

Sygn. akt: III C 877/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2015 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Irma Lorenc
Protokolant:	protokolant Patrycja Frątczak

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2015 r. w Szczecinie

na rozprawie

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

przeciwko A. C. (1)

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. na rzecz pozwanej A. C. (1) kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt III C 877/15

UZASADNIENIE

w postępowaniu zwykłym

W dniu 4 grudnia 2014 r. powódka Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w O. wniosła o zasądzenie od pozwanej A. C. (2) kwoty 3.396,55 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 19 listopada 2014 r. oraz kwoty 1.513,38 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa, a także – kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż pozwana jako współwłaścicielka lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...), która nabyła udział w lokalu w drodze spadkobrania po I. i M. K., zalega wobec powódki z zapłatą zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów zużycia mediów za okres od października 2008 r. do 18 listopada 2014 r., a także skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie naliczonych od tych kosztów od daty ich wymagalności do dnia 18 listopada 2014 r. Powódka podniosła, że ewentualne nadpłaty oraz wpłaty dokonane przez pozwaną w 2014 r. zostały zaliczone na najdawniej wymagalną należność główną, wobec czego pozwana nie ma obecnie zaległości za grudzień 2013 r. i 2014 r. Za listopad 2013 r. pozostała zaś do zapłaty kwota 31,21 zł.

W sprzeciwie od wydanego w niniejszej sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania. Pozwana w pierwszej kolejności wskazała, że dochodzone przez powódkę roszczenie za okres do 3 grudnia 2011 r. jest przedawnione. Nadto pozwana wskazała, że przywołane przez powódkę uchwały, będące podstawą ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów

zarządu są dotknięte nieważnością, albowiem są sprzeczne z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali i jako takie nie mogą stanowić podstawy wyliczenia zaliczek żądanych od pozwanej. Pozwana zakwestionowała również wyniki głosowania oraz sposób podjęcia uchwał, wobec braku załączników do nich, poza uchwałą nr (...). Pozwana zarzuciła również, że sporządzone przez powódkę rozliczenie należności jest nieczytelne, niepełne, z błędami w datach i nie koresponduje ze stanem faktycznym przedstawionym przez powódkę.

Na rozprawie w dniu 13 października 2015 r. strona pozwana wskazała dodatkowo, że uchwała z dnia 13 marca 2008 r. nie została podjęta, bowiem z przeliczenia głosów wynika, że głosowało za nią 34% udziałów.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwanej A. C. (2) przysługuje udział do 5/32 części w prawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...). Udział ten pozwana nabyła w drodze spadkobrania po zmarłym w dniu (...) r. M. K. i zmarłej w dniu (...) r. I. K..

Postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po tych osobach toczyło się na wniosek powódki Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w O. złożony w dniu 3 grudnia 2011 r. przed Sądem Rejonowym w Pruszkowie i zakończyło się wydaniem postanowienia z dnia 11 października 2013 r., które uprawomocniło się 2 listopada 2013 r.

Dowód:

-wydruk z kw dział II k. 10

- wniosek k. 28-30

- potwierdzenie nadania i odbioru k. 31

- postanowienie z dnia 11.10.2013 r. k. 40

Powódka ustaliła wysokość zobowiązania pozwanej wobec niej na kwoty po 44,18 zł miesięcznie za okres od października 2008 r. do marca 2009 r., 46,94 zł za okres od kwietnia 2009 r. do listopada 2009 r., 51,08 zł za grudzień 2009 r., 56,59 zł od stycznia 2010 r. do listopada 2014 r.

W dniu 30 maja 2009 r. powódka odnotowała nadpłatę w wysokości 2,59 zł z tytułu rozliczenia CO za X-XII 2008 r. , 27 maja 2010 r. niedopłatę w wysokości 16,54 zł z tytułu rozliczenia CO w 2010 r., 10 kwietnia 2013 r. nadpłatę w kwotach po 21,19 zł z tytułu rozliczenia CO w 2011 r. i 2012 r., a w dniu 23 maja 2014 r. nadpłatę w kwocie 4,74 zł z tytułu rozliczenia CO w 2013 r.

Na poczet zobowiązań pozwanej powódka zaliczyła również wpłatę na fundusz remontowy w kwocie 42,36 zł w dniu 10 kwietnia 2013 r.

Pozwana dokonała wpłat na poczet zobowiązań wobec powódki w łącznej wysokości 643,13 zł w okresie od 2 stycznia 2014 r. do 24 października 2014 r.

Dowody:

- rozliczenia k. 11-17

W piśmie z dnia 28 lutego 2014 r. powódka wskazała pozwanej m.in., że należne za lokal opłaty od 1 grudnia 2013 r. wynoszą 56,59 zł.

Pismem z dnia 18 marca 2014 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 3.365,35 zł tytułem zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i świadczeń za media i fundusz remontowy za okres od października 2008 r. do listopada 2013 r. i 1.213,30 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie w ich zapłacie.

Dowody:

- pismo powódki z dnia 28.02.2014 r. z potwierdzeniem nadania k. 19
- wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem odbioru k. 18

W dniach 13 marca 2008 r., 28 marca 2009 r., 26 października 2009 r., 10 kwietnia 2010 r., 2 kwietnia 2011 r., 8 kwietnia 2012 r., 25 marca 2013 r., 29 marca 2014 r. członkowie powódki głosowali nad uchwałami w przedmiocie ustalenia zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, fundusz remontowy oraz kosztów mediów.

Dowody:

- uchwały k. 32-39

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę zasadniczej części roszczenia powódki - o zapłatę kwoty 3.396,55 zł stanowił przepis art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zgodnie z którym właściciel lokalu jest obowiązany ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej poprzez uiszczanie zaliczek w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali).

