

Sygnatura akt II C 995/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: S S.R. A. B.

Protokolant: stażysta M. P.

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Lokali Użytkowych w Ł. przy ulicy (...)/(...)

przeciwko Miastu Ł. – Zarządowi Lokali Miejskich w Ł.

o zapłatę

1. zasądza od Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich w Ł. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Lokali Użytkowych w Ł. przy ulicy (...)/(...) kwotę 71.545,94 zł (siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset czterdzieści pięć złotych i 94/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 4 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich w Ł. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Lokali Użytkowych w Ł. przy ulicy (...)/(...) kwotę 7.195 zł (siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt II C 995/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 10 grudnia 2015 roku powódka - Wspólnota Mieszkaniowa Lokali Użytkowych w Ł. przy ulicy (...)/(...) wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej Gminy Miejskiej Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. kwoty 71.545,94 zł z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 1.913,95 zł od dnia 11 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 1.913,95 zł od dnia 11 września 2012 roku do dnia zapłaty,
- 1.913,95 zł od dnia 11 października 2012 roku do dnia zapłaty,
- 1.913,95 zł od dnia 11 listopada 2012 roku do dnia zapłaty,
- 1.913,95 zł od dnia 11 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 1.913,95 zł od dnia 11 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty,
- 1.913,95 zł od dnia 11 lutego 2013 roku do dnia zapłaty,
- 1.913,95 zł od dnia 11 marca 2013 roku do dnia zapłaty,

- 1.740,50 zł od dnia 11 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty,
- 1.740,50 zł od dnia 11 maja 2013 roku do dnia zapłaty,
- 1.740,50 zł od dnia 11 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty,
- 1.740,50 zł od dnia 11 lipca 2013 roku do dnia zapłaty,
- 1.740,50 zł od dnia 11 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty,
- 1.740,50 zł od dnia 11 września 2013 roku do dnia zapłaty,
- 1.740,50 zł od dnia 11 października 2013 roku do dnia zapłaty,
- 1.740,50 zł od dnia 11 listopada 2013 roku do dnia zapłaty,
- 1.740,50 zł od dnia 11 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty,
- 1.740,50 zł od dnia 11 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty,
- 1.740,50 zł od dnia 11 lutego 2014 roku do dnia zapłaty,
- 1.740,50 zł od dnia 11 marca 2014 roku do dnia zapłaty,
- 1.824,24 zł od dnia 11 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty,
- 1.824,24 zł od dnia 11 maja 2014 roku do dnia zapłaty,
- 1.824,24 zł od dnia 11 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty,
- 1.824,24 zł od dnia 11 lipca 2014 roku do dnia zapłaty,
- 1.824,24 zł od dnia 11 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty,
- 1.824,24 zł od dnia 11 września 2014 roku do dnia zapłaty,
- 2.003,67 zł od dnia 11 października 2014 roku do dnia zapłaty,
- 2.003,67 zł od dnia 11 listopada 2014 roku do dnia zapłaty,
- 2.003,67 zł od dnia 11 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty,
- 2.003,67 zł od dnia 11 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty,
- 2.003,67 zł od dnia 11 lutego 2015 roku do dnia zapłaty,
- 2.003,67 zł od dnia 11 marca 2015 roku do dnia zapłaty,
- 2.063,48 zł od dnia 11 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty,
- 2.063,48 zł od dnia 11 maja 2015 roku do dnia zapłaty,
- 2.063,48 zł od dnia 11 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty,
- 2.063,48 zł od dnia 11 lipca 2015 roku do dnia zapłaty,
- 2.063,48 zł od dnia 11 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty,

- 2.063,48 zł od dnia 11 września 2015 roku do dnia zapłaty

oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniesiono, że pozwana Gmina jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...)/(...). Od momentu powstania wspólnoty w 2010 roku jej członkowie podejmowali uchwały o planie gospodarczym, w których określali wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Powodowa Wspólnota zabudowana jest czterema budynkami o charakterze handlowo-usługowym i dwoma budynkami technicznymi. W jednym z budynków numer (...) nie został sprzedany żaden z lokalu użytkowych i przez wiele lat powierzchnia lokali znajdujących się w tym budynku nie była uwzględniana przy określaniu miesięcznych zaliczek należnych od Gminy na pokrycie kosztów zarządu. Błędny sposób rozliczania Gminy ze Wspólnotą zapoczątkowany został w okresie, w którym nieruchomością wspólną administrowała sama pozwana. Błąd w systemie rozliczeń powódka stwierdziła po zmianie administratora. Dla uzasadnienia podstawy prawnej dochodzonego roszczenia powódka wskazała na art. 12 ust 2 w zw. z art. 13 ustawy z 21 czerwca 1994 roku o własności lokali. Na kwotę dochodzoną pozewem w niniejszej sprawie składają się opłaty za koszty zarządu nieruchomością wspólną za łączną powierzchnię 598,11 m² za łączny okres od sierpnia 2012 roku do września 2015 roku w następujących wielkościach:

