

Sygn. akt I C 1934/17

Uzasadnienie wyroku z dnia 26 czerwca 2018 r.

W pozwie z dnia 23 października 2015 r. powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w W. żądała zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej M. K. kwoty 3.283,55 zł tytułem zaległych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat eksploatacyjnych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto powód żądał zasądzenia od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 29 października 2015 r. w sprawie o sygn. akt II Nc 27529/15 Referendarz sądowy nakazał pozwanej zapłacić na rzecz powoda kwotę 3.283,55 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 23 października 2015 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 658,25 zł tytułem kosztów procesu.

Pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty w całości, żądając oddalenia powództwa i zasądzenia od powoda kosztów procesu.

Za podstawę wyroku Sąd Rejonowy przyjął następujące ustalenia i wnioski:

Nie budziła wątpliwości okoliczność, że lokale usługowe nr (...) o pow. 23,02 m kw. oraz nr 5-6 o pow. 38,46 m kw., położone w budynku nr (...) przy ul. (...) w W., stanowiły przedmioty odrębnej własności lokalu objęte własnością M. K. (okoliczność notoryjna, k. 173, 175).

Poza sporem pozostawała okoliczność, że lokale te związane były z nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W..

Według uchwał właścicieli lokali wchodzących w skład nieruchomości przy ul. (...) w W. z dnia 21 marca 2014 r. o nr (...) i (...) zaliczka A na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną od dnia 1 kwietnia 2014 r. wynosiła 1,96 zł/m kw. powierzchni lokalu, zaś zaliczka (...) na fundusz remontowy od dnia 1 kwietnia 2014 r. wynosiła 1,00 zł/m kw. powierzchni lokalu (k. 31-32, 33-34).

Według uchwał właścicieli lokali wspomnianej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) i (...) z dnia 23 marca 2015 r. zaliczka A na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną od dnia 1 maja 2015 r. wynosiła 1,90 zł/m kw. powierzchni lokalu, a wysokość zaliczki (...) na fundusz remontowy pozostała niezmienną i wynosiła 1,00 zł/m kw. powierzchni lokalu (k. 27-28, 29-30).

Podstawę powyższych ustaleń stanowiły kopie dokumentów prywatnych obejmujących wspomniane uchwały, co do których nie ujawniły się jakiegokolwiek okoliczności, dla których należałoby odmówić im wiarygodności.

Nietrafnie pozwana M. K. wywodziła brak legitymacji po stronie powoda. Na podstawie uchwały nr 8/2013 z dnia 14 maja 2013 r. właścicieli lokali wchodzących w skład nieruchomości przy ul. (...) w W. członkami zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W. stali się W. G. i W. M.. Z treści dokumentów obejmujących tę uchwałę oraz listę osób głosujących, których wiarygodność nie była kwestionowana, jednoznacznie wynikało, że uchwała ta zapadła większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, tak jak tego wymagał art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1892). Poza sporem pozostawała zaś okoliczność, że uchwała ta nie została zaskarżona, nie wstrzymano jej wykonania ani nie została uchylona prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego. Należało ją zatem uznać za skuteczną

i wiążącą, w tym także względem pozwanej, nawet jeśli pozwana nie głosowała za jej podjęciem. Oznacza to, że W. G. i W. M. kompetentni byli do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W. w sprawie niniejszej. Wbrew twierdzeniom pozwanej uchwała ta nie kwalifikowała się jako uchwała określająca sposób zarządu nieruchomością

wspólną, przewidziana w art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1892).

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części obejmującej żądanie zasądzenia kwoty 1.619,39 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 23 października 2015 r. do dnia zapłaty.

Przedstawione przez powoda dowody z dokumentów w postaci uchwał właścicieli lokali wchodzących w skład nieruchomości przy ul. (...) w W. o nr (...) i (...) z dnia 21 marca 2014 r. oraz nr (...) i (...) z dnia 23 marca 2015 r. stanowiły wystarczającą podstawę do ustalenia wysokości zaległych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i na fundusz remontowy.