Wskazać należy, iż w przedmiotowej sprawie niesporne było, iż pozwana posiada udział do 5/32 części w prawie odrębnej własności lokalu, a co za tym idzie co do zasady zobowiązana jest ponosić wydatki, a także uczestniczyć w kosztach, o których mowa wyżej.

Pozwana kwestionowała jednak zasadność kierowanego wobec niej powództwa, podnosząc w pierwszej kolejności zarzut przedawnienia dochodzonego pozwem roszczenia w zakresie, w jakim dotyczy należności wymagalnych przed dniem 3 grudnia 2011 r., a także skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w ich zapłacie.

Jak prawidłowo wskazała strona pozwana - świadczenia, których domaga się powódka mają charakter świadczeń okresowych, bowiem uiszczane są w powtarzających się, cyklicznych odstępach czasu, jako takie zatem zgodnie z treścią przepisu art. 118 kc podlegają trzyletniemu terminowi przedawnienia. W analizowanej sprawie doszło wprawdzie do przerwania biegu przedawnienia, lecz jedynie co do świadczeń wymagalnych poczynając od 4 grudnia 2011 r. Zgodnie bowiem z art. 123 § 1 pkt 1 kc, bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Za taką czynność nie sposób uznać złożenie wniosku o stwierdzenie nabycia spadku po dłużnikach powódki, albowiem nie zmierza ona bezpośrednio do celów wskazanych w cytowanym przepisie. Tym samym uznać należało, że roszczenia powódki o zapłatę świadczeń przypadających za okres od października 2008 r. do listopada 2011 r., jak również odsetek ustawowych za opóźnienie w ich zapłacie uległo przedawnieniu, tym samym pozwana podnosząc zarzut przedawnienia tych należności skutecznie uchyliła się od ich zaspokojenia.

Pozwana kwestionowała również ważność uchwał powódki w przedmiocie ustalenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz fundusz remontowy, w odniesieniu do m² powierzchni lokalu, wywodząc, że są one sprzeczne z przepisem o charakterze *ius cogens*, a mianowicie art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Wskazać należy, iż zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Stosownie do treści ust. 2 tego artykułu w takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą

wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Wskazać w tym miejscu należy, iż zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1 a cyt. ustawy). Powyższe oznacza, że ustawodawca konstruując ten przepis przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Tego rodzaju rozwiązanie usprawiedliwione jest potrzebą zapewnienia stabilności unormowań wewnętrznych i pewności funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Przepis art. 25 ustawy o własności lokali wyłącza co do zasady możliwość zastosowania art. 58 § 1 k.c., zgodnie z którym nieważne są czynności prawne sprzeczne z prawem, jednakże w orzecznictwie przyjmuje się, że w przypadkach szczególnie rażącego naruszenia prawa, mimo niezaskarżenia uchwały, dopuszczalne jest stwierdzenie jej nieważności (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 marca 2014 r., sygn. VI ACa 1166/13).

Odnosząc się zatem do zarzutu nieważności uchwał, stwierdzić należy, że obowiązek uczestniczenia przez właścicieli w kosztach zarządu w stosunku do udziałów co do zasady nie stoi na przeszkodzie określaniu wysokości miesięcznych opłat w odniesieniu do m² powierzchni użytkowej lokali, pod warunkiem jednak, że udziały właściciela odpowiadają stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomieszczeń do nich przynależnych. Ze względu na różnice w powierzchni lokali i pomieszczeń przynależnych może dojść do dysproporcji pomiędzy obciążeniami poszczególnych właścicieli przy przyjęciu jako podstawy naliczeń jednostki powierzchni a obciążeniami przy przyjęciu jako podstawy naliczeń udziału. Powódka, żądając od pozwanej zapłaty należności w oparciu o kwestionowane uchwały nie wykazała, by kształtując wysokość zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w odniesieniu do powierzchni lokali dokonała tożsamego obciążenia, jak przy ukształtowaniu tych zaliczek w odniesieniu do udziałów właścicieli. W tej sytuacji uznać należało, że powódka naruszyła w sposób rażący przepis art. 12 ust. 2 cyt. ustawy, a tym samym kwestionowane przez pozwaną uchwały są dotknięte nieważnością w części dotyczącej ustalenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz fundusz remontowy, w odniesieniu do m² powierzchni lokalu.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż powódka, mimo jednoznacznych zarzutów pozwanej, nie wykazała, by uchwały te w istocie zostały podjęte przez jej członków, zaś treść zapisów zawartych w uchwale z dnia 13 marca 2008 r. wskazuje wprost, że nie uzyskała ona większości głosów.

Jednocześnie podnieść należy, iż powódka nie wyjaśniła jakie konkretnie składniki złożyły się na świadczenia, których za poszczególne miesiące żądała powódka, w szczególności jaką kwotę naliczono za dany miesiąc tytułem zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością, jaką na fundusz remontowy, a ile tytułem zaliczek na koszty mediów dostarczanych do lokalu, w tym dla jakiej liczby osób zaliczki te kalkulowano. Powódka nie przedstawiła również rozliczeń kosztów CO, z których wynikały zarówno nadpłaty, jak i niedopłaty kosztów, zwiększające bądź redukujące należności za lokal. To sprawia, iż nie sposób uznać rozliczeń sporządzonych przez powódkę, a dołączonych do pozwu za wiarygodne.

Przedłożone przez powódkę dokumenty, na podstawie których Sąd ustalił stan faktyczny niniejszej sprawy, okazały się niewystarczające do uznania, iż w istocie pozwana zobowiązana jest do zapłaty należności objętych pozwem.

Z tych względów powództwo w punkcie I wyroku oddalono.

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc w punkcie II wyroku zasądzono od powódki na rzecz pozwanej poniesione przez nią koszty postępowania, tj. 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego i 600 zł wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej.