

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 sierpnia 2020 r. powód Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w C. wnosił o zasądzenie solidarnie od pozwanych J. K. i P. K. kwoty 5792,00 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty ora kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 13 sierpnia 2020 r. w sprawie I Nc 771/20 Sąd uwzględnił powództwo w całości.

Pozwani J. K. i P. K. złożyli w ustawowym terminie sprzeciw od wskazanego nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na ich rzecz zwrotu kosztów procesu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

P. K. i J. K. są współwłaścicielami w udziałach po 1/2 części lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość położonego na parterze budynku wielomieszkaniowego w C. przy ul (...) składającego się z pięciu izb mieszkalnych, łazienki i korytarza wraz z pomieszczeniami przynależnymi, tj. piwnicą o powierzchni 42 m<sup>2</sup> i strychem o powierzchni 16,1 m<sup>2</sup> oraz udziałem w wysokości 0,41 części we wszystkich części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Powierzchnia lokalu wynosi 88,36 m<sup>2</sup>. Dla tego lokalu mieszkalnego Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...). W przedmiotowym budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny, stanowiący własność P. K. i J. K. działa Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w C.. Wspólnotę tworzą właściciele lokali wchodzących w skład tej nieruchomości – Gmina Miejska C. jako właściciel trzech lokali mieszkalnych ( 59/100 udziałów ) oraz P. K. i J. K. jako współwłaściciele jednego lokalu ( łącznie 41/100 udziałów ) ( bezsporne ).

W dniu 10 czerwca 1999 r. ówcześni współwłaściciele nieruchomości zawarli z Towarzystwem Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. umowę o administrowanie przedmiotową nieruchomością. Strony umowy ustaliły, że właściciele lokali uczestniczą w kosztach administrowania związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz ponoszą wydatki związane z użytkowaniem ich lokali, w szczególności z tytułu zużycia energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody, gazu, odprowadzaniem ścieków. Zgodnie z § 7 umowy administrator jest uprawniony do dochodzenia w drodze postępowania sądowego należnych od członków wspólnoty mieszkaniowej kosztów powstałych z tytułu administrowania wspólnotą i powstałych w wyniku użytkowania wyodrębnionych lokali ( uchwała nr 1/99 k. 27 akt I C 1587/17, umowa o administrowanie k. 29 – 31 akt I C 1587/17 ).

Prawomocnym wyrokiem z dnia 14 stycznia 2021 r. wydanym w sprawie I C 1587/17 Sąd Rejonowy w Ciechanowie oddalił powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w C. przeciwko J. K. i P. K. o zapłatę kwoty 2755,12 zł. Żądanie zapłaty obejmowało należności z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz lokalu mieszkalnego, stanowiącego ich własność w okresie od czerwca 2016 r. do czerwca 2017 r. ( akta I C 1587/17 ).

W dniu 29 marca 2019 r. Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w C. podjęła uchwałę nr 2 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2019 r. oraz ustalenie wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu w 2019 r. Zgodnie z § 2 uchwały właściciele będą ponosić koszty zarządu nieruchomością w formie zaliczki oraz opłaty związane z utrzymaniem swego lokalu płatne do 10-go każdego miesiąca z góry, w skład których wchodzi zaliczka z tytułu kosztów ponoszonych na utrzymanie nieruchomości wspólnej w 2019 r. według stawki ogółem 2,21 zł/m<sup>2</sup>, w tym zaliczka z tytułu ponoszonych kosztów na eksploatację i konserwację wg stawki 0,81 zł/m<sup>2</sup>, opłata za obsługę administracyjną 0,40 zł/m<sup>2</sup> oraz wpłata na fundusz remontowy według stawki 1,00 zł/m<sup>2</sup>. Ponadto właściciele lokali ponosić będą koszty związane z dostawą nośników energii do lokalu oraz innych opłat tj. opłata za zimną wodę i odprowadzenie ścieków według stawki uchwalonej przez Radę Miasta C., opłata za wywóz nieczystości stałych według

stawki uchwalonej przez Radę Miasta C.. Zgodnie z ust. 3 § 2 uchwały, zaliczki i opłaty określone w ust. 1 i 2 obowiązują do momentu podjęcia uchwały w tym zakresie ( uchwała k. 17 – 18 ).

Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w C. podjęła uchwały nr 2 z 20 kwietnia 2015 r. oraz nr 2 z 16 maja 2016 r., poprzedzające uchwałę nr 2 z 29 marca 2019 r., w zakresie wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz koszty utrzymania lokalu. Nie podjęła uchwał w zakresie kompletnego rozliczenia poniesionych wydatków w odniesieniu do pobranych zaliczek za lata do 2020 r. włącznie ( bezsporne ).

W lokalu mieszkalnym, stanowiącym własność P. K. i J. K. w okresie od maja 2019 r. zamieszkują cztery osoby ( bezsporne ).

Rozliczenie należności z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonywane jest kwartalnie na podstawie indywidualnego licznika, pozostającego w dyspozycji właściciela lokalu. Należność z tytułu zużycia wody wynosiła w okresie do 31 lipca 2019 r. – 2,99 zł/m<sup>3</sup>, zaś od 1 sierpnia 2019 r. – 3,02 zł/m<sup>3</sup>. Natomiast należność z tytułu odprowadzania ścieków wynosiła odpowiednio: 6,45 zł/m<sup>3</sup> oraz 6,47 zł/m<sup>3</sup>. P. K. i J. K. dokonywali zapłaty należności zgodnie z doręczanym zestawieniem zużycia na podstawie odczytów licznika, zaznaczając na dowodach wpłaty ich tytuł: 107,03 zł – maj 2018, 107,03 zł – czerwiec 2018, 107,03 zł – lipiec 2018, 361,01 zł – dopłata za I półrocze 2018, 107,03 zł – sierpień 2018, 107,03 zł – wrzesień 2018, 107,03 zł – październik 2018, 107,03 zł – listopad 2018, 107,03 zł – grudzień 2018 ( k. 114, 142 v, 115, 144, 116, 145, 117, 146, 118, 147, 119, 120, 148, 121, 149, 122, 150 ), 129,67 zł – styczeń 2019, 129,67 zł – luty 2019, 129,67 zł – marzec 2019, 302,08 zł – dopłata za II kwartał 2019, 388,41 zł – dopłata za III kwartał 2019 ( k. 123, 151, 152, 125, 153, 126, 154, 127, 154 v ), 465,01 zł – styczeń 2019 + dopłata za 2019, 500,00 zł – dopłata za I kwartał 2020, 24,07 zł – dopłata do I półrocza 2020 ( k. 129, 156 v, 134, 158 v, 160 v ).

Wysokość należności z tytułu gospodarowania odpadami wynosiła w okresie do 31 grudnia 2018 r. po 9,50 zł za osobę tj. łącznie 38,00 zł miesięcznie, zaś od 1 stycznia 2019 r. – po 13,00 zł za osobę tj. łącznie 52,00 zł miesięcznie. P. K. i J. K. dokonywali zapłaty należności z tytułu gospodarowania odpadami zaznaczając na dowodach wpłaty ich tytuł – do czerwca 2020 r. włącznie ( k. 128, 155, 130, 156, 131, 157, 132, 157v, 133, 158, 134, 159, 135, 159 v ).

W okresie od kwietnia 2019 r. do czerwca 2020 r. J. K. i P. K. nie uiszczali należności z tytułu funduszu remontowego w wysokości 88,36 zł miesięcznie ( bezsporne ).

J. K. i P. K. w okresie od maja 2018 r. do czerwca 2020 r. regulowali częściowo należność z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów zarządu: 96,31 zł – maj 2018, 96,31 zł – czerwiec 2018, 96,31 zł – lipiec 2018, 96,31 zł – sierpień 2018, 96,31 zł – wrzesień 2018, 96,31 zł – październik 2018, 196,31 zł – listopad 2018, 96,31 zł – grudzień 2018 ( k. 114, 142, 115, 143, 116, 144 v, 118, 146 v, 119, 147 v, 120, 148 v, 121, 149 v, 122, 150 v ), 96,31 zł – styczeń 2019, 96,31 zł – luty 2019, 96,31 zł – marzec 2019 ( k. 123, 151 v, 124, 152 v, 125, 153 v ).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie akt sprawy I C 1587/17, dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których autentyczność i treść nie budziła wątpliwości Sądu, jak również nie była kwestionowana przez strony.

