

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 2 czerwca 2016 roku w sprawie o sygnaturze akt II C 995/15 z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Lokali Użytkowych w Ł. przy ulicy (...)/91c przeciwko Miastu Ł. – Zarządowi Lokali Miejskich w Ł., o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny,:

1. zasądził od Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich w Ł. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Lokali Użytkowych w Ł. przy ulicy (...)/91c kwotę 71.545,94 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 4 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądził od Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich w Ł. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Lokali Użytkowych w Ł. przy ulicy (...)/91c kwotę 7.195 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:**

Gmina Miejska Ł. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Lokali Użytkowych w Ł. przy ulicy (...)/91c. Wspólnota ta reprezentowana jest przez zarząd, w skład którego wchodzi T. K.. W skład (...) wchodzi cztery budynki o charakterze handlowo-usługowym i dwa budynki techniczne oznaczone numerami: 574 (ul. (...)), 575 (ul. (...)), 663 (ul. (...))IB), (...) (ul. (...)), (...) (ul. (...)), 664 (ul. (...)), o ogólnej powierzchni użytkowej wszystkich lokali na nieruchomości 6178,73 m<sup>2</sup>. Budynek numer (...), stanowiący samodzielny lokal użytkowy, ma powierzchnię użytkową 598,11 m<sup>2</sup>. W budynku numer (...) znajduje się hala targowa, która wraz z częścią terenu została w 2005 roku wydzierżawiona Stowarzyszeniu (...) w Ł.. Od chwili powstania Wspólnoty w 2010 roku, jej członkowie podejmowali uchwały o planach gospodarczych, w których określali wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Stawki tych opłat wynosiły odpowiednio: od stycznia 2012 roku do marca 2013 roku - 3,20 zł/m<sup>2</sup>, od kwietnia 2013 roku do marca 2014 roku - 2,91 zł/m<sup>2</sup>, od kwietnia 2014 roku do września 2015 roku - 3,05 zł/m<sup>2</sup>, od października 2014 roku do marca 2015 roku - 3,35 zł/m<sup>2</sup>, od kwietnia 2015 roku do chwili obecnej - 3,45 zł/m<sup>2</sup>. W trzech spośród czterech budynków handlowych wyodrębniono i sprzedano odrębną własność 9 lokali handlowo-usługowych (lokal A i B w budynku (...), lokal D i E w budynku nr (...) oraz lokale B, C, D, E i F w budynku nr (...)) o łącznej powierzchni 2263,80 m<sup>2</sup>. Pozostałe lokale stanowią własność Gminy Ł. i wyznaczają przysługujący jej udział w nieruchomości wspólnej, który obecnie wynosi (...) części (6178,73 m<sup>2</sup> - 2263,80 m<sup>2</sup> = 3914,93 m<sup>2</sup>). Udział ten wyznaczony jest stosunkiem powierzchni użytkowej lokali stanowiących własność Gminy Ł. (3914,93 m<sup>2</sup>), do ogólnej powierzchni użytkowej wszystkich lokali na nieruchomości (6178,73 m<sup>2</sup>). Przed sprzedażą lokali, Miasto Ł. oraz nabywcy sporządzili protokół w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej samodzielnego lokalu mieszkalnego. Każdy z tych protokołów zawierał zgodę nabywców na wyłączne korzystanie przez Miasto Ł. z hali targowej znajdującej się na działce (...). Umową numer (...) z dnia 21 lutego 2011 roku Wspólnota Mieszkaniowa Lokali Użytkowych w Ł. przy ulicy (...)/91c przekazała Miastu Ł. administrowanie nieruchomością Wspólnoty składającą się z działki gruntu o powierzchni 7971 m<sup>2</sup> oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 82/6 oraz budynków użytkowych numer (...), w których łączna powierzchnia lokali i pomieszczeń do nich przynależnych wynosi 5580,62 m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta na czas nieokreślony i obowiązywała od dnia 21 lutego 2011 roku. Miasto Ł. administrowało nieruchomością do dnia 31 grudnia 2012 roku. W budynku numer (...) nie został sprzedany żaden z lokali użytkowych. Ze sprawozdania za rok 2011 wynikało, że jest rozbieżność w przychodach. Plan był sporządzany dla powierzchni 6178 m<sup>2</sup>. Nie były jednak pobierane zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w zakresie hali kupców - za budynek numer (...). Zarząd otrzymał informację, że decyzje w tym zakresie podejmuje Urząd Miasta Ł. - Wydział Gospodarowania Majątkiem. Urząd Miasta Ł. wyjaśnił, że nie może wyrazić zgody na pokrywanie zaliczek na koszty zarządu, ponieważ hala ma zawartą umowę dzierżawy, a nie umowę

