

*Sygn. akt I C 3634/19*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

11 czerwca 2021 roku

**Sąd Rejonowy dla W. M.w W., Wydział I Cywilny** w składzie:

**Przewodniczący: asesor sądowy Łukasz Baranowski**

po rozpoznaniu 11 czerwca 2021 roku w W.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

przeciwko M. M.

o zapłatę

**1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 11.327,85 zł (jedenaście tysięcy trzysta dwadzieścia siedem złotych i osiemdziesiąt pięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:**

**a) 541,29 zł (pięćset czterdzieści jeden złotych i dwadzieścia dziewięć groszy) od 13 marca 2018 roku do dnia zapłaty,**

**b) 1.515,55 zł (tysiąc pięćset piętnaście złotych i pięćdziesiąt pięć groszy) od 11 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty,**

**c) 1.515,55 zł (tysiąc pięćset piętnaście złotych i pięćdziesiąt pięć groszy) od 11 maja 2018 roku do dnia zapłaty,**

**d) 1.515,55 zł (tysiąc pięćset piętnaście złotych i pięćdziesiąt pięć groszy) od 12 czerwca 2018 roku do dnia zapłaty,**

**e) 1.515,55 zł (tysiąc pięćset piętnaście złotych i pięćdziesiąt pięć groszy) od 11 lipca 2018 roku do dnia zapłaty,**

**f) 278,36 zł (dwieście siedemdziesiąt osiem złotych i trzydzieści sześć groszy) od 11 sierpnia 2018 roku do dnia zapłaty,**

**g) 1.482,00 zł (tysiąc czterysta osiemdziesiąt dwa złote) od 11 września 2018 roku do dnia zapłaty,**

**h) 1.482,00 zł (tysiąc czterysta osiemdziesiąt dwa złote) od 11 października 2018 roku do dnia zapłaty,**

**i) 1.482,00 zł (tysiąc czterysta osiemdziesiąt dwa złote) od 13 listopada 2018 roku do dnia zapłaty;**

**2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;**

**3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.198 zł (pięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 4.500 zł (cztery tysiące pięćset złotych)**

**tytułem łącznego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu rozpoznawczym i zażaleniowym.**

**Sygn. akt I C 3634/19**

## ZARZĄDZENIE

Odpisy wyroku proszę doręczyć pełnomocnikowi powódki (bez pouczenia o apelacji) oraz pozwanemu wraz z pouczeniem o prawie, sposobie i terminie wniesienia apelacji.

W., 11 czerwca 2021 roku

**Sygn. akt I C 3634/19**

## UZASADNIENIE

**wyroku Sądu Rejonowego dla W. M. w W.**

**z 11 czerwca 2021 r.**

Pozwem z 15 kwietnia 2019 r. powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego M. M. kwoty 11.327,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot: 541,29 zł od dnia 11 marca 2018 r. do dnia zapłaty; 1.515,55 zł od dnia 11 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty; 1.515,55 zł od dnia 11 maja 2018 r. do dnia zapłaty; 1.515,55 zł od dnia 12 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty; 1.515,55 zł od dnia 11 lipca 2018 r. do dnia zapłaty; 278 zł od dnia 11 sierpnia 2018 r. do dnia zapłaty; 1.482 zł od dnia 11 września 2018 r. do dnia zapłaty; 1.482 zł od dnia 11 października 2018 r. do dnia zapłaty oraz 1.482 zł od dnia 11 listopada 2018 r. do dnia zapłaty. Ponadto powodowa wspólnota mieszkaniowa wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wspólnota mieszkaniowa wskazała, iż pozwany jest właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W., tym samym ma obowiązek uiszczania stosowanych opłat z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej oraz z tytułu zarządu nieruchomością przy ul. (...) w W., co wynika z art. 6, 13 ust. 1, 14, 15 ust. 1 i 2, 21 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Powódka wskazała, że pozwany notorycznie uchyla się od uiszczania ww. opłat, a w niniejszym postępowaniu powódka dochodzi tzw. należności czynszowych za okres od marca 2018 r. do listopada 2018 r. Powódka wyjaśniła, iż kwota dochodzona za marzec 2018 r. stanowi niedopłatę za ten miesiąc, pierwotne zobowiązanie wynosiło 1.515,55 zł. Należność za sierpień 2018 r. została pomniejszona z uwagi na dokonanie rozliczenia mediów i powstałej z tego tytułu nadwyżki. Powódka wskazała, iż za poprzednie okresy rozliczeniowe uzyskiwała już przeciwko pozwanemu wyrok wydany 22 lutego 2019 r. przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Żoliborza w W. w sprawie o sygnaturze I C 342/18. Powódka wskazała również, że data wymagalności poszczególnych należności czynszowych wynika z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali.