Wskazać należy, że spór pomiędzy stronami ogranicza się do kwestii prawnej w zakresie zasadności roszczenia co do należność z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz z tytułu zaliczek na fundusz remontowy. Z przedstawionych dowodów wpłat oraz potwierdzenia wpływu należności za okres objęty pozwem wynika, że pozwani regulowali należności dotyczące zużycia wody i odprowadzania ścieków z przedstawianym rozliczeniem według zużycia licznikowego; regulowali również należność z tytułu gospodarowania odpadami. Dokonywali ponadto częściowo wpłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Pozwani nie wyjaśnili w jaki sposób ustalali tę należność. Nie regulowali również zaliczki z tytułu funduszu remontowego zgodnie z uchwałą z dnia 29 marca 2019 r.

Bezspornym jest pomiędzy stronami, że w okresie objętym pozwem tj. maj 2018 – czerwiec 2020, a właściwie grudzień 2020 nie zostało dokonane w żaden sposób rozliczenie kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej. Za niewystarczające w tym zakresie uznać należy zarówno rozliczenie przychodów i kosztów przedstawione przez

powoda ( k. 110 – 113 ), jak też opinię biegłego sądowego w zakresie rachunkowości mgr M. L. ( k. 172 – 186, 209 – 210 ). Pierwsze z tych dokumentów mają charakter dokumentów prywatnych, stanowiąc jedynie oświadczenie powoda. Nie wynika z nich w żaden sposób jak dokonano rozliczenia kosztów przypadających na lokal, stanowiący własność pozwanych. Nie wiadomo również w jaki sposób powód ustalił wskazywaną przez siebie wysokość salda początkowego, przy uwzględnieniu, że powództwo w sprawie I C 1587/17 zostało prawomocnie oddalone. Z tych względów za niewystarczającą uznać również należy opinie biegłej sądowej mgr M. L., która, choć wiarygodna, nie może stanowić podstawy ustaleń w niniejszej sprawie. Opinia ma charakter rachunkowy i ze swej istoty nie może odnosić się do kwestii zasadności roszczenia, na co wskazywała również biegła sądowa, która wskazywała również, że materiał dowodowy przedstawiony przez powoda nie jest wystarczający.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie jedynie częściowo, tj. do kwoty 1324,40 zł, stanowiącej sumę zaliczek na fundusz remontowy w okresie od kwietnia 2019 r. do czerwca 2020 r., licząc po 88,36 zł miesięcznie. W pozostałym zakresie podlega oddaleniu jako niezasadne.

Zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem wspólnota mieszkaniowa jest ułomną osobą prawną, która ma zdolność sądową i procesową. Ustawodawca wyposażył ogół właścicieli, których lokale ( wyodrębnione i niewyodrębnione ) wchodzi w skład określonej nieruchomości, w samodzielność organizacyjną i prawną. Nie przyznał jej natomiast osobowości prawnej; niemniej jednak wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną i zdolność sądową oraz dysponuje swoim majątkiem. W drodze uchwał podejmowanych przez właścicieli nakłada na członków wspólnoty określone zobowiązania majątkowe związane z utrzymaniem i administracją nieruchomością wspólną, jej remontem lub modernizacją. W tym też zakresie może sądownie dochodzić wykonania tych obowiązków.