najmu. Wspólnota zwróciła się pisemnie do Miasta Ł. o przekazanie czynszu dzierżawnego bez odsetek karnych. Prawomocnym wyrokiem z dnia 27 października 2014 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II C 1057/13 Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny oddalił powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej Lokali Użytkowych w Ł. przy ulicy (...)/91c przeciwko Miastu Ł. o zapłatę kwoty 77.344,15 zł tytułem rozliczenia pożytków pobranych z nieruchomości przy ulicy (...)/91c wraz ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W sierpniu 2015 roku nowy administrator wystawił korekty do wcześniej wystawianych faktur VAT ujmując w nich powierzchnie spornego lokalu i stawki opłat za koszty zarządu wynikające z uchwał podejmowanych w kolejnych latach. W dniu 7 września 2015 roku z przyczyn formalno-podatkowych faktury korygujące zastąpione zostały notami obciążeniowymi wystawionymi w kwotach tożsamych do kwot wynikających z faktur. Nieuiszczone na rzecz Wspólnoty przez pozwaną koszty zarządu nieruchomością wspólną w okresie: od sierpnia 2012 roku do marca 2013 roku wynoszą 15.311,60 zł (598,11 m<sup>2</sup> x 3,20 zł za m<sup>2</sup> x 8 miesięcy), od kwietnia 2013 roku do marca 2014 roku wynoszą 20.886 zł (598,11 m<sup>2</sup> x 2,91 zł za m<sup>2</sup> x 12 miesięcy), od kwietnia 2014 roku do września 2014 roku wynoszą 10.945,44 zł (598,11 m<sup>2</sup> x 3,05 zł za m<sup>2</sup> x 6 miesięcy), od października 2014 roku do marca 2015 roku wynoszą 12.022,02 zł (598,11 m<sup>2</sup> x 3,35 zł za m<sup>2</sup> x 6 miesięcy), od kwietnia 2015 roku do września 2015 roku wynoszą 12.380,88 zł (598,11 m<sup>2</sup> x 3,45 zł za m<sup>2</sup> x 6 miesięcy), łącznie 71.545,94 zł. Pismem z dnia 24 lipca 2015 roku Wspólnota wezwała Gminę do zapłaty kwoty 98.688,15 zł z ustawowymi odsetkami w terminie 7 dni od otrzymania wezwania na rachunek bankowy Wspólnoty z tytułu nieuiszczonych kosztów zarządu nieruchomością wspólną związanych z budynkiem hali targowej numer 664 o powierzchni 598,11 m<sup>2</sup>. Gmina otrzymała wezwanie w dniu 27 lipca 2015 roku. W piśmie z dnia 4 sierpnia 2015 roku pozwany odmówił zapłaty żądanej kwoty. W dniu 31 lipca 2015 roku Wspólnota Mieszkaniowa złożyła do Sądu wniosek o zawiązanie Gminy Ł. do zawarcia ugody poprzez zobowiązanie Gminy do zapłaty na rzecz Wspólnoty kwoty 98.688,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wymagalności poszczególnych zaliczek do dnia zapłaty. W piśmie z dnia 12 listopada 2015 roku Gmina Ł. oświadczyła, że nie widzi możliwości zawarcia ugody. W piśmie z dnia 9 października 2015 roku pozwana wskazała, że wniosek powódki o zawiązanie do próby ugodowej złożony w dniu 31 lipca 2015 roku przerwał bieg przedawnienia w zakresie roszczeń nieprzedawnionych w chwili wnoszenia wniosku. Roszczenie Wspólnoty za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do 31 lipca 2012 roku uległo przedawnieniu zarówno w zakresie zaległości głównej jak i odsetek, dlatego Administracja odesłała bez księgowania i zapłaty notę księgową nr (...) z dnia 7 września 2015 roku na łączną kwotę 9.474,06 zł, notę księgową nr (...) z dnia 7 września 2015 roku na łączną kwotę 10.478,88 zł oraz żądała skorygowania noty księgowej nr (...) z dnia 7 września 2015 roku o kwotę zaliczki za lipiec 2012 roku w wysokości 1.913,95 zł. Wskazała, że po uwzględnieniu zarzutu przedawnienia wskazanych kwot pozostałyby do uregulowania kwoty: 9.569,75 zł z noty 7/AD/2015 z dnia 7 września 2015 roku, 3.481 zł z noty 5/AD/2015 z dnia 7 września 2015 roku, 17.925,35 zł z noty 4/AD/2015 z dnia 7 września 2015 roku, 4.007,34 zł z noty 3/AD/2015 z dnia 7 września 2015 roku, 18.170,61 zł z noty 2/AD/2015 z dnia 7 września 2015 roku, 18.391,89 zł z noty 1/AD/2015 z dnia 7 września 2015 roku, łącznie 71.545,94 zł. Administracja nie kwestionowała wysokości łącznej powierzchni wszystkich pawilonów oraz hali targowej. W piśmie z dnia 30 grudnia 2015 roku pozwana poinformowała Wspólnotę, że dokonała omyłkowo zapłaty za NK (...) za miesiąc październik 2015 roku i NK (...) za miesiąc listopad 2015 roku na kwoty 13.506,51 zł, ponieważ osoba zatwierdzająca merytorycznie dokument księgowy potwierdziła zobowiązanie jedynie do kwoty 11.443,03 zł. Nadpłata w kwocie 4.126,96 zł stanowiąca różnicę za miesiąc październik i listopad 2015 roku miała zostać przeksięgowana na poczet zapłaty w miesiącu styczniu 2016 roku. W grudniu zobowiązanie uregulowano do kwoty 11.443,03 zł.