(pozew – k. 2-5)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 17 kwietnia 2019 r. Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w W. II Wydział Cywilny w sprawie o sygnaturze II Nc 4452/19 orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty – k. 20)

Sprzeciwem z 6 czerwca 2019 r. pozwany M. M. zaskarżył powyższy nakaz zapłaty w całości i wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany zakwestionował roszczenie co do zasady, jak i co do wysokości oraz co do wymagalności. Pozwany zaprzeczył okolicznościom istnienia roszczenia dochodzonego w pozwie i istnienia po jego stronie obowiązku

uiszczenia jakichkolwiek kwot na rzecz powódki. Pozwany podniósł, iż powódka nie udowodniła swoich roszczeń. Pozwany wskazał, iż reguluje swoje zobowiązania wobec powódki wyłącznie na podstawie dokumentów księgowych, tj. not księgowych wystawianych przez powódkę. Powódka do pozwu nie przedstawiła żadnych dokumentów, które wskazywałyby na istnienie wymaganych roszczeń wobec pozwanego.

(sprzeciw – k. 22-25)

W piśmie przygotowawczym z 13 kwietnia 2021 r. powódka podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko.

(pismo przygotowawcze - k. 80-85)

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Ogół właścicieli lokali znajdujących się przy (...) 2, 2A, 2B, 4, 4A w W. tworzy Wspólnotę Mieszkaniową tej nieruchomości, tj. Wspólnotę Mieszkaniową (...). Członkiem tej Wspólnoty jest pozwany M. M., który jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) o powierzchni użytkowej lokalu (...) m<sup>2</sup>. Jego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...) części. Pozwany jest zobowiązany do partycypowania w kosztach związanych z eksploatacją zajmowanego lokalu w postaci wpłacanych comiesięcznie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i na fundusz remontowy

(okoliczność bezsporna, nadto dowód: treść KW nr (...) – k. 12-16 i 96-101).

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. uchwałą nr 5/2017 z 15 marca 2017 r. w sprawie zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną na 2017 rok oraz ustalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, utrzymanie miejsc garażowych, zaliczek na fundusz remontowy i zaliczek na pokrycie kosztów indywidualnej eksploatacji poszczególnych lokali, ustalili miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów objętych rocznym planem gospodarczym w wysokości: 4,91 zł/m<sup>2</sup> na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości; 1,94 zł zł/m<sup>2</sup> na pokrycie kosztów ochrony nieruchomości; 32,50 zł/1 stanowisko parkingowe w wielostanowiskowych garażu podziemnym na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania miejsce postojowych. Dodatkowo ustalili miesięczną zaliczkę na pokrycie kosztów remontów nieruchomości wspólnej w wysokości 0,50 zł/m<sup>2</sup>. Ponadto ustalili stawki zaliczek na indywidualną eksploatację lokali w wysokości: opłata stała 0,45 zł/m<sup>2</sup> za centralne ogrzewanie; opłata zmienna 46,50 zł/GJ za centralne ogrzewanie według normy zużycia ciepła w lokalu; 17,50 zł/m<sup>3</sup> za podgrzew wody; 11,47 zł/m<sup>3</sup> za zimną wodę i odprowadzenie ścieków oraz opłatę za wywóz nieczystości – zgodnie z cennikiem narzuconym przez (...) W..

(dowód: uchwała nr 5/2017 z 15.03.2017 r. – k. 103-104, plan gospodarczy na 2017 r. – k. 105, protokół z walnego zgromadzenia z 15.03.2017 r. – k. 106-108)