a. od sierpnia 2012 roku do marca 2013 roku według stawki 3, 20 zł za m², co za 598,11 m² daje miesięcznie kwotę 1.913,95 zł x 8 miesięcy = 15.311,60 zł,

b. od kwietnia 2013 roku do marca 2014 roku według stawki 2,91 zł za m², co 598,11 m² daje miesięcznie kwotę 1.740,50 zł x 12 miesięcy = 20.886 zł,

c. od kwietnia 2014 roku do września 2014 roku według stawki 3,05 zł za m², co za m² daje miesięcznie kwotę 1.824,24 zł x 6 miesięcy = 10.945,44 zł,

d. od października 2014 roku do marca 2015 roku według stawki 3,35 zł za m², co za 598, 11 m² daje miesięcznie kwotę 2.003,67 zł x 6 miesięcy = 12.022,02 zł,

e. od kwietnia 2015 roku do września 2015 roku według stawki 3,45 zł za m², co za m² daje miesięcznie kwotę 2.063,48 zł x 6 miesięcy = 12.380,88 zł.

(pozew k. 2- 9)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Nie uznała powództwa tak, co do zasady, jaki i wysokości. Pełnomocnik wyjaśnił, że coroczne plany gospodarcze wskazywały powierzchnię użytkową w wysokości 6178,73 m², dla której były naliczane propozycje zaliczek na poczet kosztów zarządu, a także powierzchnię administrowaną – 5.580,62 m². W uzgodnieniu z zarządem, administrator realizując umowy wystawiał faktury z tytułu kosztów dla każdego z właścicieli we wspólnocie mieszkaniowej z pominięciem powierzchni 598,11 m², dla dzierżawcy (...) Stowarzyszenie (...). Każda faktura była akceptowana przez Zarząd Wspólnoty. Od momentu przejęcia zarządu przez Wspólnotę, w dniu 1 stycznia 2013 roku, analogicznie rozliczano zaliczki na koszty zarządu. Pełnomocnik podkreślił, że umowa o administrowanie nie dotyczyła budynku numer (...). Wyjaśnił, że zaliczki za październik i listopad 2015 roku zostały omyłkowo zapłacone w zawyżonej kwocie. Pozwana kwestionowała prawidłowość ustalenia wysokości bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu, z uwagi na to, że w sytuacji ewentualnego zwiększenia powierzchni, od której pobierane są zaliczki ich wysokość winna ulec odpowiedniemu zmniejszeniu. Wysokość zaliczki powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel. Zarząd w odniesieniu do budynku (...) faktycznie nie był sprawowany, ponieważ umownie był wyłączony z zarządzania przez Wspólnotę. Ewentualne spełnienie przez pozwanego świadczenia doprowadziłoby do sytuacji, że powód byłby bezpodstawnie wzbogacony. Pełnomocnik ponadto podkreślił, że stawka winna być liczona za metr kwadratowy powierzchni lokalu, nie zaś w formie zaliczek, opłat i wszelkich ciężarów finansowych związanych z

utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu, a nie do wielkości udziału we współwłasności przymusowej. Pozwana kwestionowała moc dowodową załączonych do pozwu kserokopii uchwał wraz z listami do głosowania oraz pism podnosząc, iż kserokopie uchwał są pokreślone i poprawione, nic z nich w sposób czytelny nie wynika i budzi wątpliwości pozwanego ich autentyczność.

(odpowiedź na pozew k. 91-95)

Do końca postępowania strony pozostały przy swoich stanowiskach w sprawie.

(protokół rozprawy elektronicznej z dnia 23 maja 2016r. k. 123-128)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina Miejska Ł. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Lokali Użytkowych w Ł. przy ulicy (...)/(...). Wspólnota ta reprezentowana jest przez zarząd, w skład którego wchodzi T. K..