Sąd Rejonowy ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o zgromadzone w aktach dokumenty, zeznania świadków oraz zeznania członka zarządu powodowej Wspólnoty. Na rozprawie w dniu 23 maja 2016 roku Sąd meriti oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z akt postępowania toczącego się przed Sądem Okręgowym w Łodzi w sprawie II C 1057/13 oraz przed Sądem Apelacyjnym w Łodzi w sprawie I ACa 1808/14, szczegółowo przedstawiając motywy powyższej decyzji.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd a quo uwzględnił powództwo w przeważającej części. Argumentował, że podstawę odpowiedzialności pozwanej wyznaczają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), które wskazują, że na właścicieli lokali nałożony jest obowiązek ponoszenia ciężarów

i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach (art. 12 przedmiotowej ustawy) jak i uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem swego lokalu (art. 13 ustawy) w stosunku do posiadanych w tej nieruchomości udziałów. Wskazał, że na pokrycie tychże kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. (art. 14 i 15), zaś w myśl art. 3 ust. 2 ustawy nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Kwota zaliczki, jaką uiszczają mają poszczególni właściciele powinna być znana, a kwota ta powinna być ustalana w relacji do kosztów ponoszonych na utrzymanie nieruchomości wspólnej, gdyż wpłacana przez właścicieli lokali zaliczka ma służyć pokryciu tylko takich kosztów (por. art. 15 ust. 1).

Sąd Rejonowy podkreślił, że strona pozwana wniosowała o dopuszczenie dowodu z akt postępowania toczącego się przed Sądem Okręgowym w Łodzi w sprawie II C 1057/13 (oraz przed Sądem Apelacyjnym w Łodzi w sprawie I ACa 1808/14) „na okoliczność oddania części powierzchni nieruchomości, na której zlokalizowany jest m.in. przedmiotowy budynek nr (...) do wyłącznego korzystania pozwanej i ustaleń Sądu w tym zakresie oraz na okoliczność braku podstaw do ponoszenia z tej części kosztów zarządu i nieobjęcia tej części zarządzaniem przez Wspólnotę”, tym samym upatrując podstaw do „zwolnienia” się z obowiązku uiszczania kosztów zarządu lokalem w budynku (...) w rzekomym podziale do używania nieruchomości wspólnej i przeznaczenia do jej wyłącznego korzystania nieruchomości wspólnego gruntu pod budynkiem (...). Stanowisko takie jest, w ocenie Sądu Rejonowego chybione, zaś z ustaleń poczynionych w sprawie wynika, że właściciele wyodrębnionych lokali zawarli z pozwaną jedynie porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z nieruchomości, godząc się na określony sposób korzystania z fizycznej części nieruchomości objętej umową dzierżawy. W przedmiotowej sprawie nie doszło do zawarcia klasycznej umowy quoad usum, gdyż nie każdy ze współwłaścicieli otrzymał „swoją” część nieruchomości do użytkowania i nie określono, w jakim zakresie może korzystać ze wskazanych części współwłasności. Fakt zabudowania części gruntu (pozostającego w obrysie budynku (...)) lokalem stanowiącym odrębną własność pozwanej nie oznacza, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy o podziale nieruchomości wspólnej quoad usum. W przeciwnym razie w przypadku każdej wspólnoty wielobudynkowej należałoby przyjąć, że właściciele lokali w poszczególnych budynkach dokonali podziału nieruchomości wspólnej do użytkowania. Wnioski takie nie wypływają ani z przepisów ustawy o własności lokali, ani z przepisów kodeksu cywilnego. Podział taki nie byłby zresztą - w odniesieniu do tego fragmentu nieruchomości - możliwy, bowiem dotyczyć on może wyłącznie odrębnych pomieszczeń wspólnych (względnie niezabudowanego lokalam gruntu wspólnego), które dadzą się podzielić i z których korzystanie nie łączy się ściśle z korzystaniem z lokalu, (analogicznie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015r., sygn. akt III CSK 446/14). W niniejszej sprawie pozwana korzysta z nieruchomości wspólnej (gruntu pod budynkiem), która jest zabudowana, a zatem korzystanie to związane jest wyłącznie z użytkowaniem należącego do niej samodzielnego lokalu użytkowego. W tej sytuacji nie może tutaj być mowy o podziale nieruchomości wspólnej do używania. Zdaniem Sądu Rejonowego gdyby nawet doszło do takiego hipotetycznego podziału między stronami, to skutki wynikające z takiego podziału rodziłyby dla pozwanej zdecydowanie negatywne konsekwencje finansowe, zwiększając, a nie zmniejszając wysokość jej miesięcznych obciążeń z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną (na stanowisku takim stanął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 września 2015r., w sprawie III CSK 446/14, LEX nr 1816593, podając, że dokonując takiego podziału strony umawiają się również w sposób dorozumiany, że ciężary i wydatki dotyczące zajętej części rzeczy ponosi tylko ten, kto z niej korzysta z wyłączeniem innych”, analogicznie postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 r. V CSK 526/11, niepubl.). Sąd Rejonowy wskazał, iż pozwana podnosiła, że brak było zastrzeżeń zarządu Wspólnoty, co do treści projektów planów gospodarczych sporządzanych przez administratora. Operowały one, zgodnie ze stanem faktycznym, powierzchnią 6178,73 m<sup>2</sup> wszystkich samodzielnych lokali, w tym również lokalu należącego do pozwanej. Na tej podstawie powód nie miał podstaw, aby kwestionować wskazane wielkości. Problem z rozliczeniem wynikał z przyjmowanego do rozliczenia z pozwaną jej udziału w nieruchomości wspólnej. Plan gospodarczy podawał ogólną kwotę planowanych wydatków, które następnie rozdzielane były na poszczególnych członków Wspólnoty proporcjonalnie do przysługujących im w nieruchomości udziałów i „rozbijane” były na miesięczne zaliczki. Plan gospodarczy nie operował udziałami poszczególnych właścicieli. Na etapie projektowania i podejmowania uchwał o planie gospodarczym podział kwoty na poszczególnych właścicieli wynikającej z planu nie był zatem widoczny. Jednocześnie Zarząd nie miał żadnych

