kwoty 1 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 3 zł/m<sup>2</sup>.

Uchwałą 2/2020 Wspólnota Mieszkaniowa podwyższyła wpłaty właścicieli lokali przeznaczone na fundusz remontowy z kwoty 1,00 zł do kwoty 3,00 zł na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w stosunku miesięcznym od dnia 1 maja 2020 r.

Uchwałą nr 3/2020 Wspólnota Mieszkaniowa zatwierdziła plan gospodarczy na 2020 r. oraz ustaliła na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2020 r. jednostkową stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości na zarząd

zwykły 1,46 zł, na fundusz celowy/ remontowy 1,00 zł/m<sup>2</sup> od 01.01.2020r. i 3,00 zł /m<sup>2</sup> od 01.05.2020 r.. Uchwałę podjęto większością głosów. Udziału w głosowaniu nie wziął B. Ż..

W okresie od 01 stycznia 2013 r. do dnia 31 sierpnia 2014 r. pozwany B. Ż. nie regulował należności związanych z zarządem nieruchomości wspólną. Należność z tego tytułu została zasądzoną od pozwanego B. Ż. na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej prawomocnym wyrokiem w sprawie Sądu Rejonowego w Sopocie o sygnaturze akt I C 99/15.

W okresie od września 2014 r. do sierpnia 2017 r. pozwany B. Ż. pozostawał w opóźnieniu z zapłatą na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kosztów zarządu nieruchomości wspólną, tj. zaliczek na koszty zarządu, kosztów dostawy mediów do jego lokalu, wywozu śmieci na kwotę 14.781,45 zł . Należność z tego tytułu została zasądzoną od pozwanego B. Ż. na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej prawomocnym wyrokiem w sprawie Sądu Rejonowego w Sopocie o sygnaturze akt I C 713/17.

W okresie od września 2017 r. do sierpnia 2020 r. pozwany B. Ż. pozostawał w opóźnieniu z zapłatą na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kosztów zarządu nieruchomości wspólną, tj. zaliczek na koszty zarządu, kosztów dostawy mediów do jego lokalu, wywozu śmieci na kwotę 15.565,58 zł.

W okresie od 2016 roku do listopada 2020 r. pozwany B. Ż. uiszczal opłaty za wywóz śmieci bezpośrednio na rzecz Gminy M. S.. Nie złożył we Wspólnocie Mieszkaniowej oświadczenia, że wywóz śmieci rozlicza indywidualnie

Należności z tytułu opłat za śmieci bytowe są rozliczane przez Wspólnotę Mieszkaniową.

A. Ż. w dniach 05.11.2020, 03.08.2020, 26.10.2018, 27.04.2018 dokonała wpłat na rzecz Spółdzielni Pracy Usług (...). Spółdzielnia Pracy Usług (...) wystawiła na rzecz nabywcy B. Ż. faktury za czyszczenie przewodów kominowych.

A. Ż. w dniu 05.01.2018 r. sporządziła protokół z okresowej kontroli przewodów wentylacyjnych i urządzeń wentylacyjnych dot lokalu przy ul. (...) w S..

A. Ż. i B. Ż. sporządzili 15.01.2020 r. protokół z okresowej kontroli stanu technicznego budynku wielorodzinnego przy ul. (...) w S.

(dow ód: uchwała nr 3/2013 k. 53, plan gospodarczy – k. 54,

uchwała 1/2018 k. 55-65

uchwała 2/2018 k. 57-58

uchwała 2/2019 k. 60-61

uchwała 3/2019 k. 62-63

uchwała 1/2020 k. 64-65

uchwała 2/2020 k. 66

uchwała 3/2020 k. 67-69

wiadomość e-mail k. 70

postanowienie Sądu Rejonowego w Sopocie z dnia 06.03.2018 I Ns 347/15 k. 71-73

postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 04.02.2020 r. XVI Ca 591/18 k. 74-97,98

zestawienie zaliczek i wpłat B. Ż. k. 99-103, 323-330

wyrok Sądu Rejonowego w Sopocie z dnia 29.11.2017 r. I C 99/15 k. 104-119

wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 09.05.2019 r. XVI Ca 265/18 k. 120-152