(uchwała nr 23/2012 k. 13-14, wydruk z księgi wieczystej numer (...) k. 15-23)

W skład (...) wchodzi cztery budynki o charakterze handlowo-usługowym i dwa budynki techniczne oznaczone numerami: (...) (ul. (...)), (...) (ul. (...)), (...) (ul. (...))IB, (...) (ul. (...)), (...) (ul. (...))(...) (ul. (...)), o ogólnej powierzchni użytkowej wszystkich lokali na nieruchomości 6178,73 m². Budynek numer (...), stanowiący samodzielny lokal użytkowy, ma powierzchnię użytkową 598,11 m⁽⁽²⁾⁾. W budynku numer (...) znajduje się hala targowa, która wraz z częścią terenu została w 2005 roku wydzierżawiona Stowarzyszeniu (...) w Ł..

(wypis z kartoteki budynków k. 37-41)

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/m², od kwietnia 2013 roku do marca 2014 roku - 2,91 zł/m², od kwietnia 2014 roku do września 2015 roku - 3,05 zł/m², od października 2014 roku do marca 2015 roku - 3,35 zł/m², od kwietnia 2015 roku do chwili obecnej - 3,45 zł/m².

(uchwały numer (...); (...); (...); (...), (...) k. 24-3 6)

W trzech spośród czterech budynków handlowych wyodrębniono i sprzedano odrębną własność 9 lokali handlowo-usługowych (lokal (...) w budynku (...), lokal (...) w budynku nr (...) oraz lokale B, C, D, E i F w budynku nr (...)) o łącznej powierzchni 2263,80 m⁽⁽²⁾⁾. Pozostałe lokale stanowią własność Gminy Ł. i wyznaczają przysługujący jej udział w nieruchomości wspólnej, który obecnie wynosi (...) części (6178,73 m² - 2263,80 m² = 3914,93 m²). Udział ten wyznaczony jest stosunkiem powierzchni użytkowej lokali stanowiących własność Gminy Ł. (3914,93 m²), do ogólnej powierzchni użytkowej wszystkich lokali na nieruchomości (6178,73 m²).

(wydruk z księgi wieczystej numer (...) k. 15-23)

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 (...).

(bezsporne)

Umową numer (...) z dnia 21 lutego 2011 roku Wspólnota Mieszkaniowa Lokali Użytkowych w Ł. przy ulicy (...)/(...) przekazała Miastu Ł. administrowanie nieruchomością wspólnoty składającą się z działki gruntu o powierzchni 7971 m⁽⁽²⁾⁾ oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) oraz budynków użytkowych numer (...), w których łączna

powierzchnia lokali i pomieszczeń do nich przynależnych wynosi 5580,62 m^{((2))}. Umowa została zawarta na czas nieokreślony i obowiązywała od 21 lutego 2011 roku. Miasto Ł. administrowało nieruchomością do dnia 31 grudnia 2012 roku.

(bezsporne, umowa k. 42-45 , zeznania T. B. iej -K. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 23 maja 2016r., czas nagrania 00.40.24 i 01.02.41 - k. 126-127)

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 (...)m². 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 (...) Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny oddalił powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej Lokali Użytkowych w Ł. przy ulicy (...)/(...) przeciwko Miastu Ł. o zapłatę kwoty 77.344,15 zł tytułem rozliczenia pożytków pobranych z nieruchomości przy ulicy (...)/(...) wraz ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

(bezsporne , zeznania świadka S. K. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 23 maja 2016r., czas nagrania 00.12.47 - k. 124-125 , zeznania T. B. iej -K. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 23 maja 2016r., czas nagrania 00.40.24 i 01.02.41 - k. 126-127 , kserokopia wyroku z uzasadnieniem k. 46-57)

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 tożsamyh 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 m² x 3,20 zł za m² x 8 miesięcy), od kwietnia 2013 roku do marca 2014 roku wynoszą 20.886 zł (598,11 m² x 2,91 zł za m² x 12 miesięcy), od kwietnia 2014 roku do września 2014 roku wynoszą 10.945,44 zł (598,11 m² x 3,05 zł za m² x 6 miesięcy), od października 2014 roku do marca 2015 roku wynoszą 12.022,02 zł (598,11 m² x 3,35 zł za m² x 6 miesięcy), od kwietnia 2015 roku do września 2015 roku wynoszą 12.380,88 zł (598,11 m² x 3,45 zł za m² x 6 miesięcy), łącznie 71.545,94 zł.

(noty księgowe k. 58-63)

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 m². Gmina otrzymała wezwanie w dniu 27 lipca 2015 roku. W piśmie z dnia 4 sierpnia 2015 roku odmówił zapłaty żądanej kwoty.