podstaw, aby kwestionować prawidłowość planów. Również w przypadku, gdyby zarząd zaakceptował projekty błędnych uchwał, nie zwalnia to pozwanej z obowiązku dokonania ze Wspólnotą rozliczenia zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 12 ust 2 ustawy o własności lokali, bowiem Zarząd nie ma samodzielnych uprawnień do zwolnienia członków Wspólnoty z obowiązku ponoszenia tych kosztów. Z ustawy wprost wynika obowiązek uiszczania opłat na pokrycie kosztów zarządu, nie zaś z umowy z zarządem Wspólnoty, a nawet samą Wspólnotą. Działania zarządu związane z rozliczaniem - bądź nie - bieżących opłat nie powodują wygaśnięcia roszczeń Wspólnoty wobec jej członków. Na tej samej podstawie nie ma znaczenia rzekoma „akceptacja” treści wystawianych przez pozwaną - jako administratora - dla samej siebie faktur z tytułu kosztów zarządu. Zarząd Wspólnoty działając w zaufaniu do pozwanej jako profesjonalisty w zakresie administrowania nieruchomościami, zawarł z pozwaną umowę o administrowanie zakładając, że wykona ona swoje obowiązki w sposób rzetelny i przyjmowane przez nią kwoty rozliczeń z poszczególnymi właścicielami obliczane będą prawidłowo. Sąd podkreślił, że Wspólnota powstała w 2010 roku. Była wówczas strukturą nową i jej członkowie nie mieli żadnego doświadczenia ani wiedzy praktycznej dotyczącej realiów finansowych funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Dopiero po upływie czasu zarząd zorientował się, że w rozliczeniach wewnętrznych Wspólnoty istnieją nieprawidłowości. W tej sytuacji podjął czynności celem ich wyjaśnienia, co finalnie doprowadziło do wystąpienia na drogę sądową z powództwem przeciwko Gminie Ł. o zapłatę. Sąd wskazał, że pozwana kwestionowała również prawidłowość ustaleń wysokości bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu. Przepisy ustawy o własności lokali wskazują, że rozliczenie z członkami wspólnoty odbywa się proporcją ich udziałów we wspólnej nieruchomości i brak jest podstaw do stosowania jakiegokolwiek innego kryterium rozliczenia. W szczególności kryterium takim nie może być treść umowy z administratorem posesji, która nie ingeruje w relacje „członek wspólnoty - wspólnota”, lecz jest umową łączącą wspólnotę z podmiotem zewnętrznym. Sąd Rejonowy argumentował, że powierzchnia będąca podstawą uchwalania planów gospodarczych nie uległa zmianie, bowiem dotychczasowe plany obliczane były dla powierzchni 6178,73 m<sup>2</sup>. Wysokość zaliczek w okresie od 2012 roku do 2015 roku wynikała z załączonych do pozwu uchwał. Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania (art. 23 ust. 1 ustawy). Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. (art. 23 ust. 2 ustawy). Formą kontroli w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, sprawowaną przez poszczególnych współwłaścicieli, jest przewidziana w art. 25 ustawy możliwość zaskarżenia uchwały wspólnoty. Pozwana nie skorzystała z tego uprawnienia i nie zaskarżyła żadnej z uchwał. Pozwana nie udowodniła także, aby inny członek Wspólnoty Mieszkaniowej zaskarżył te uchwały. Uchwały te stanowią, zatem podstawę do naliczania żądania opłat. Sąd podkreślił, że Wspólnota określała wysokość zaliczek na podstawie dotychczas ponoszonych wydatków i stawki na kolejny rok kalkulowała w oparciu o wiedzę o tych kosztach oraz o powierzchnię 6178,73 m<sup>2</sup>, która obejmuje lokal w budynku (...) i z tego tytułu powstał niedobór w rozliczeniach z pozwaną. Dopiero dopłata po stronie pozwanej kwot dochodzonych pozwem doprowadzi do pozyskania przez Wspólnotę kwot określonych w podjętych uchwałach o planach gospodarczych. Kwoty przyjęte w planach gospodarczych są właśnie bezpośrednią funkcją dotychczas ponoszonych kosztów. Bezzasadne są według Sądu I instancji również twierdzenia pozwanej o błędnej praktyce polegającej na obliczaniu wysokości zaliczki, opłat i wszelkich ciężarów finansowych związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu, a nie udziału we współwłasności przymusowej. Praktykę taką stosowała konsekwentnie sama pozwana, przedkładając zarządowi projekty uchwał operujących stawką opłat za „1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu”. Pozwana, jako członek powodowej Wspólnoty nigdy nie oponowała przeciwko proponowanemu systemowi rozliczenia wskazanemu w uchwałach o planie gospodarczym za poszczególne lata i nigdy nie kwestionowała z tego powodu podejmowanych przez Wspólnotę uchwał. Nie jest także uchybieniem określenie wysokości zaliczek w odniesieniu do metra przeliczeniowego powierzchni użytkowej lokalu, która określa udział w nieruchomości wspólnej. Sposób obliczania kosztów zarządu nieruchomością wspólną w powyżej opisany sposób jest jednocześnie zgodny z przepisami ustawy o własności lokali. Sąd wskazał, że możliwość dochodzenia należności nie jest wyłączona przez podjęcie uchwał o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych za lata, w których zaliczki wpłacone były w nieprawidłowej wysokości. Uchwały te nie powodują bowiem umorzenia zobowiązań, nie powodują także przekształcenia wiarygodności określonych w planie gospodarczym w wiarygodności równe faktycznie