zaświadczenie o dokonanych wpłatach k. 153

rozliczenie zimnej wody i odprowadzenie ścieków lokalu numer (...), wyliczenie opłaty za odpady komunalne k. 115

nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Sopocie z 19.10.2017 r. I Nc 1398/17 k. 156-157

potwierdzenie dokonania operacji - opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi k. 223-244

potwierdzenie dokonania operacji na rzecz Spółdzielni Pracy Usług (...) k. 245-246,249-250

faktura k. 247-248

protokół oględzin robót budowlanych k. 251-252

protokół k. 253-254

protokół k. 255-283

zeznania świadka M. S. k. 351-353

zeznania świadka A. M. k. 353-355

zeznania świadka A. Ż. k. 355-357

opinia biegłego sądowego B. S. k. 370-385

zeznania D. P. (1) k. 420-421, płyta CD k. 422

zeznania M. B. k. 421, płyta CD k. 422

Pozwany B. Ż. nie uregulował należności na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej mimo wezwania do zapłaty.

(okoliczność niesporna, nadto dowody: wezwania do zapłaty z dowodem nadania k.160-163)

### ***Sąd zwążył, co następuje:***

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie – dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania oraz zeznań przedstawicieli powoda – D. P. (1) oraz M. B., oraz świadków: M. S., A. M., A. Ż.. Sąd pominął dowód z przesłuchania powoda albowiem powód nie stawił się na wyznaczony termin przesłuchania w charakterze strony.

Prawdziwość powołanych dokumentów nie była przez żadną ze stron kwestionowana. Sąd również nie znalazł podstaw do kwestionowania ich wiarygodności z urzędu.

W odniesieniu do osobowych środków dowodowych należy wskazać, iż zeznania przedstawicieli powoda – D. P. (1) i M. B. oraz świadków: M. S., A. M., A. Ż. Sąd ocenił jako wiarygodne w zakresie, w jakim bądź to znalazły potwierdzenie w zgromadzonych w sprawie dokumentach, bądź to odnosiły się do okoliczności niespornych, ewentualnie przyznanych. Zasadniczą podstawą ustalonego stanu faktycznego w niniejszej sprawie były dokumenty złożone do akt sprawy i opinia biegłego sądowego.

Sąd uznał za wiarygodną opinię biegłego sądowego z zakresu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi B. S., opinia została sporządzona przez biegłego sądowego dysponującego odpowiednią wiedzą specjalistyczną z zakresu

zarządzania nieruchomościami. Biegła wydała opinię na podstawie dokumentacji zawartej w aktach sprawy i przepisów prawa. Wyczenie kosztów utrzymania nieruchomości biegła przedstawiła w sposób jasny, stanowczy, przedstawiając spójnie tok rozumowania i podstawy wyciągniętych wniosków.

Sąd, ustalając stan faktyczny sprawy nie wziął pod uwagę następujących dokumentów: pisma (...) Urzędu Wojewódzkiego w G. (k.183), porozumienia (k. 184-186), umowy o roboty budowlane (k. 187-191, 192-195), wniosku z dnia 23.01.2019 r. wszczynającego postępowanie w sprawie I Ns 22/19 Sądu Rejonowego w Sopocie (k. 196-208), wniosku wszczynającego postępowanie w sprawie o wyznaczenie zarządcy rzeczy wspólnej (k. 209-212), pisma znajdującego się w aktach sprawy na k. 213-222, uchwał wspólnoty z 2012 i 2010 r. (k. 314-322) uznając, że nie dotyczą one okoliczności istotnych dla sprawy.

Zeznania członków Wspólnoty Mieszkaniowej – D. P. (1) i M. B. Sąd ocenił jako wiarygodne w takim zakresie, w jakim znalazły potwierdzenie w zgromadzonych w sprawie dokumentach, bądź odnosiły się do okoliczności niespornych, ewentualnie przyznanych.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie niemal w całości.