W uchwale z dnia 21 grudnia 2007 r. wydanej w sprawie III CZP 65/07 Sąd Najwyższy wskazał, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych, oznacza, że może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali ( własny majątek ). W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Przepisy ustawy o własności lokali pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną ( art. 13 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 1 i art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną umów ( np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku ), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli ( art. 22 ust. 3 pkt 6a cyt. ustawy ). Skutkiem tych rozwiązań prawnych jest fakt, że funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej ułatwia bieżące gospodarowanie nieruchomością wspólną m.in. przez to, że umowy dotyczące takiego gospodarowania zawierane są przez wspólnotę, ona też staje się podmiotem wynikających z umów praw i obowiązków. Wspólnota jako osoba ustawowa może dochodzić długu od poszczególnych właścicieli lokali w przypadku, gdy z powodu tego długu powstała należność wobec kontrahentów zewnętrznych, która została spłacona z majątku odrębnego wspólnoty mieszkaniowej, ale może także tego długu od właściciela lokalu nie dochodzić. Dług z tytułu niezapłaconych kosztów zarządu nieruchomością wspólną wspólnota będzie mogła dochodzić na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W wyroku z dnia 26 lutego 2016 r. wydanym w sprawie IV CSK 404/15 Sąd Najwyższy podkreślił, że przepisy wskazanej ustawy wyraźnie odróżniają dwie kategorie należności pieniężnych obciążających właścicieli – członków wspólnoty mieszkaniowej. Są to koszty zarządu nieruchomością wspólną ( art. 14 ustawy ) oraz wydatki związane z utrzymaniem lokalu poszczególnych właścicieli ( art. 13 ustawy ). Te pierwsze są należnościami wspólnoty mieszkaniowej powstającymi ex lege. Obowiązek uiszczania opłat jest niezależny od tego czy właściciel korzysta z lokalu i w jakim zakresie to czyni. Dla jego powstania wystarczające jest, że dana osoba jest właścicielem samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu. Natomiast opłaty związane z utrzymaniem lokalu mieszkalnego wynikające z jego użytkowania

właściciele ponoszą w pełnej wysokości, płacąc zaliczki ustalane uchwałami wspólnoty, które są następnie rozliczane stosownie do zużycia. Świadczenia o charakterze zaliczki są zatem obowiązkiem właściciela lokalu.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 cyt. ustawy, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Stosownie zaś do art. 14 tejże ustawy, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Zaliczki służą zatem pokryciu przyszłych ( planowanych ) zobowiązań wspólnoty mieszkaniowej. Zasadniczo ich wysokość powinna być skalkulowana w ten sposób, aby pokryć przyszłe wydatki, które zostały ujęte w planie gospodarczym uchwalonym na dany rok obrachunkowy. Są to najczęściej zobowiązania wynikające ze stałych umów o świadczenie usług zawieranych przez wspólnotę mieszkaniową, takich jak: umowa o zarządzanie, umowa o sprzątanie, umowa o prace konserwacyjne, jak również umowy o dostawę mediów do nieruchomości wspólnej.

Wskazać również należy, że zgodnie z art. 19 cyt. ustawy w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2020 r. za tzw. „małą wspólnotę” uważa się taką, w której liczba samodzielnych lokali nie przekracza trzech. W wersji poprzedzającej zmianę liczba ta wynosiła siedem, z których przynajmniej jeden był wyodrębniony. Do oceny ważności czynności podejmowanych przed 1 stycznia 2020 r. stosuje się przepisy obowiązujące wówczas, gdyż zmiana art. 19 nastąpiła bez jednoczesnego wprowadzenia przepisu przejściowego, który odmiennie kształtowałby skutki zmiany przepisu. Wspólnota mieszkaniowa zarządzana w tym reżimie nie dysponuje organami i administrowanie wspólną własnością opiera się na bezpośrednim udziale w zarządzaniu właścicieli lokali zgodnie z art. 200 kc. Zgodnie natomiast z art. 20 ust. 1 cyt. ustawy ( w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2020 r. ), jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna. Powód Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w C. nie wykazał, aby po 1 stycznia 2020 r. został wybrany zarząd wspólnoty.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że właściciele lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej zobowiązani są – w świetle uchwały z dnia 29 marca 2019 r. do uiszczania zaliczek z trzech tytułów: koszty zarządu nieruchomością, opłaty związane z utrzymaniem własnego lokalu oraz fundusz remontowy.

Odnośnie kosztów zarządu nieruchomością wskazać należy, że pozwani regulowali zaliczkę w wysokości 96,31 zł w okresie od maja 2018 r. do marca 2019 r. Pozwani nie wyjaśnili jak ustalili we własnym zakresie wysokość płatnej zaliczki, jak również z jakich przyczyn zaprzestali jej płacenia. Tym niemniej, powództwo w tym zakresie podlega oddaleniu. Jak wskazano powyżej, opinia biegłej sądowej na charakter jedynie pomocniczy, rachunkowy. Powód nie wykazał w jaki sposób ustalił saldo początkowe, nie dokonał szczegółowego rozliczenia dokonywanych przez pozwanych wpłat, podczas gdy pozwani w przelewach opisywali dokładnie rodzaj wpłaty oraz okres, którego wpłata dotyczy. Podzielić należy pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 23 września 2021 r. w sprawie IV Ca 254/21, zmieniającego wyrok Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 14 stycznia 2021 r. wydany w sprawie I C 1587/17, iż wspólnota mieszkaniowa powinna dokonać rozliczenia zaliczek i kosztów, które zostały przez

nią rzeczywiście poniesione, czy też przedstawić sprawozdanie z działalności zarządu za 2020 r. Współwłaściciel ma bowiem prawo oczekiwać, że poniesie rzeczywiste koszty, proporcjonalnie do swego udziału. W niniejszej sprawie, powód nie sprostął temu obowiązkowi, a zatem nie wykazał w należyty sposób wysokości dochodzonego roszczenia w zakresie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej ( art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc ).

Jeżeli chodzi natomiast o rozliczenie opłat związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot współwłasności pozwanych, to wskazać należy, że nie była sporna pomiędzy stronami ilość osób zajmujących lokal, jak również wysokość stawki za metr sześcienny wody i ścieków oraz z tytułu gospodarowania odpadami. Podkreślić należy, że analiza przedstawionych przez strony dowodów wpłaty przez pozwanych należności wskazuje, że pozwani regulowali należności z tytułu gospodarowania odpadami za 4 osoby miesięcznie w stawce po 38,00 zł, a następnie po 52,00 zł miesięcznie. Regulowali również należności z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków zgodnie z zużyciem licznikowym. Wprawdzie pozwani kwestionowali wysokość zużycia wskazywaną przez powoda, nie przedstawili jednak żadnych dowodów potwierdzających inny stan zużycia bądź niedokonywanie odczytów kwartalnych stanów licznika przez powoda. Tym niemniej wskazać należy, że pozwani regulowali należności z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków w wysokości wynikającej z informacji powoda, co wynika z analizy dowodów wpłaty przedstawionych przez strony i ich porównania z informacjami powoda w tym zakresie.

Kwestią sporną jest również obowiązek uiszczania funduszu remontowego. Pozwani przyznali, że nie uiszczali zaliczki na jego poczet. Zaliczka na fundusz remontowy została przyjęta w uchwale z dnia 29 marca 2019 r., a zatem obowiązek jej uiszczania powstał od kwietnia 2019 r. Wysokość zaliczki została ustalona na 1 zł/m<sup>2</sup>, a zatem – przy przyjęciu powierzchni lokalu mieszkalnego na 88,36 m<sup>2</sup> – na 88,36 zł miesięcznie.

Zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem, środki zgromadzone na funduszu remontowym są częścią majątku operacyjnego, a więc istnieje wiele cech tego świadczenia zbliżających go do zaliczki np. termin wymagalności, termin przedawnienia czy tryb dochodzenia zaległych należności. Różni je przede wszystkim cel, na który są wydawane. Zaliczki służą pokryciu bieżących wydatków, więc zarządca dysponuje nimi samodzielnie, według planu gospodarczego. Natomiast środki z funduszu remontowego nie mogą być zużywane na bieżące potrzeby. O ich przeznaczeniu i konkretnej kwocie wydatku decydują właściciele lokalu w uchwale. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa tworzy ogólny fundusz remontowy bez doprecyzowania jego przeznaczenia, to nie powinien być przeznaczony na bieżącą konserwację i drobne naprawy, ale na istotne remonty np. naprawa dachu, niesprawnego kotła grzewczego, czy też modernizację. Fundusz remontowy jest bowiem tworzony, aby gromadzić rezerwę pieniężną na istotne ( duże ) naprawy i remonty. Trzeba podkreślić, że funkcjonowanie funduszu remontowego we wspólnocie mieszkaniowej nie jest wprost nigdzie w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jak również w jakimkolwiek innym akcie prawnym uregulowane, co jednak nie oznacza zakazu jego tworzenia.

Z uwagi na charakter przeznaczenia funduszu remontowego jako źródła finansowania przedsięwzięć o szerszym zasięgu, trudno ich koszty w sposób jednoznaczny przypisywać, kwalifikować jako ściśle związane ze skonkretyzowanym okresem rozliczeniowym. Jednocześnie są one trudne do jednorazowego poniesienia przez właściciela, co uzasadnia tworzenie właśnie funduszu remontowego w celu sukcesywnego zabezpieczenia środków finansowych na utrzymanie substancji nieruchomości wspólnej w należyłym stanie. Błędym zatem byłoby zakwalifikowanie wydatku na remont poniesionego w oznaczonym okresie jako wyłącznie powiązanego z eksploatacją nieruchomości w danym roku kalendarzowym i wykluczenie finansowania remontu z zaliczek zbieranych sukcesywnie w ramach funduszu remontowego od właścicieli poszczególnych lokali wyłącznie w okresie danego roku obrachunkowego. Przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa nie może gromadzić w okresach dłuższych niż roczne środków na remonty i że powinna ściśle rozliczać wszelkie prace wyłącznie do okresów, gdy dane prace zostały zrealizowane, oznaczałoby negację konstrukcji dopuszczalności i celowości tworzenia funduszu remontowego we wspólnocie mieszkaniowej, Uznanie, że rozliczenie zaliczek na fundusz remontowy nastąpić w po upływie roku kalendarzowego, oznaczałoby przyjęcie, że zaplanowane dużego remontu czy modernizacji, zgromadzenie środków finansowych oraz wykonanie prac musiałoby nastąpić w ciągu jednego roku kalendarzowego, co przy konieczności przygotowania dokumentacji technicznej, wybrania wykonawcy, uwzględnieniu warunków pogodowych

i konieczności zgromadzenia środków finansowych na zakup materiałów i zapłatę wykonawcy, z oczywistych względów nie jest możliwe ( wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 6 listopada 2019 r. w sprawie XII C 711/19 ).

W związku z powyższym Sąd uwzględnił roszczenie powoda Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w C. co do kwoty 1325,40 zł tj. po 88,36 zł miesięcznie za okres od kwietnia 2019 r. do czerwca 2020 r., wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wymagalności do dnia zapłaty, przy uwzględnieniu, że w uchwale z dnia 29 marca 2019 r. przyjęto, że należności płatne są do 10-tego każdego miesiąca z góry oraz art. 115 kc ( dni uznane ustawowe za wolne od pracy oraz soboty ), oddalając powództwo, z przyczyn wskazanych powyżej, w pozostałym zakresie. W uzupełnieniu dodać należy, że, zdaniem Sądu, takie rozstrzygnięcie nie jest sprzeczne z treścią żądania pozwu ani nie jest orzeczeniem ponad to żądanie. Powód domagał się zapłaty należności z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa, natomiast Sąd orzekł o odsetkach ustawowych za opóźnienie od dnia wymagalności roszczenia w zakresie zaliczki na fundusz remontowy od dnia jego wymagalności za poszczególne miesiące. Wskazać należy, że roszczenie powoda obejmowało również roszczenie o odsetki ustawowe za opóźnienie, które jak wynika z treści pozwu i zestawienia rachunkowego powoda za poszczególne lata, zostały skapitalizowane i doliczone do należności głównej.

O kosztach procesu Sąd orzekł stosownie do art. 100 § 1 zd. 1 kpc, stosunkowo je rozdzielając. Sąd zasądził zatem od pozwanych solidarnie na rzecz powoda zwrot tytułem kosztów procesu kwotę 370,00 zł tj. kwotę 100,00 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od uwzględnionej części powództwa oraz kwotę 270,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego również od uwzględnionej części powództwa. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego Sąd ustalił zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Kosztami opinii biegłej sądowej Sąd obciążył powoda w całości, mając na uwadze, że dowód ten został dopuszczony na wniosek powoda, a wnioski opinii nie były przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy zgodnie z żądaniem powoda. Zgodnie bowiem z art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach.

Jednocześnie Sąd nakazał wypłacić pozwanemu P. K. kwotę 500,00 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki stosownie do art. 84 wskazanej ustawy.