poniesionym kosztom. Uchwały te mogą natomiast powodować stan, w którym stwierdzona zostanie nadpłata. Jej rozliczenie nastąpi w sposób określony odrębną uchwałą wspólnoty mieszkaniowej. Nie ma przeszkód, aby nadpłata została przeznaczona na poczet zaliczek na fundusz remontowy w kolejnym latach bądź na inne cele (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 358/10). Sąd Rejonowy argumentował dalej, że w niniejszej sprawie pozwana winna była uiszczać zaliczki na koszty zarządu również w zakresie powierzchni 598,11 m<sup>2</sup> dzierżawionej przez (...) Stowarzyszenie (...). Kwota miesięcznych zobowiązań pozwanej, jak i każdego innego z pozostałych członków wspólnoty, obliczana, jako iloczyn stawki za 1 m<sup>2</sup> i powierzchni lokalu przedstawi analogiczny wynik jak obliczenie w oparciu o udział członka Wspólnoty w nieruchomości wspólnej. Wynika to z faktu, że powierzchnia użytkowa wszystkich lokali na tej nieruchomości jest dokładnie zinwentaryzowana i wyniki pomiarów musiały być znane już w momencie wyodrębniania i ustanawiania odrębnej własności pierwszego lokalu użytkowego. Dokładna znajomość powierzchni poszczególnych lokali, jak i sumy tej powierzchni, pozwoliła już w momencie wyodrębniania pierwszego lokalu na określenie udziału w nieruchomości wspólnej zgodnie z regułami wynikającymi z art. 3 ust 3 ustawy o własności lokali. Dlatego w liczniku każdego z ułamków określających udział w nieruchomości wspólnej znajduje się cyfra odpowiadająca dokładnie powierzchni (liczonej w cm<sup>2</sup>) danego lokalu, zaś w mianowniku znajduje się cyfra odpowiadająca sumie powierzchni wszystkich lokali (liczonej także w cm<sup>2</sup>). Sąd Rejonowy wskazał, że obliczając kwotę kosztów zarządu należnych w danym miesiącu od gminy - czy to przy użyciu powierzchni lokali, czy też jej udziału w nieruchomości wspólnej, otrzymamy ten sam wynik. Kwestionowanie zaś przez pozwaną mocy dowodowej załączanych do pozwu kserokopii uchwał wraz z listami do głosowania i pism, oraz wskazanie, że są one nieczytelne, pokreślone i poprawione, co budzi wątpliwości ich autentyczności – było zdaniem Sądu meriti zupełnie chybione, zwłaszcza że pozwana nie wskazała, które konkretnie dokumenty kwestionuje, jak również nie kwestionowała ważności podejmowanych uchwał. Żądane przez powódkę od pozwanej zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości obliczonej od powierzchni użytkowej budynku numer (...) wynoszącej 598,11 m<sup>2</sup> za okres od sierpnia 2012 roku do marca 2013 roku wynoszą 15.311,60 zł (598,11 m<sup>2</sup> x 3,20 zł za m<sup>2</sup> x 8 miesięcy), od kwietnia 2013 roku do marca 2014 roku wynoszą 20.886 zł (598,11 m<sup>2</sup> x 2,91 zł za m<sup>2</sup> x 12 miesięcy), od kwietnia 2014 roku do września 2014 roku wynoszą 10.945,44 zł (598,11 m<sup>2</sup> x 3,05 zł za m<sup>2</sup> x 6 miesięcy), od października 2014 roku do marca 2015 roku wynoszą 12.022,02 zł (598,11 m<sup>2</sup> x 3,35 zł za m<sup>2</sup> x 6 miesięcy), od kwietnia 2015 roku do września 2015 roku wynoszą 12.380,88 zł (598,11 m<sup>2</sup> x 3,45 zł za m<sup>2</sup> x 6 miesięcy), łącznie 71.545,94 zł, którą to kwotę Sąd Rejonowy zasądził.