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. domagała się zasądzenia od B. Ż. kwoty 15.839,96 zł tytułem zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną, fundusz remontowy, niedopłat za zimną wodę i odprowadzanie ścieków za okres od września 2017 roku do sierpnia 2020 roku, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w płatności.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048 t.j., zw. dalej: „u.w.l.”), 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 nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. W myśl art. 14 u.w.l., na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się 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, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Stosownie do art. 15 ust. 1 u.w.l., na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzić trzeba, że na pozwanym ciążył obowiązek regulowania opłat na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej z tytułu zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i opłat eksploatacyjnych dot. jego lokalu do dnia 10-go każdego miesiąca.

Pozwany B. Ż. w toku przedmiotowego postępowania przyznał, iż w okresie objętym pozwem nie regulował należności związanych z utrzymaniem i zarządem nieruchomością wspólną.

Wysokość wyliczonych przez stronę powodową należności z tytułu uiszczania opłat eksploatacyjnych za okres objęty pozwem, została zweryfikowana przez biegłego sądowego do kwoty 15.565,258 zł.

Biegła dokonała analizy dokumentów stanowiących podstawę faktyczną żądania powoda wobec pozwanego i nie stwierdziła w materiale dowodowym zaoferowanym przez strony żadnych informacji mogących sugerować nieprawidłowości w gospodarowaniu nieruchomością wspólną, ani nieprawidłowości w sporządzaniu sprawozdań finansowych. Zobowiązanie pozwanego zostało ustalone i skorygowane przez biegłą na podstawie uchwał o ustaleniu przez wspólnotę wysokości zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną i orzeczenia wydanego w sprawie I Na 347/15. Nadto, kwoty opłat związanych z korzystaniem z lokalu przez Pozwanego, tj. z tytułu dostawy mediów i wywozu nieczystości zostały obliczone przez biegłą na podstawie przepisów prawa (tzw. ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę oraz uchwały RM S. na lata 2017-2020 w sprawie zasad gospodarowania odpadami komunalnym i opłat z tego tytułu). Nadto, biegła wskazała, że po przeanalizowaniu Sprawozdań finansowych znajdujących



się w aktach sprawy ustaliła, iż: nie zawierają one żadnych nietypowych wydatków, nie zawierają informacji o poniesieniu wydatków w kwotach nietypowych dla podobnych nieruchomości znanych biegłej, uchwalone przez wspólnotę stawki zaliczek są zdecydowanie niższe niż stawki wyliczone na podstawie rzeczywiście poniesionych kosztów. Zatem obciążenie Pozwanego dokonane w oparciu o uchwalane zaliczki jest dla Pozwanego korzystniejsze finansowo, niż obciążenie go rzeczywistymi kosztami. Ponadto Powódka zastosowała bardzo korzystny dla Pozwanego przelicznik kosztów ustalając jego partycypację w wysokości niższej niż udział w nieruchomości wspólnej wykazany w KW (odjęto mu piwnicę). Słusznie biegła zwróciła także uwagę, iż podnoszona przez Pozwanego okoliczność, że dokonywał on wpłat na rzecz podmiotów trzecich oraz uznaje inne zasady określania części wspólnych nie powodują automatyczne nierzetelności prowadzonej rachunkowości Wspólnoty, czy też naliczanych Pozwanemu opłat na podstawie dokumentów zewnętrznych. Dokumenty kosztowe wspólnoty - jak wskazała biegła - nie były podstawą naliczenia zobowiązania Pozwanego przez biegłą. Służyły one jej wyłącznie pomocniczo do ustalenia czy stawki zaliczek nie zostały ustalone przez pozostałych współwłaścicieli z pokrzywdzeniem Pozwanego i w sposób sprzeczny z normami prawa w tym zakresie.

