

Sygn. akt I C 1533/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Sławicki

Protokolant: Małgorzata Krośnicka

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2018 roku w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko M. M. i A. M.

o zapłatę

I. zasądza od Pozwanych M. M. i A. M. solidarnie na rzecz Powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) M w W. kwotę 4.961,38 zł (cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt jeden złotych, trzydzieści osiem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 12 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od Pozwanych M. M. i A. M. solidarnie na rzecz Powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) M w W. kwotę 1.450,28 zł (jeden tysiąc czterysta pięćdziesiąt złotych, dwadzieścia osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

I C 1533/17

UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) M w W. wniósł o zasądzenie od Pozwanych M. M. i A. M. kwoty 5.977,44 zł wraz z odsetkami i kosztami postępowania (pozew – k. 1-3).

Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie nakazem zapłaty z dnia 21 czerwca 2017 roku nakazał Pozwanym M. M. i A. M. w ciągu dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu zapłacić solidarnie Powodowi kwotę 5.977,44 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz kosztami postępowania albo wnieść w tym terminie sprzeciw do tutejszego sądu (nakaz zapłaty – k. 69).

Pozwani M. M. i A. M. sprzeciwami od nakazu zapłaty z dnia 17 lipca 2017 r. zaskarżyli wyżej opisany nakaz zapłaty w całości. Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia (sprzeciw – k. 75-79, k. 81-84).

Strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska na rozprawie w dniu 16 marca 2018 r. (protokół – k. 216v).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

M. M. i A. M. byli właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) M w W. w okresie od czerwca 2014 r. do października 2015 r. W lokalu tym mieszkały cztery osoby (okoliczności bezsporne).

M. M. i A. M. zamieszkiwali w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ul. (...) M w W. do października 2015 roku. W październiku 2015 r. wyprowadzili się ze wskazanego lokalu mieszkalnego, zaś w listopadzie i grudniu 2015 r. przyjeżdżali do niego celem zabrania pozostawionych rzeczy i przewiezienia ich do nowego miejsca zamieszkania (dowód z zeznań świadka S. D. – k. 213v, dowód z przesłuchania A. M. w charakterze strony postępowania – k. 216-216v).

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składały się koszty energii elektrycznej oraz koszty wywozu nieczystości. Koszty energii elektrycznej obciążające właścicieli lokalu nr (...) w okresie od czerwca 2014 roku do października 2015 roku wyniosły 201,84 zł, zaś w okresie listopad – grudzień 2015 r. 19,74 zł. Całkowite koszty energii elektrycznej były rozdzielane na sześć równych części, tj. równo pomiędzy właścicieli poszczególnych lokali. Koszty związane z wywozem nieczystości obciążające właścicieli lokalu nr (...) w okresie od czerwca 2014 r. do października 2015 r. wyniosły 3.559,54 zł. Koszty wywozu nieczystości w maju 2014 r. wyniosły 171,56 zł, zaś w okresie listopad – grudzień 2015 r. 424,76 zł. Koszty związane z wywozem nieczystości były rozdzielane między właścicieli poszczególnych lokali przy uwzględnieniu liczby osób zamieszkujących dany lokal (kalkulacja – k. 30, k. 31, k. 32, k. 33, k. 34, k. 35, k. 36, k. 37-38, k. 39-40, k. 41-42, k. 43-44, k. 45-46, k. 47-48, k. 49-50, k. 51-52, k. 53-54, k. 55-56, k. 57-58, k. 59-60, k. 61-62, faktura VAT – k. 93, k. 95, k. 97, k. 99, k. 101, k. 103, k. 105, k. 107, k. 109, k. 111, k. 113-114, k. 115-116, k. 117-118, k. 119, k. 125, potwierdzenie przelewu – k. 94, k. 96, k. 98, k. 100, k. 102, k. 104, k. 106, k. 108, k. 110, k. 112, k. 120, k. 122, k. 124, 126, k. 128, k. 130, k. 132, k. 134, k. 136, k. 138, k. 140, k. 142, k. 144, k. 146, k. 148, k. 150, k. 152, k. 154, k. 156, k. 158, k. 160, k. 162, k. 164, k. 166, k. 168, k. pokwitowanie – k. 121, k. 123, k. 127, k. 129, k. 131, k. 133, k. 135, k. 137, k. 139, k. 141, k. 143, k. 145, k. 147, k. 149, k. 151, k. 153, k. 155, k. 157, k. 159, k. 161, k. 163, k. 165, k. 167, dowód z przesłuchania M. F. – k. 214-215 i I. O. – k. 215v w charakterze strony postępowania).