Sąd Rejonowy argumentował dalej, że niespełnienie świadczenia w terminie rodzi po stronie dłużnika konsekwencje przewidziane w art. 481 § 1 k.c., zgodnie, z którym, 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. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe (§ 2 art. 481 k.c.). Wskazał, że roszczenie o odsetki powstaje od chwili opóźnienia i dotyczy okresu aż do momentu, gdy dłużnik spełni świadczenie pieniężne. Dlatego stają się wymagalne począwszy od bezskutecznego upływu terminu spełnienia świadczenia głównego, czyli z upływem pierwszego dnia od wymagalności roszczenia głównego, aż do dnia jego zapłaty. Podkreślił, że termin spełnienia świadczenia głównego określany jest zgodnie z art. 455 k.c., co oznacza, że dłużnik opóźnia się z wykonaniem zobowiązania, gdy nie spełnia świadczenia w terminie oznaczonym lub wynikającym z właściwości zobowiązania, a w przypadku, gdy termin nie zostanie w taki sposób oznaczony, jeśli nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Świadczenie główne staje się więc wymagalne z chwilą upływu terminu lub niezwłocznie po wezwaniu ze strony wierzyciela. Sąd Rejonowy argumentował, że jak wynika z treści przepisu art. 15 ustawy o własności lokali „na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca”. Zaliczkowy tryb uiszczania należności stanowiących koszty zarządu nakłada, zwłaszcza na zarząd (administratora) wspólnoty pewne obowiązki, aby nie dopuścić do zadłużenia poszczególnych właścicieli w stosunku do wspólnoty, i całej wspólnoty wobec jej wierzycieli. Zarząd (administrator) wspólnoty powinien też dbać o to, by dostarczać właścicielom lokali rachunki miesięczne (zestawienie kwartalne) w odpowiednim czasie, tak by byli oni w stanie opłacić należne zaliczki w terminie do 10-go każdego miesiąca (Komentarz do art. 15 ustawy o własności

lokali, Doliwa 2015r., wydanie 5, Legalis). W niniejszej sprawie pozwana, w terminie umożliwiającym wywiązanie się z uiszczania zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną za poszczególne lata i miesiące w terminie ustawowym, nie dostała żadnego dokumentu księgowego, noty, faktury, wobec czego ustawowe odsetki Sąd I instancji zasądził od dnia wezwania pozwanej do zapłaty

O kosztach procesu Sąd meriti orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., Sąd Rejonowy podkreślił, że w niniejszej sprawie powódka przegrała proces jedynie w zakresie żądania części odsetek. Po stronie powoda na koszty procesu w łącznej kwocie 7.195 zł złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 3.578 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł (ustalone na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu Dz. U. Nr 163 poz. 1348, ze zm.).

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, zaskarżając orzeczenie w części, tj. tylko w zakresie pkt. 2 sentencji.