Sąd zważył, że zarzuty pozwanego w kwestii dokonywania bezpośrednich opłat za śmieci do Gminy M. S. są nieuzasadnione. To wspólnota w okresie objętym sporem była płatnikiem i podatnikiem tej opłaty. Według art. 2 ust 3 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U.2021.888 t.j.) w brzmieniu obowiązującym od dnia 01.02.2015 r.: jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielolokalowym, w którym ustanowiono odrębną własność lokalu, obowiązki właściciela nieruchomości wspólnej oraz właściciela lokalu obciążają wspólnotę mieszkaniową albo spółdzielnię mieszkaniową. Wcześniej istniała możliwość indywidualnego rozliczania opłaty za śmieci bytowe, jednak od 2016 r. należności z tego tytułu są rozliczane przez Wspólnotę Mieszkaniową. Jakkolwiek pozwany przedłożył dowody regulowania opłat na rzecz Gminy M. S., w istocie nie wiadomo na jakiej podstawie pozwany uiszczał indywidualną opłatę za wywóz śmieci; z ustawy wynika, że obowiązek uiszczenia opłat z tego tytułu spoczywa na wspólnocie mieszkaniowej. Wspólnota mieszkaniowa działa jako pośrednik pomiędzy członkami wspólnoty a gminą, który ma za zadanie pobrać i przekazać gminie należną opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnym. Należy także zwrócić uwagę, że Wspólnota mieszkaniowa jest związana uchwałą gminy i nie ma kompetencji, aby w stosunkach wewnętrznych z członkami wspólnoty mieszkaniowej ustalać inne kryterium wyliczenia opłat za wywóz śmieci obciążających poszczególnych właścicieli lokali niż te, które wynika z uchwały rady gminy. Opłata za śmieci bytowe jest naliczana w powodowej wspólnocie Mieszkaniowej, wskazać trzeba, że porównanie wpłat dokonanych przez powoda (k. 223-244) wskazuje że kwoty te nie korespondują z wyliczeniami Wspólnoty Mieszkaniowej sporządzonymi przez A. M.. Z opinii biegłego sądowego wynika, że wyliczenie dokonane przez A. M. jest prawidłowe. W ocenie Sądu powyższe przeczy argumentacji pozwanego, że żądanie zapłaty z tego tytułu skierowane wobec niego przez powodową Wspólnotę Mieszkaniową jest niezasadne.

Za niezasadne Sąd uznał także zarzuty pozwanego odnośnie braku obowiązku partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej dotyczących wykonywania osobiście przeglądów, czy sprzątania nieruchomości. Zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, właściciel jest obowiązany płacić zaliczki na koszty zarządu, które uchwaliła wspólnota i nie może samowolnie przekształcać ich w obowiązek zapłaty rzeczywiście poniesionych kosztów po upływie roku obrachunkowego. Samodzielne sprzątnięcie części klatki schodowej, dokonywanie przeglądu instalacji nie może wywołać skutku finansowego dla Wspólnoty Mieszkaniowej. Z drugiej strony Wspólnota ma obowiązek bieżącego utrzymania nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w niepogorszonej stanie technicznym, zamówione w tym zakresie przez Wspólnotę usługi są finansowane przez Wspólnotę Mieszkaniową.

Sąd zważył, że Wspólnocie przysługuje uprawnienie do naliczenia odsetek z tytułu opóźnienia w płatności należnych zaliczek, co wynika wprost z treści art 481 k.c. - 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.

Jednocześnie wskazać należy, że biegła sądowa w obliczeniach słusznie odrzuciła zwiększenie stawki zaliczki na „eksploatację” nieruchomości z kwoty 1,21 zł/mkw do 1,46zł/mkw dokonaną w naliczeniach na rok 2020. Podwyżka ta została dokonana na podstawie Uchwały nr 3/2020 /k.67/. Jednakże w aktach sprawy brak jest dowodu na

jednogłośnie przyjęcie przez współwłaścicieli oświadczenia o woli dokonania takiej czynności, przekraczającej zarząd zwykły (co wynika wprost z art 22 ust 3 pkt 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali). Nie ma też informacji, aby zgoda na dokonanie tej czynności wydana Wspólnocie w jakichkolwiek orzeczeniach sądowych. Także zmiana ustawy o własności lokali ze stycznia 2020 nie umożliwiała podjęcia takiej uchwały większością głosów. W tej części powództwo należało oddalić (pkt II wyroku).