Właściciele lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) M w W. zobowiązali się do uiszczania opłat na rzecz Funduszu remontowego w kwocie 400,00 zł miesięcznie w okresie od lutego 2014 r. do sierpnia 2014 r. Opłaty te miały być przeznaczone na remont elewacji frontowej budynku i konserwację dachu (uchwała – k. 63, dowód z przesłuchania M. F. – k. 214-215 i I. O. – k. 215v w charakterze strony postępowania).

Sąd przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się na zgromadzonych w aktach sprawy dokumentach, bowiem zostały one sporządzone przez uprawnione osoby, w przewidzianej prawem formie. Nadto strony nie kwestionowały autentyczności ani wiarygodności przedłożonych dokumentów, również Sąd nie znalazł ku temu podstaw.

Sąd oparł się również na zeznaniach świadka S. D., albowiem zeznania świadka były spójne i znajdowały oparcie w dowodzie z przesłuchania A. M. w charakterze stron postępowania.

Sąd obdarzył walorem wiarygodności dowód z przesłuchania M. F. i I. O. w charakterze strony postępowania w zakresie dotyczącym wzajemnych rozliczeń właścicieli lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) M w W., wysokości kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz faktu uiszczania tych kwot na rzecz dostawcy energii elektrycznej i podmiotu dokonującego wywozu nieczystości, a także co do podjęcia uchwały dotyczącej opłat na Fundusz remontowy w okresie luty – sierpień 2014 r. Zeznania te były bowiem spójne i konsekwentne, nadto znajdowały oparcie w dowodach z dokumentów w postaci faktur VAT, pokwitowań, potwierdzeń przelewu oraz uchwały. Sąd nie oparł się na tych zeznaniach w części dotyczącej terminu wyprowadzenia się M. M. i A. M. z lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) M w W., albowiem są one sprzeczne z uznanymi za wiarygodne zeznaniami świadka S. D. i dowodem z przesłuchania A. M. w charakterze strony postępowania. Zauważyć nadto należy, że M. F. wskazał, że widział samochody i ludzi oraz słyszał, iż ktoś się kręci w lokalu nr (...) (k. 214v, k. 215), z kolei I. O. wskazała, że od października do grudnia widywała Pozwanych na posesji oraz, iż było widać, że są w trakcie przeprowadzki (k. 215v). W ocenie Sądu takie zeznania wskazują na fakt, że Pozwani bywali w przedmiotowym lokalu w celu zabrania i przewiezienia rzeczy do nowego miejsca zamieszkania. Dowód ten nie może jednak podważać spójnych zeznań świadka S. D. oraz dowodu z przesłuchania A. M. w części dotyczącej terminu, w którym Pozwani wyprowadzili się z przedmiotowego lokalu, bowiem stopień szczegółowości tych zeznań był wyższy niż zeznań M. F. i I. O..

Sąd obdarzył walorem wiarygodności dowód z przesłuchania A. M. w charakterze strony postępowania w zakresie dotyczącym terminu wyprowadzenia się z lokalu nr (...), bowiem zeznania w tej części są konsekwentne i znajdują pokrycie w dowodzie z zeznań świadka S. D.. Zeznania Pozwanego w pozostałym zakresie nie służyły dokonaniu ustaleń faktycznych, bowiem nie znalazły oparcia w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm., dalej u.w.l.) jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Zgodnie zaś z art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Przenosząc to na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że właściciele lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) M w W. byli zobowiązani do pokrywania wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na wydatki te składały się koszty dostarczania energii elektrycznej do części wspólnej, koszty wywozu nieczystości oraz wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Zdaniem Sądu, koszty te są uzasadnione (por. art. 14 pkt 1 i 2 u.w.l.), a zatem właściciele lokali powinni uczestniczyć w ich pokrywaniu. Ustalenie sposobu pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej należy uznać za czynność zwykłego zarządu rzeczą wspólną, a zatem potrzebna była tutaj zgoda większości współwłaścicieli (art. 201 zd. 1 k.c.). Właściciele lokali mogli ustalić sposób rozliczania tych kosztów przy uwzględnieniu liczby lokali, tak jak uczynili to przy rozliczeniu energii elektrycznej oraz według liczby zamieszkujących osób, tak jak uczynili to przy rozliczeniu za wywóz nieczystości. Pozwani jako właściciele lokalu powinni ponosić koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości. Biorąc pod uwagę, że koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej były uiszczane przez osoby zamieszkujące lokal – w ocenie Sądu – zasadnym było uwzględnienie żądania za okres od czerwca 2014 r. do października 2015 r. Tym samym, Pozwani powinni uiścić kwotę 201,84 zł tytułem kosztów dostarczania energii elektrycznej oraz kwotę 3.559,54 zł tytułem kosztów wywozu nieczystości.