Zaskarżonemu wyrokowi apelujący zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1. art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej: „u.w.l.”) w związku z art. 455 k.c. in principio w zw. z art. 481 § 1 i § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie;
2. art. 455 k.c. in fine poprzez jego zastosowanie i oddalenie powództwa w zakresie odsetek liczonych od dnia 11 każdego miesiąca obejmującego okres dochodzony pozwem i przyjęcie, że wymagalność roszczenia i zarazem opóźnienie w zapłacie należności powstało dopiero z dniem otrzymania wezwania do zapłaty należności, podczas gdy z powołanych przepisów wynika, że termin zapłaty zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną został ustalony przez ustawodawcę w sposób jednoznaczny i na wymagalność roszczenia nie mają wpływu żadne akty staranności ze strony Wspólnoty.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonym zakresie, tj. poprzez zasądzenie w pkt 2 od pozwanego na rzecz powoda także odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od następujących kwot:

- a. od kwoty 1.913,95 zł od dnia 11 sierpnia 2012 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- b. od kwoty 1.913,95 zł od dnia 11 września 2012 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- c. od kwoty 1.913,95 zł od dnia 11 października 2012 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- d. od kwoty 1.913,95 zł od dnia 11 listopada 2012 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- e. od kwoty 1.913,95 zł od dnia 11 grudnia 2012 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- f. od kwoty 1.913,95 zł od dnia 11 stycznia 2013 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- g. od kwoty 1.913,95 zł od dnia 11 lutego 2013 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- h. od kwoty 1.913,95 zł od dnia 11 marca 2013 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- i. od kwoty 1.740,50 zł od dnia 11 kwietnia 2013 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- j. od kwoty 1.740,50 zł od dnia 11 maja 2013 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- k. od kwoty 1.740,50 zł od dnia 11 czerwca 2013 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- l. od kwoty 1.740,50 zł od dnia 11 lipca 2013 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- m. od kwoty 1.740,50 zł od dnia 11 sierpnia 2013 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;

- n. od kwoty 1.740,50 zł od dnia 11 września 2013 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- o. od kwoty 1.740,50 zł od dnia 11 października 2013 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- p. od kwoty 1.740,50 zł od dnia 11 listopada 2013 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- q. od kwoty 1.740,50 zł od dnia 11 grudnia 2013 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- r. od kwoty 1.740,50 zł od dnia 11 stycznia 2014 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- s. od kwoty 1.740,50 zł od dnia 11 lutego 2014 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- t. od kwoty 1.740,50 zł od dnia 11 marca 2014 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- u. od kwoty 1.824,24 zł od dnia 11 kwietnia 2014 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- v. od kwoty 1.824,24 zł od dnia 11 maja 2014 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- w. od kwoty 1.824,24 zł od dnia 11 czerwca 2014 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- x. od kwoty 1.824,24 zł od dnia 11 lipca 2014 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- y. od kwoty 1.824,24 zł od dnia 11 sierpnia 2014 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- z. od kwoty 1.824,24 zł od dnia 11 września 2014 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- aa. od kwoty 2.003,67 zł od dnia 11 października 2014 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- bb. od kwoty 2.003,67 zł od dnia 11 listopada 2014 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- cc. od kwoty 2.003,67 zł od dnia 11 grudnia 2014 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- dd. od kwoty 2.003,67 zł od dnia 11 stycznia 2015 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- ee. od kwoty 2.003,67 zł od dnia 11 lutego 2015 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- ff. od kwoty 2.003,67 zł od dnia 11 marca 2015 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- gg. od kwoty 2.063,48 zł od dnia 11 kwietnia 2015 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- hh. od kwoty 2.063,48 zł od dnia 11 maja 2015 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- ii. od kwoty 2.063,48 zł od dnia 11 czerwca 2015 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku;
- jj. od kwoty 2.063,48 zł od dnia 11 lipca 2015 roku do dnia 3 sierpnia 2015 roku.

Ponadto apelujący wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania przed sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja powoda okazała się zasadna.

Sąd Odwoławczy w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne, czyniąc integralną częścią poniższych rozważań. Wobec powyższego nie widzi konieczności ich ponownego, szczegółowego przytaczania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2002 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok. i Pr. 2002/6/40 a także z dnia 10 listopada 1998 roku, III CKN 792/98, OSNC 1999, Nr 4, poz. 83).

Ustalenia Sądu Rejonowego są prawidłowe i niekwestionowane przez apelującego, który nie sformułował zarzutów naruszenia przepisów postępowania, a wyłącznie zarzuty naruszenia prawa materialnego, polegające na niezastosowaniu art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 455 k.c. in principio w zw. z art. 481 § 1 i § 2 k.c. oraz zastosowanie art. 455 k.c. in fine i oddalenie powództwa w zakresie odsetek liczonych od 11-go dnia każdego miesiąca obejmującego okres dochodzony pozwem oraz przyjęcie, że wymagalność roszczenia i zarazem opóźnienie w zapłacie należności powstało dopiero z dniem 4 sierpnia 2015 roku (tj. od daty odmowy zapłaty przez stronę pozwaną – k. 69), podczas gdy z powołanych przepisów wynika, że termin zapłaty zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną został ustalony przez ustawodawcę w sposób jednoznaczny i na wymagalność roszczenia nie mają wpływu żadne akty staranności ze strony Wspólnoty.