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. uchwałą nr 5/2018 z 9 lipca 2018 r. w sprawie zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną na 2018 rok oraz ustalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, utrzymanie miejsc garażowych, zaliczek na fundusz remontowy i zaliczek na pokrycie kosztów indywidualnej eksploatacji poszczególnych lokali, ustalili miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów objętych rocznym planem gospodarczym w wysokości: 4,91 zł/m<sup>2</sup> na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości; 1,94 zł zł/m<sup>2</sup> na pokrycie kosztów ochrony nieruchomości; 32,50 zł/1 stanowisko parkingowe w wielostanowiskowych garażu podziemnym na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania miejsce postojowych. Dodatkowo ustalili miesięczną zaliczkę na pokrycie kosztów remontów nieruchomości wspólnej w wysokości 0,50 zł/m<sup>2</sup>. Ponadto ustalili stawki zaliczek na indywidualną eksploatację lokali w wysokości: opłata stała 0,45 zł/m<sup>2</sup> za centralne ogrzewanie; opłata zmienna 46,50 zł/GJ za centralne ogrzewanie według normy zużycia ciepła w lokalu; 17,50 zł/m<sup>3</sup> za podgrzew wody; 11,47 zł/m<sup>3</sup> za zimną wodę i odprowadzenie ścieków oraz opłatę za wywóz nieczystości – zgodnie z cennikiem narzuconym przez (...) W..

(dowód: uchwała nr 5/2018 z 9.07.2018 r. – k. 109-110, informacja – k. 111-112)

Wysokość miesięcznego czynszu dla należącego do M. M. lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) za okres od marca 2018 r. do sierpnia 2018 r. wynosiła 1.515,55 zł, zaś za okres od września 2018 r. do listopada 2018 r. wynosiła 1.482 zł.

(bezsporne, a nadto dowód: kartoteka konta lokalu – k. 10-11)

W okresie od kwietnia 2018 r. do listopada 2018 r. pozwany M. M. nie uiścił na rzecz wspólnoty mieszkaniowej żadnej opłaty tytułem należności związanych z zajmowanym lokalem.

Wysokość czynszu za miesiąc marzec 2018 r. stanowi niedopłatę do czynszu o kwotę 974,26 zł. Wysokość czynszu za miesiąc sierpień 2019 r. została pomniejszona o kwotę 1.237,19 zł tytułem rozliczenia mediów za 2017 r.

Łączna wysokość zadłużenia pozwanego za okres od marca 2018 r. do listopada 2018 r. wynosił 11.327,85 zł.

(dowód: kartoteka konta lokalu – k. 10-11)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Dokumenty te nie były kwestionowane co do ich wiarygodności i autentyczności, brak jest zatem podstaw do uznania je za niewiarygodne. Stanowiły one w ocenie Sądu pełnowartościowy materiał dowodowy.

Sąd nie opierał się na dowodach przedstawionych przez powódkę w postaci wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Żoliborza w W. z 22 lutego 2019 r. (k. 91-93) oraz kartoteki konta lokalu za 2020 r. (k. 94-95), albowiem dokumenty te nie dotyczyły okresu objętego żądaniem pozwu.

Sąd nie opierał się również na dokumencie z k. 89-90 albowiem stanowił on jedynie projekt uchwały wspólnoty mieszkaniowej nr (...), a ponadto w aktach sprawy znajdowała się treść przyjętej uchwały nr 5/2017.

Sąd pominął także zawnioskowany przez powoda dowód z opinii biegłego z zakresu rachunkowości, bowiem pozwany, po doręczeniu mu 31 maja 2021 r. pisma procesowego powoda z 13 kwietnia 2021 r., w określonym przez Sąd terminie nie ustosunkował się do wyjaśnień powoda, a zatem Sąd uznał, iż pozwany dalej nie kwestionował stanowiska i wliczeń powoda. Przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego jedynie przedłużyłoby postępowanie i powiększyłoby jego koszty. Niezależnie od powyższego, w ocenie Sądu, w sprawie brak było podstaw do dopuszczania tego dowodu, z uwagi na to, że sprawa nie była skomplikowana i nie wymagała wiadomości specjalnych.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie niemalże w całości.

W niniejszym postępowaniu Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. dochodziła wobec M. M. kwoty 11.327,85 zł z tytułu należnych za okres od marca 2018 r. do listopada 2018 r. opłat związanych z korzystaniem z lokalu, w tym za fundusz remontowy.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Zgodnie z art. 14 ww. 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. Celem pokrycia

wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę fundusz remontowy. Jednocześnie członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej obowiązani są wносить zaliczki na fundusz remontowy, gdyż źródłem pozyskiwania pieniędzy na remonty są między innymi wpłaty właścicieli lokali na fundusz remontowy. W literaturze przedmiotu, jak i orzecznictwie nie budzi ponadto wątpliwości, że właściciele mogą podjąć każdą uchwałę, która dotyczy spraw wspólnoty oraz nie pozostaje w sprzeczności z porządkiem prawnym i zasadami współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 12 lipca 2006 r., I ACa 183/06, opubl. LEX nr 279981).