Zdaniem Sądu, żądanie w zakresie opłat na Fundusz remontowy jest uzasadnione. Podkreślić należy, że właściciele lokali – w tym również Pozwani – podjęli uchwałę z dnia 6 marca 2014 r., zgodnie z którą zobowiązali się do wnoszenia kwot po 400,00 zł miesięcznie tytułem wpłat na Fundusz remontowy od lutego do sierpnia 2014 r. Uchwała nie została zaskarżona do sądu (art. 25 u.w.l.), również w niniejszym postępowaniu nie wykazano, że jest ona nieważna, bądź nie wywołuje skutków prawnych z innych powodów. W konsekwencji, żądanie w zakresie kwoty 1.200,00 zł tytułem wpłat na Fundusz remontowy za okres od czerwca 2014 r. do sierpnia 2014 r. okazało się zasadne i w tym zakresie powództwo zostało uwzględnione.

Reasumując tę część rozważań, wskazać należy, że powództwo zostało uwzględnione do kwoty 4.961,38 zł, na którą składają się kwoty: 201,84 zł tytułem opłat za energię elektryczną od czerwca 2014 r. do października 2015 r., 3.559,54 zł tytułem opłat za wywóz nieczystości za okres od czerwca 2014 r. do października 2015 r. oraz 1.200,00 zł tytułem wpłat na Fundusz remontowy za okres od czerwca 2014 r. do sierpnia 2014 r. Tym samym, Sąd zasądził od Pozwanych na rzecz Powoda solidarnie kwotę 4.961,38 zł.

Odnosząc się do zarzutów Pozwanych wskazać należy, co następuje.

W pierwszej kolejności uznać należy, że zarzut przedawnienia roszczenia okazał się częściowo zasadny. Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Świadczenia związane z utrzymaniem części wspólnej mają charakter roszczeń okresowych (por. art. 15 u.w.l.). Biorąc pod uwagę, że powództwo zostało wytoczone w dniu 12 czerwca 2017 r. (data stempla pocztowego – k. 64) uznać należy, iż żądanie dotyczące opłat za maj 2014 r. jest przedawnione, a zatem Pozwani mogli skutecznie uchylić się od

zaspokojenia żądania w tej części (art. 117 § 2 k.c.). Tym samym, powództwo zostało oddalone w części dotyczącej kwoty 571,56 zł (171,56 zł tytułem opłat za wywóz nieczystości za maj 2014 r. oraz 400,00 zł tytułem wpłaty na Fundusz remontowy za maj 2014 r.). Zarzut przedawnienia okazał się niezasadny w zakresie opłat za utrzymanie nieruchomości wspólnej w czerwcu 2014 r. Zauważyć bowiem należy, że pozew został nadany w dniu 12 czerwca 2017 r. w polskiej placówce operatora pocztowego wyznaczonego Co prawda, właściciele lokali nie opłacali zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości za energię elektryczną i wywóz nieczystości, ale uznać należy, że wierzytelność za dany miesiąc stawała się wymagalna 10 dnia każdego miesiąca (por. art. 15 ust. 1 u.w.l.). Jest to uzasadnione również z uwagi na to, że w okresie tym były opłacane zaliczki na Fundusz remontowy w kwocie 400,00 zł miesięcznie. Biorąc pod uwagę, że dzień 10 czerwca 2017 r. to sobota, a dzień 11 czerwca 2017 r. to niedziela uznać należy, że powództwo wytoczone w dniu 12 czerwca 2017 r. przerywa bieg przedawnienia roszczeń, które stały się wymagalne w dniu 10 czerwca 2014 r., a zatem roszczeń dotyczących kosztów energii elektrycznej, kosztów wywozu nieczystości oraz wpłat na Fundusz remontowy za czerwiec 2014 r. Zgodnie bowiem z art. 115 k.c. jeżeli koniec terminu do wykonania czynności przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub na sobotę, termin upływa następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą, zaś niedziela jest dniem wolnym od pracy (art. 1 pkt 2 ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy, tekst jedn. Dz. U. 2015, poz. 90). Zasady te znajdują zastosowanie do terminów procesowych (art. 165 § 1 k.p.c.).