Dlatego Sąd na podstawie art. 13 ust. 1 w zw. z art. 14 ustawy o własności lokali Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 15.565,58 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 39) 413,54 zł za okres od dnia 12 września 2017 r. do dnia zapłaty,
- 40) 413,54 zł za okres od dnia 11 października 2017 r. do dnia zapłaty,
- 41) 413,54 zł za okres od dnia 11 listopada 2017 r. do dnia zapłaty,
- 42) 413,54 zł za okres od dnia 12 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 43) 264,84 zł za okres od dnia 11 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty,
- 44) 413,54 zł za okres od dnia 11 lutego 2018 r. do dnia zapłaty,
- 45) 413,54 zł za okres od dnia 11 marca 2018 r. do dnia zapłaty,
- 46) 365,82 zł za okres od dnia 11 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- 47) 401,61 zł za okres od dnia 11 maja 2018 r. do dnia zapłaty,
- 48) 401,61 zł za okres od dnia 12 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty,
- 49) 401,61 zł za okres od dnia 11 lipca 2018 r. do dnia zapłaty,
- 50) 401,61 zł za okres od dnia 11 sierpnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- 51) 401,61 zł za okres od dnia 11 września 2018 r. do dnia zapłaty,
- 52) 401,61 zł za okres od dnia 11 października 2018 r. do dnia zapłaty,
- 53) 401,61 zł za okres od dnia 11 listopada 2018 r. do dnia zapłaty,
- 54) 401,61 zł za okres od dnia 11 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- 55) 262,29 zł za okres od dnia 11 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty,
- 56) 401,61 zł za okres od dnia 12 lutego 2019 r. do dnia zapłaty,
- 57) 401,61 zł za okres od dnia 12 marca 2019 r. do dnia zapłaty,
- 58) 401,89 zł za okres od dnia 01 maja 2019 r. do dnia zapłaty,
- 59) 401,89 zł za okres od dnia 11 maja 2019 r. do dnia zapłaty,
- 60) 0,84 zł za okres od dnia 01 maja 2019 r. do dnia zapłaty,
- 61) 409,46 zł za okres od dnia 11 czerwca 2019 r. do dnia zapłaty,
- 62) 409,46 zł za okres od dnia 11 lipca 2019 r. do dnia zapłaty,

- 63) 411,86 zł za okres od dnia 13 sierpnia 2019 r. do dnia zapłaty,
  - 64) 411,86 zł za okres od dnia 11 września 2019 r. do dnia zapłaty,
  - 65) 411,86 zł za okres od dnia 13 października 2019 r. do dnia zapłaty,
  - 66) 411,86 zł za okres od dnia 11 listopada 2019 r. do dnia zapłaty,
  - 67) 411,86 zł za okres od dnia 11 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty,
  - 68) 349,81 zł za okres od dnia 11 stycznia 2020 r. do dnia zapłaty,
  - 69) 411,86 zł za okres od dnia 11 lutego 2020 r. do dnia zapłaty,
  - 70) 411,86 zł za okres od dnia 11 marca 2020 r. do dnia zapłaty,
  - 71) 12,24 zł za okres od dnia 11 kwietnia 2020 r. do dnia zapłaty,
  - 72) 441,46 zł za okres od dnia 11 kwietnia 2020 r. do dnia zapłaty,
  - 73) 715,94 zł za okres od dnia 12 maja 2020 r. do dnia zapłaty,
  - 74) 715,94 zł za okres od dnia 11 czerwca 2020 r. do dnia zapłaty,
  - 75) 715,94 zł za okres od dnia 14 lipca 2020 r. do dnia zapłaty,
  - 76) 717,38 zł za okres od dnia 11 sierpnia 2020 r. do dnia zapłaty,
- a w pozostałym zakresie w pkt II wyroku Sąd oddalił powództwo.

Powód wygrał sprawę w 98%.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., przy uwzględnieniu, że Sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania.

Na koszty procesu powódki składa się kwota 1000 zł tytułem opłaty od pozwu, kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz ustalona na podstawie § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265 t.j.) kwota w wysokości 3600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, co daje łącznie kwotę 4617 zł.

Sąd z urzędu zwrócił stronie pozwanej 28,30 zł tytułem nadpłaconej zaliczki na poczet kosztów opinii biegłego. (art 80 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych). Pozwany uiścił zaliczkę w wysokości 1000 zł, opinia biegłego stanowiła koszt 971,70 zł.

SSR A. Olszewska-Kowalska