Z kolei w myśl art. 15 ust. 1 ww. ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Wysokość tych zaliczek określają uchwały podejmowane przez wspólnotę mieszkaniową. Uchwała właścicieli lokali podjęta w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych wywiera bezpośredni skutek prawny względem wszystkich właścicieli lokali wchodzących w skład danej wspólnoty mieszkaniowej.

Należy też wskazać, iż koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (ciężary wydatki) obciążają właścicieli w stosunku do ich udziałów (art. 12), zaś wydatki związane z ich lokalem ponosi w całości właściciel (art. 13). Jeśli, którekolwiek z tych kosztów pokryłaby Wspólnota w miejsce właściciela, to w takim wypadku po stronie właściciela dochodziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia na skutek zaoszczędzenia wydatku, jaki powinien ponieść (art. 405 kc). Z kolei jak wynika z treści art. 17 ww. ustawy, za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Konkludując powyższą część rozważań stwierdzić należy, że obowiązek zapłaty kosztów zarządu spoczywa na każdym właścicielu lokalu z mocy ustawy i w oparciu o wartości ustalone uchwałami wspólnoty mieszkaniowej, powstaje on ex lege z chwilą wyodrębnienia lokalu, a płatność ta staje się zaległością 11-go dnia każdego miesiąca.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że ustawodawca posługując się pojęciem: zaliczka, czy koszty zarządu nieruchomością wspólną ma na myśli w sensie semantycznym i na gruncie prawa materialnego – świadczenie wyrażone w pieniądzu - konkretną kwotę, od której, można domagać się i naliczyć odsetki w przypadku opóźnienia w jego spełnieniu. Zatem nie stawka za 1 m<sup>2</sup> jest semantycznie tożsama za pojęciem zaliczki, ale konkretna kwota jaką uzyskamy po wykonaniu konkretnego działania arytmetycznego. Czym innym jest więc sposób obliczenia konkretnej kwoty – świadczenia pieniężnego, które powinno być spełnione do 10 dnia każdego kolejnego miesiąca, czym innym jest „stawka” stanowiąca element iloczynu, na którym oparto wyliczenie, a czym innym jest kwota zaliczki należnej zgodnie z art. 13 i 15 ww. Ustawy. Podobnie jak art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali nakłada na wszystkich bez wyjątku właścicieli lokali obowiązek utrzymania swojej własności, tak konsekwentnie art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali nakłada na wszystkich bez wyjątku właścicieli lokali obowiązek uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nie można zatem zwolnić części właścicieli lokali z tego obowiązku, a także nie mogą oni wyzbyć się tego obowiązku w inny sposób. Tak więc zaliczki te, do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, opłacać mają i właściciele lokali mieszkalnych i właściciele lokali użytkowych, bez względu na to, czy właścicielami lokali są osoby fizyczne, czy prawne, w tym gmina i Skarb Państwa. Ani gmina, ani Skarb Państwa, ani żaden inny podmiot publiczny nie są w tej kwestii traktowani inaczej niż inni właściciele – a więc m.in. nie mają w tym zakresie żadnych uprawnień władczych (Ewa Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art.14 i art.15 ustawy o własności lokali).

Nie można tracić z pola widzenia tego, że całokształt przepisów ustawy o własności lokali został podporządkowany zarówno ochronie interesów członków wspólnoty mieszkaniowej, jak i zabezpieczeniu interesu wspólnoty mieszkaniowej w zakresie zapewnienia stabilności finansowania kosztów eksploatacji nieruchomości. Z jednej zatem strony każdy członek wspólnoty ma prawo kwestionować w drodze sądowej uchwałę podjętą przez tę wspólnotę, z kolei jej niezaskarżenie we właściwym trybie albo zaskarżenie niepołączone z wstrzymaniem wykonania uchwały odnosi ten skutek, że uchwała bezwzględnie wiąże wszystkich członków wspólnoty i podlega wykonaniu. Gdyby w każdym postępowaniu o zapłatę można było w dowolnym zakresie i nieograniczonym czasie, a nawet wielokrotnie, kwestionować wiążące uchwały, zagrożony zostałby interes gospodarczy wspólnoty mieszkaniowej i porządek prawny, którego elementem są także uchwały. Co więcej, wobec poszczególnych członków wspólnoty mogłyby zapadać

w różnych procesach o zapłatę rozbieżne rozstrzygnięcia zapadłe w oparciu o niejednolite ustalenia na temat tych samych okoliczności. Nie do zaakceptowania, także jako pozbawiona podstaw normatywnych, jest sytuacja, w której członek wspólnoty mieszkaniowej w dowolnym czasie od powzięcia uchwały mógłby odmówić zapłaty kosztów eksploatacyjnych twierdząc, że dana uchwała, na podstawie której dokonano naliczenia należności, zawiera nieuzasadnione – zdaniem tego członka wspólnoty – stawki.