(wezwanie do zapłaty z dowodem nadania i rozliczeniem k. 64-67, potwierdzenie odbioru k. 68-68v , pismo pozwanego k. 69)

W dniu 31 lipca 2015 roku Wspólnota Mieszkaniowa złożyła do Sądu wnioski 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.

(wniosek o zawiązanie do próby ugodowej k. 78-80, pismo pozwanego k. 81)

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 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 pozostałaby do uregulowania kwoty: 9.569,75 zł z (...) z dnia 7 września 2015 roku, 3.481 zł z (...) z dnia 7 września 2015 roku, 17.925,35 zł z (...) z dnia 7 września 2015 roku, 4.007,34 zł z (...) z dnia 7 września 2015 roku, 18.170,61 zł z (...) z dnia 7 września 2015 roku, 18.391,89 zł z (...) z dnia 7 września 2015 roku, łącznie 71.545,94 zł. Administracja nie kwestionowała wysokości łącznej powierzchni wszystkich pawilonów oraz hali targowej.

(pismo administracji k. 70-71)

W piśmie z dnia 30 grudnia 2015 roku pozwana poinformowała Wspólnotę, że dokonała omyłkowo zapłaty za (...) (...) za miesiąc październik 2015 roku i (...) (...) 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.

(noty księgowe k. 84, dowody przelewów k. 85-86, pismo k. 99, zeznania świadków: S. K. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 23 maja 2016r., czas nagrania 00.12.47- k . 124-125 , H. S. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 23 maja 2016r., czas nagrania 00.30.10 i 00.36.35 k. 125-126)

Ustalenia stanu faktycznego Sąd poczynił w oparciu o zgromadzone w aktach dokumenty oraz ich kserokopie, stosując w tym względzie art. 308 k.p.c., zeznania świadków oraz zeznań przesłuchanego w charakterze strony członka zarządu powodowej Wspólnoty.

Na rozprawie w dniu 23 maja 2016 roku Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z akt postępowania toczącego się przed Sądem Okręgowym w Łodzi w sprawie(...)oraz przed Sądem Apelacyjnym w Łodzi w sprawie (...), gdyż strona pozwana nie wykazała (zgodnie z punktem 7 zarządzenia z dnia 5 lutego 2016 roku – k. 100), że odmówiono jej wglądu w akta w/w spraw i możliwości wykonywania z nich kopii i odpisów. Jak wynika bowiem z treści przepisu art. 9 § 1 k.p.c. strony i uczestnicy postępowania mają prawo przeglądać akta sprawy i otrzymywać z nich odpisy, kopie lub wyciągi z tych akt. Z uwagi na fakt, iż pozwana była stroną w powyżej wymienionych sprawach sądowych, w ocenie Sądu miała swobodną możliwość uzyskania z tych akt odpisów i kserokopii, które potwierdziłyby okoliczności z których wywodzi ona określone skutki prawne. Ponadto, co należy podkreślić z całą stanowczością, polska procedura cywilna nie zna obecnie dowodu z akt. Z uwagi na niewykonanie przez pełnomocnika pozwanej w określonym terminie powyższego zarządzenia, brak było w ocenie Sądu podstaw do uwzględnienia przedmiotowego wniosku.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlega uwzględnieniu w przeważającej części.

Podstawę odpowiedzialności pozwanej wyznaczają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. 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. Na pokrycie tychże kosztów właściciele lokali

uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. (art. 14 i 15). Z kolei w myśl art. 3 ust. 2 cytowanej ustawy nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

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 (art. 14 ustawy).

Kwota zaliczki, jaką uiszczać 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).

Czyniąc rozważania prawne dla uzasadnienia swojego rozstrzygnięcia, Sąd meriti za zasadne uznaje w pierwszej kolejności odniesienie się do wszystkich podnoszonych przez stronę pozwaną argumentów wskazujących na niezasadność żądania pozwu – uznając je za błędne.

Na wstępie należy wskazać, iż w toku postępowania pozwana wniosowała wprawdzie o dopuszczenie dowodu z akt postępowania toczącego się przed Sądem Okręgowym w Łodzi w sprawie (...) (oraz przed Sądem Apelacyjnym w Łodzi w sprawie (...)) „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 jednak chybione. 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 lokalami gruntu wspólnego), które dadzą się podzielić i z których korzystanie nie łączy się ściśle z korzystaniem z lokalu, (por.: analogicznie w wyroku SN z 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 samodzielniego lokalu użytkowego. W tej sytuacji nie może tutaj być mowy o podziale nieruchomości wspólnej do używania.