Przedmiotem zaskarżenia wywiedzionego przez powoda środka odwoławczego była więc kwestia ustalenia daty początkowej świadczenia odsetkowego od zasądzonych na jego rzecz kwot pieniężnych tytułem nieuiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu.

Zarzuty apelującego są zasadne.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892, ze zm.) na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Należy więc uznać, że koszty zarządu mają charakter wydatków okresowych, pokrywanych w stosunku miesięcznym, co uwzględnia regulacja art. 15 ust. 1 u.w.l. zobowiązująca właścicieli lokali do uiszczania na pokrycie kosztów zarządu zaliczek w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza między innymi, że zaliczki muszą być płacone w stosunku miesięcznym, a nie w innych okresach np. kwartalnych, półrocznych czy rocznych. Ustawodawca zatem z mocy bezwzględnie obowiązującego przepisu nadał zaliczkom charakter świadczeń okresowych miesięcznych, płatnych z góry do 10 każdego miesiąca, co zbliża je do świadczeń czynszowych. Jest to zrozumiałe, skoro mają one pokrywać okresowe, najczęściej konieczne do poniesienia co miesiąc, wydatki na wskazane wyżej koszty zarządu nieruchomością wspólną. Opłacanie przez właścicieli lokali miesięcznych zaliczek na koszty zarządu ma zapewnić płynną, bieżącą gospodarkę i zarząd nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 października 2008r., V CSK 133/08, LEX nr 500183)..

Ustawodawca wprowadził zatem wiążący właścicieli lokali i wspólnoty mieszkaniowe czas i termin uiszczania bieżących opłat. W tej sytuacji właściciela lokalu obciąża obowiązek comiesięcznego uiszczania zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Brzmienie art. 15 ustawy w zakresie, w jakim wskazuje, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali zobowiązani są uiszczać w sposób cykliczny zaliczki, świadczy - w ocenie Sądu Okręgowego - o ustawowo określonym terminie pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Jak słusznie wskazał Sąd I instancji wysokość zaliczek w okresie od 2012 roku do 2015 roku wynikała z załączonych do pozwu uchwał. Strona pozwana nie zaskarżyła żadnej z uchwał. Uchwały te stanowiły więc podstawę do naliczania żądanych opłat.

Sąd Okręgowy nie podziela poglądu wyrażonego przez Sąd Rejonowy, że wymagalność zaliczek na pokrycie kosztów zarządu była uzależniona od wcześniejszego wezwania pozwanego do zapłaty, czy też doręczenia pozwanemu dokumentu księgowego (noty, rachunku, faktury) w terminie umożliwiającym wywiązanie się z obowiązku zapłaty zaliczek. Wysokość tych zaliczek była bowiem pozwanemu znana.

Za niezasadny należało więc uznać pogląd wyrażony przez stronę pozwaną w odpowiedzi na apelację, że wezwanie go przez powoda do zapłaty dochodzonej w niniejszym postępowaniu kwoty, zmieniło konsekwencje związane z niespełnieniem świadczenia w terminie, stanowiąc modyfikację zasad dotyczących zapłaty odsetek za opóźnienie.

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z zobowiązaniem terminowym, w którym termin świadczenia jest określony w ustawie.

Podkreślić należy, że zgodnie z art. 481 § 1 k.c., w razie opóźnienia w spełnieniu przez dłużnika 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. Nie może budzić wątpliwości, że przepis ten dotyczy sytuacji, w której na dłużniku ciąży obowiązek spełnienia świadczenia pieniężnego określonego co do wysokości. Przyjęcie istnienia stanu opóźnienia jest możliwe wówczas, gdy dłużnik nie spełnia w terminie świadczenia pieniężnego określonego co do wysokości. Innymi słowy, warunkiem istnienia stanu opóźnienia dłużnika w spełnieniu świadczenia pieniężnego jest to, aby dłużnik znał treść obowiązku, jaki ma spełnić (wysokość świadczenia pieniężnego) względnie czynniki, które pozwalają ustalić wysokość tego świadczenia, co z kolei wynika z art. 354 § 1 k.c., według którego dłużnik powinien wykonać zobowiązanie m.in. zgodnie z jego treścią. A zatem, gdy dłużnik zna treść swego obowiązku, może ponosić negatywne konsekwencje prawne wynikające z zaniechania jego wykonania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2010 r., III CSK 308/09, LEX nr 852671).

Jak już wcześniej wskazano pozwany znał wysokość należnych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu.

W tych okolicznościach zasadne okazały się zarzuty apelującego naruszenia art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali w związku z art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie oraz art. 455 k.c. poprzez jego zastosowanie

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok i orzekł zgodnie z żądaniem apelującego.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na koszty postępowania apelacyjnego złożyły się: opłata od apelacji w kwocie 562 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 2.400 zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika powoda Sąd Okręgowy ustalił na podstawie § 2 pkt. 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800, ze zm.).