Zważywszy na niesporną powierzchnię lokali stanowiących przedmioty odrębnej własności pozwanej, wynoszącą łącznie 61,48 m kw. (nr 1 o pow. 23,02 m kw. oraz nr 5-6 o pow. 38,46 m kw.), za okres od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 30 kwietnia 2015 r. (okres 4 miesiące), gdzie wysokość miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz na fundusz remontowy wynosiła łącznie 2,96 zł/m kw., dług pozwanej względem powoda wyniósł łącznie 727,93 zł (iloczyn 61,48 m kw., 2,96 zł/m kw. miesięcznie oraz 4 miesiące), a za okres od dnia 1 maja 2015 r. do dnia 30 września 2015 r. (okres 5 miesięcy), gdzie wysokość miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz na fundusz remontowy wynosiła łącznie 2,90 zł/m kw., dług pozwanej względem powoda wyniósł łącznie 891,46 zł (iloczyn 61,48 m kw., 2,90 zł/m kw. miesięcznie oraz 5 miesięcy). Łączny dług pozwanej względem powoda za okres 9 miesięcy objęty sporem w sprawie niniejszej, tj. od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 30 września 2015 r., z tytułu zaległych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz na fundusz remontowy wyniósł zatem 1.619,39 zł.

Natomiast przedstawione przez powoda dowody z dokumentów w postaci wyciągów z kartoteki księgowej właściciela lokalu ani ze specyfikacji zapisów na koncie właściciela lokalu nie stanowiły wystarczającej podstawy do ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych należnych powodowi względem pozwanej za okres objęty sporem.

W sytuacji, gdy pozwana kwestionowała wysokość swego długu z tego tytułu, dokumenty te, obejmujące w istocie jedynie pochodzące od powoda twierdzenia o wysokości zadłużenia pozwanej za poszczególne okresy, okazały się niewystarczające, a w celu ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych należnych powodowi od pozwanej za okres objęty sporem powód powinien był powołać dowody z dokumentów pozwalających na ustalenie rzeczywistych kosztów składających się na opłaty eksploatacyjne oraz tej ich części, która przypada na pozwaną, ewentualnie także dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości, który to dowód przyjmowałby za podstawę pozostające w dyspozycji powoda księgi rachunkowe oraz dokumenty stwierdzające wysokość rzeczywistych kosztów składających się na opłaty eksploatacyjne oraz ich części przypadającej na pozwaną. Ciężar dowodu w tym zakresie niewątpliwie spoczywał na powodzie w myśl art. 6 Kodeksu cywilnego, według którego ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Podstawę prawną uwzględnienia roszczenia o zapłatę w kwocie 1.619,39 zł przez pozwaną M. K. na rzecz wspomnianej Wspólnoty Mieszkaniowej z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz na fundusz remontowy stanowiły:

- art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), według którego 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;

- art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U.

z 2015 r. poz. 1892) według którego 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.

- art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) według którego właściciele lokali w stosunku do ich udziałów ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Legitymacja wspomnianej Wspólnoty Mieszkaniowej względem wierzytelności o zapłatę zaliczek na koszty zarządu nieruchomości wspólnej oraz na fundusz remontowy nie budziła wątpliwości w świetle art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), według którego wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Wynika stąd, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku (por. uchwała Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2008/7-8/69).

W zakresie roszczenia objętego pozwem pozwana nie przedstawiła dowodu spełnienia świadczenia, a ciężar dowodu, gdy chodzi o zapłatę skutkującą wygaśnięciem zobowiązania, spoczywał na niej w myśl art. 6 Kodeksu cywilnego, według którego ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Podstawę prawną ustalenia wymagalności roszczeń o zapłatę zaliczek stanowił art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), według którego na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Zważywszy na związanie żądaniem pozwu w myśl art. 321 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego odsetki ustawowe za opóźnienie podlegały jednak zasądzeniu od dnia wniesienia pozwu.

Podstawę prawną roszczenia o zapłatę odsetek ustawowych za opóźnienie stanowił art. 481 § 1 Kodeksu cywilnego, według którego 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.

Wysokość odsetek za opóźnienie należało natomiast ustalić na podstawie art. 481 § 2 Kodeksu cywilnego, według którego jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych.

Podstawę rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu stanowił art. 100 zdanie pierwsze k.p.c., według którego w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Nie znajdował natomiast zastosowania art. 100 zdanie drugie k.p.c., według którego sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Powód uległ bowiem co do 51 % żądania.

Z tych względów Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji.

SSR Robert Belczącki

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pozwanej – bez pouczenia.

SSR Robert Belczącki