Jednocześnie należy wskazać, iż 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 16 września 2015r. w sprawie III CSK 446/14 (pub.: lex 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.).

Ponadto 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 m² 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 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.

Ponadto, należy podkreślić, 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.

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 stosowanie jakiegokolwiek innego kryterium rozliczenia. W szczególności kryterium takim nie może być treść umowy z administratorem posesji, która nie ingeruje w relacje „członek wspólnot-wspólnota”, lecz jest umową łączącą wspólnotę z podmiotem zewnętrznym.

Podkreślenia z całą stanowczością wymaga, że powierzchnia będąca podstawą uchwalania planów gospodarczych nie uległa zmianie, bowiem dotychczasowe plany obliczane były dla powierzchni 6178,73 m². Wysokość zaliczek w okresie od 2012 do 2015r. 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 żądanej z uchwał. Pozwana nie udowodniła także, aby inny członek Wspólnoty Mieszkaniowej zaskarżył te uchwały. Uchwały te stanowią, zatem podstawę do naliczania żądania opłat.

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 m², 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 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.

Na wstępie należy zauważyć, iż praktykę taką stosowała konsekwentnie sama pozwana, przedkładając zarządowi projekty uchwał operujących stawką opłat za „1 m² 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.

Jednocześnie należy wskazać, iż możliwość dochodzenia należności w niniejszej sprawie nie jest wyłączona przez podjęcie uchwał o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych za lata, w których zaliczki wpłacone były w nieprawidłowej wysokości. Uchwały te nie powodują umorzenia zobowiązań. Nie powodują także przekształcenia wierzytelności określonych w planie gospodarczym w wierzytelności 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 SN z 26.01.2011 r., II CSK 358/10).

W niniejszej sprawie pozwana winna była, zatem uiszczać zaliczki na koszty zarządu również w zakresie powierzchni 598,11 m² dzierżawionej przez (...) Stowarzyszenie (...). Kwota miesięcznych zobowiązań pozwanej, jak i każdego innego z pozostałych członków wspólnoty, obliczana, jako iloczyn stawki za 1 m² 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 cm²) danego lokalu, zaś w mianowniku znajduje się cyfra odpowiadająca sumie powierzchni wszystkich lokali (liczonej także w cm²). 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 przez pozwaną mocy dowodowej załączanych do pozwu kserokopii uchwał wraz listami do głosowania i pism, oraz wskazanie, że są one nieczytelne, pokreślone i poprawione, co budzi wątpliwości ich autentyczności – było zupełnie chybione. Pozwana nie wskazała co więcej, które konkretnie dokumenty kwestionuje. Wszystkie załączniki do pozwu były poświadczone za zgodność z oryginałem przez pełnomocnika powódki w trybie art. 129 § 2 k.p.c.. Kolejny raz w tym miejscu podkreślenia wymaga, że pozwana 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 m² za okres od sierpnia 2012 roku do marca 2013 roku wynoszą 15.311,60 zł (598,11 m² x 3,20 zł za m² x 8 miesięcy), od kwietnia 2013 roku do marca 2014 roku wynoszą 20.886 zł (598,11 m² x 2,91 zł za m² x 12 miesięcy), od kwietnia 2014 roku do września 2014 roku wynoszą 10.945,44 zł (598,11 m² x 3,05 zł za m² x 6 miesięcy), od października 2014 roku do marca 2015 roku wynoszą 12.022,02 zł (598,11 m² x 3,35 zł za m² x 6 miesięcy), od kwietnia 2015 roku do września 2015 roku wynoszą 12.380,88 zł (598,11 m² x 3,45 zł za m² x 6 miesięcy), łącznie 71.545,94 zł, którą zasądzono w punkcie 1 wyroku.

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.).

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.

Termin spełnienia świadczenia głównego określany jest zgodnie z art. 455 k.c. Dłużnik opóźnia się, więc 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. Dlatego w orzecznictwie przyjęto, że przy braku oznaczenia terminu świadczenia art. 481 k.c. wiąże powstanie stanu opóźnienia z wezwaniem do zapłaty (por. art. 455 k.c.) - wyrok SN z dnia 27 marca 2000 r., III CKN 638/98, LEX nr 51370.

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. każdego miesiąca (por.: 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 zasądzono od dnia wezwania pozwanej do zapłaty (dowód doręczenia k, 68-68v).

W pozostałym zakresie powództwo, jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań Sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części żądania. 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 3.578zł, 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.).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

(...)

(...).

(...)