Pozostałe zarzuty podnoszone przez Pozwanych okazały się niezasadne. Przede wszystkim brak podstaw, aby uznać, że roszczenie i jego wysokość nie została udowodniona, bowiem Powód przedstawił faktury, pokwitowania i potwierdzenia przelewów, zaś przeprowadzenie wskazanych dowodów nie spowodowało zwłoki w rozpoznaniu sprawy (art. 217 § 2 k.p.c.). Również zarzut braku sprawozdań za lata 2014 i 2015 nie mógł prowadzić do oddalenia powództwa. Niezależnie bowiem od tego, czy Wspólnota Mieszkaniowa prowadzi działalność zgodnie z przepisami u.w.l. oraz przepisami o rachunkowości, nie zwalnia to właścicieli lokali z obowiązku ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną (art. 207 k.c.). Współwłaściciele, którzy kwestionowali czynności dokonywane przez większość współwłaścicieli uznając je za czynności rażąco sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną mogli żądać rozstrzygnięcia przez sąd (art. 202 k.c.). Pozwani nie wskazywali jednak, że kwestionowali czynności zwykłego zarządu dokonywane przez właścicieli innych lokali. W konsekwencji, byli oni zobowiązani do ponoszenia ciężarów utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym uiszczania wpłat na Fundusz remontowy, który zabezpieczał dokonywanie przez właścicieli bieżących napraw części wspólnych nieruchomości.

W kosenkwencji, powództwo zostało oddalone w zakresie kwoty 1.016,06 zł, na którą składały się kwoty: 19,74 zł tytułem opłat za energię elektryczną w okresie listopad – grudzień 2015 r., 596,32 zł tytułem opłat za wywóz nieczystości w maju 2014 r. i w okresie listopad – grudzień 2015 r. oraz 400,00 zł tytułem wpłaty na Fundusz remontowy za maj 2014 r. Częściowe oddalenie powództwa było zasadne z uwagi na uwzględnienie zarzutu przedawnienia co do należności za maj 2014 r. oraz ze względu na ustalenia faktyczne, zgodnie z którym Pozwani nie zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu w listopadzie i grudniu 2015 r.

Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. 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. Zgodnie zaś z § 2 powołanego przepisu 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. Tym samym, zasadne było uwzględnienie żądania odsetkowego od kwoty 4.961,38 zł od dnia wniesienia pozwu tj. 12 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty.

Zgodnie z art. 100 zd. 1 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Koszty postępowania w niniejszej sprawie wyniosły 3.916,00 zł i składały się na nie kwoty: 299,00 zł tytułem opłaty od pozwu (art. 13 ust. 1 u.k.s.c.), 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa uiszczone przez Powoda (część IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej, tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 1827 ze zm.) oraz 3.600,00 zł (§ 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, tekst jedn. Dz. U. z dnia 2018 r., poz. 265) tytułem kosztów wynagrodzenia pełnomocników profesjonalnych, które zostały poniesione przez Powoda i Pozwanych. Biorąc

pod uwagę, że powództwo zostało uwzględnione w 83%, Powód powinien ponieść koszty postępowania w stosunku 17%, zaś Pozwany w 83%. Różnica między kwotą kosztów poniesionych przez Powoda (2.116,00 zł) oraz kwotą, która powinna być przez niego poniesiona (17% z 3.916,00 zł, tj. 665,72 zł) stanowi kwotę, która powinna mu być zwrócona przez Pozwanych. W konsekwencji, Sąd zasądził od Pozwanych na rzecz Powoda solidarnie kwotę 1.450,28 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.