Charakter prawny uchwały, jako źródła zobowiązania, ma to do siebie, że ważnie podjęta uchwała wiąże wszystkich, których prawa i obowiązki kształtuje ergo nieuchylona w trybie zaskarżenia uchwała wspólnoty mieszkaniowej wiąże wszystkich jej członków, chociażby w trakcie głosowania nad jej powzięciem byli jej przeciwni. To właśnie odróżnia uchwałę od umowy której istotą są zgodne oświadczenia woli.

Powódka dochodziła zapłaty od pozwanego kwoty 11.327,85 zł tytułem zaliczek należnych za okres od marca do listopada 2018 r. W ocenie Sądu żądanie zapłaty tejże kwoty jest w pełni zasadne i zasługiwało na uwzględnienie. Ze zgromadzonych w sprawie dokumentów, w szczególności stawek określanych w uchwałach właścicieli lokali oraz rozliczeń konta lokalu wynika, że pozwany w okresie marzec – listopada 2018 r. nie wnosił zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. W ocenie Sądu naliczanie opłat za okres wskazany w pozwie zgodnie z ustalonymi zaliczkami na mocy ww. uchwał wspólnoty mieszkaniowej należy uznać za zasadne i prawidłowe. Warto uwypuklić okoliczność, że pozwany nie przedstawił w toku postępowania żadnego materiału dowodowego na potwierdzenie regulowania opłat związanych z zajmowanym lokalem. Trzeba zaś zaznaczyć, że powódka przedstawiła wygenerowane przez system księgowości dokumenty wskazujące na wysokość opłat, poszczególne składniki opłat za lokal i ewentualne księgowania wpłat pozwanego, Pozwany podnosił, że kwestionuje należności, ale w żaden sposób do poszczególnych składników należności za każdy miesiąc się nie odniósł. Prowadzi to do wniosku, że samo zaprzeczenie przez pozwanego wysokościom jest niewystarczające, albowiem mógł odnieść się co do każdej z wysokości wskazanej w wymiarze opłat za lokal, ale tego nie zrobił. Nie ma tu znaczenia to, czy uważa, że księgowość w tej sprawie prowadzona jest nieprawidłowo, albowiem to kwestia samych wyliczeń, a bezsporne jest, że pozwany nie uregulował żadnych należności za ten okres.

Każda ze stron zobowiązana jest do złożenia oświadczenia co do twierdzeń strony przeciwnej dotyczących okoliczności faktycznych (art. 210 § 2 k.p.c.), na pozwanym spoczywa zaś obowiązek wdania się w spór co do istoty sprawy (art. 221 k.p.c.). W związku z tym broniący się pozwany nie może ograniczyć się do stwierdzenia, że zaprzecza wszystkim faktom powołanym przez powoda, z wyjątkiem tych, które wyraźnie przyznał. Fakty i dowody związane z konkretnymi okolicznościami, z którymi się pozwany nie zgadza powinien on wskazać, jeśli ma to służyć obronie jego racji, powinien się on ustosunkować do twierdzeń strony powodowej (por. wyroki Sądu Najwyższego z 11 lipca 2012 r., II CSK 744/11, z 9 lipca 2009 r., III CSK 341/08, z 17 lutego 2004 r., III CZP 115/03, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 6 września 2013 r., V ACa 435/13, wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 28 lutego 2013 r., I ACa 1032/12 i z 5 kwietnia 2012 r., VI ACa 1246/11). Brak wyraźnego odniesienia się, na odpowiednim etapie postępowania, do konkretnych twierdzeń powódki skutkować może przyjęciem ich, na podstawie art. 230 k.p.c. za niezaprzeczone, a późniejsze ich kwestionowanie może okazać się nieskuteczne (por. art. 207 § 6 k.p.c., art. 503 § 1 zd. 3 k.p.c. czy art. 381 k.p.c.).

Nie ulega wątpliwości, że pozwany będąc członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...), stanowiący przedmiot odrębnej własności nieruchomości lokalowej w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W. był zobowiązany do uiszczania comiesięcznych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, których stawki określiła wspólnota mieszkaniowa w uchwałach nr 5/2017 oraz 5/2018. Nie ma przy tym znaczenia faktyczne zamieszkiwanie w lokalu, czy też oczekiwanie regulowaniem opłat zgodnie z np. notą księgową, istotnym jest jedynie fakt bycia właścicielem lokalu, który już sam w sobie determinuje obowiązek regulowania opłat za lokal.

W tej sytuacji, wobec nie uiszczania powyższych należności przez pozwanego, powstała odpowiedzialność finansowa tegoż względem powodowej wspólnoty mieszkaniowej.

Powódka dochodziła obok zapłaty od pozwanego kwoty 11.327,85 zł zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od kwoty:

- a) 541,29 zł od dnia 11 marca 2018 r. do dnia zapłaty;
- b) 1.515.55 zł od dnia 11 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty;
- c) 1.515.55 zł od dnia 11 maja 2018 r. do dnia zapłaty;
- d) 1.515.55 zł od dnia 12 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty;
- e) 1.515.55 zł od dnia 11 lipca 2018 r. do dnia zapłaty;
- f) 278 zł od dnia 11 sierpnia 2018 r. do dnia zapłaty;
- g) 1.482 zł od dnia 11 września 2018 r. do dnia zapłaty;
- h) 1.482 zł od dnia 11 października 2018 r. do dnia zapłaty;
- i) 1.482 zł od dnia 11 listopada 2018 r. do dnia zapłaty.

Termin wymagalności roszczeń – w oparciu o treść art. 15. ust. 1 ww. ustawy o własności lokali – przypada 11-go dnia każdego miesiąca, albowiem na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Mając powyższe na uwadze, jak również okoliczność, że termin zapłaty przypadający na dzień 11 marca 2018 r. był niedzielą, zaś przypadający na dzień 11 listopada 2018 r. był dniem wolnym od pracy (święto), zgodnie z treścią art. 115 k.c. termin zapłaty upływał następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą, a więc odpowiednio z dniem 12 marca i 12 listopada 2018 r. Powyższe zaś oznacza, że pozwany popadł w opóźnienie od następnego dnia, a więc niezasadne jest domaganie się przez powódkę zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od kwoty 541,29 zł od dnia 11 marca 2018 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 1.482 zł od dnia 11 listopada 2018 r. do dnia zapłaty.

Wobec powyższego Sąd zasądził od pozwanego na rzecz wspólnoty mieszkaniowej kwotę 11.327,85 zł wraz z odsetkami ustawowych za opóźnienie liczonymi od kwoty:

- a) 541,29 zł od dnia 13 marca 2018 r. do dnia zapłaty;
- b) 1.515.55 zł od dnia 11 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty;
- c) 1.515.55 zł od dnia 11 maja 2018 r. do dnia zapłaty;
- d) 1.515.55 zł od dnia 12 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty;
- e) 1.515.55 zł od dnia 11 lipca 2018 r. do dnia zapłaty;
- f) 278 zł od dnia 11 sierpnia 2018 r. do dnia zapłaty;
- g) 1.482 zł od dnia 11 września 2018 r. do dnia zapłaty;
- h) 1.482 zł od dnia 11 października 2018 r. do dnia zapłaty;
- i) 1.482 zł od dnia 13 listopada 2018 r. do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu. (punkty 1. i 2. wyroku).

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu w punkcie 3. wyroku stanowił art. 98 kpc w zw. z art. 100 zd. 2 k.p.c., według którego jeśli strona powodowa uległa nieznacznie swym żądaniom, Sąd może nałożyć całość kosztów postępowania na stronę pozwaną. W związku z powyższym Sąd uznał, że to strona pozwana powinna ponieść koszty postępowania w związku z faktem, iż powódka uległa w bardzo nieznacznej części swego powództwa, tj. jedynie w części roszczenia odsetkowego. Pozwany, będący stroną przegrywającą sprawę, obowiązany jest zwrócić na rzecz powodowej wspólnoty mieszkaniowej koszty postępowania w kwocie 5.198 zł, na które składają się: opłata od pozwu w wysokości 567 zł, opłata od zażalenia w wysokości 114 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 3.600 zł ustalone stosownie do § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015. 1800 ze zm) oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w postępowaniu zażaleniowym w wysokości 900 zł, ustalone stosownie do § 10.1 pkt 2 ust. 1 ww. rozporządzenia.

asesor sądowy Łukasz Baranowski

Sygn. akt I C 3634/19

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu (z pouczeniem o apelacji).

W., 24 września 2021 roku

asesor sądowy Łukasz Baranowski