

Sygn. akt: I C 1075/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G. dnia 29 września 2015r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący **SSR Adrianna Gohńska - Łupina**

Protokolant: sekr. sąd. Iwona Górska

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2015r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.**

przeciwko **I. K.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej I. K. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. kwotę 3,60 złotych (trzy złote i sześćdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 lipca 2013r. do dnia zapłaty, z tym ustaleniem, iż odpowiedzialność pozwanej jest solidarna z odpowiedzialnością L. G. wynikającą z nakazu zapłaty Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 26 września 2013r. wydanego w postępowaniu upominawczym w sprawie sygn. akt I Nc 731/13,

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

III. kosztami postępowania obciąża powoda uznając je za uiszczone.

**Sygn. akt I C 1075/14**

## UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. domagała się zasądzenia od pozwanej I. K. oraz L. G. jako współwłaścicieli lokalu położonego w budynku powodowej wspólnoty kwoty 2709,29 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem kosztów utrzymania i eksploatacji przysługującego im lokalu oraz kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej za okres od czerwca 2011r. do maja 2013r.

(pozew k. 2 – 4).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 26 września 2013r. Sąd Rejonowy w Gdyni (sygn. akt I Nc 731/13) orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k. 43).

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwana I. K. zaskarżyła go w całości kwestionując powództwo zarówno co do zasady jak i co do wysokości. W ocenie pozwanej brak jest podstawy prawnej do dochodzenia roszczenia jak i odsetek. Ponadto nie została ona poinformowana o wysokości zaległości ani też nie wie skąd wzięła się wskazana kwota. Zarzuciła także, iż powód nieprawidłowo rozlicza opłaty wskazując, iż od 2008r. nie przeszła żadna uchwała

wspólnoty. Nadto naliczanie opłat za oświetlenie garażu czy choinki jest bezprawne, gdyż nie jest to część wspólna nieruchomości. Pozwana zgłosiła również zarzut przedawnienia oraz spełnienia świadczenia.

(sprzeciw k. 60 i 66 - 68).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwana I. K. jest współwłaścicielką lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w klatce M budynku przy ulicy (...) w G. i członkiem powodowej wspólnoty mieszkaniowej.

(okoliczność bezsporna)

Powodowa Wspólnota w okresie od czerwca 2011r do maja 2013r. obciążała pozwaną oraz jej męża miesięcznymi zaliczkami na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztami mediów oraz funduszem remontowym zgodnie z uchwałami powodowej wspólnoty nr (...) z dnia 2 marca 2011r., (...) z dnia 3 lutego 2011r., (...) i (...) z dnia 20 marca 2012r. oraz (...) i (...) z dnia 7 marca 2013r.

Uchwały 1/2011 z dnia 2 marca 2011r., (...) z dnia 3 lutego 2011r., (...) z dnia 20 marca 2012r. oraz (...) i (...) z dnia 7 marca 2013r nie zostały podjęte większością udziałów i nie istnieją.

(dowód: uchwały k. 184 – 188)

Zgodnie z uchwałą 3/2012 z dnia 20 marca 2012r. zaliczka na fundusz remontowy w 2012r. wynosiła 1 zł/m<sup>2</sup>, co oznacza, iż pozwana była zobowiązana uiszczać miesięcznie kwotę 74,80 zł z tego tytułu

(dowód: uchwała k. 186)

Pozwana na poczet funduszu remontowego za 2012r. uiściła kwotę łącznie 894 zł.

(okoliczność bezsporna: dowody wpłat k. 76 i 96)

**Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny był w części niesporny pomiędzy stronami, a nadto Sąd ustalił go na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony postępowania do akt niniejszej sprawy, które nie budzą wątpliwości Sądu co do ich wiarygodności.

W pierwszej kolejności, wobec zakwestionowania przez pozwaną podstawy prawnej do dochodzenia spornych należności, Sąd zważył, iż pozwana jest współwłaścicielką lokalu położonego w budynku powodowej wspólnoty, a zatem zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali ciąży na niej obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem jej lokalu jak też uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zwrócić również należy uwagę, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 tejże ustawy. Z tych też względów w ocenie sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do zasady. Skoro bowiem powyższy obowiązek uiszczania miesięcznych zaliczek jest obowiązkiem ustawowym, to tym samym powstaje on niezależnie od tego czy powód wezwał czy też nie pozwaną do zapłaty zaliczek czy też zadłużenia za sporny okres.

Powyższe nie prowadzi jednak automatycznie do uwzględnienia roszczenia. Pozwana zakwestionowała bowiem także zasadność i prawidłowość naliczonych przez powoda zaliczek, w tym zarzuciła iż od 2008r. nie zostały skutecznie podjęte żadne uchwały w tym przedmiocie. Wobec powyższego zdaniem sądu fakt, w jakiej wysokości zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną obowiązywały w powodowej Wspólnocie Mieszkaniowej w spornym okresie winny wynikać z uchwał i umów podjętych i zawartych przez wspólnotę. Powód przedłożył co prawda uchwały w oparciu o które naliczał miesięczne zaliczki, jak wynika jednak z ich treści większość z nich nie istnieje, albowiem

nie zostały one w ogóle podjęte wymaganą większością. Wskazać należy, iż w spornym okresie podstawę ustalenia wysokości zaliczek na koszty nieruchomością wspólną oraz koszty świadczeń indywidualnych stanowiły uchwały 1/2011 z dnia 2 marca 2011r., (...) z dnia 20 marca 2012r. oraz (...) z dnia 7 marca 2013r., zaś na fundusz remontowy uchwały 2/2011 z dnia 3 lutego 2011r., (...) z dnia 20 marca 2012r. oraz (...) z dnia 7 marca 2013r. Jak wynika z treści tych uchwał głosowanie nad nimi odbywało się zgodnie z art. 23 ust. 2 w/w ustawy tj. większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Powyższe oznacza zatem, iż dla podjęcia uchwały wymagane jest by za uchwałą oddali głos właściciele lokali, którzy mają udziały w nieruchomości wspólnej przekraczające 50%. Tymczasem w niniejszej sprawie poza uchwałą 3/2012 z dnia 20 marca 2012r. dotyczącą ustalenia wysokości zaliczek na fundusz remontowy na rok 2012, za resztą uchwał nie oddano więcej głosów za niż połowa udziałów. Co więcej w uchwałach z 2011r. (...) i (...) wprost wskazano, iż nie zostały one zatwierdzone większością głosów, a pomimo tego powód przedłożył je jako stanowiące podstawę naliczeń miesięcznych opłat. Jak wynika bowiem z podliczenia głosów za jej przyjęciem byli właściciele łącznie reprezentujący odpowiednio 0, (...) oraz 0, (...) udziałów. Oczywiście łącznie w głosowaniu wzięli udział właściciele reprezentujący ponad połowę udziałów w nieruchomości wspólnej, jednakże, aby doszło do podjęcia skutecznej uchwały wymagane jest, aby za uchwałą głosowała ponad połowa udziałów w całej nieruchomości, a nie tylko obecnych na zebraniu czy głosujących. We wspólnocie mieszkaniowej nie ma bowiem zastosowania pojęcie quorum i nie można obliczyć większości głosów w stosunku do udziałów tylko tych właścicieli, którzy przybyli na zebranie, choćby nawet na zebraniu stawili się właściciele dysponujący większością udziałów w nieruchomości wspólnej. Ponadto głosy właścicieli wstrzymujących się od głosowania lub odmawiających udziału w głosowaniu odnoszą taki sam skutek, jak głosy "przeciw".

W odniesieniu do pozostałych uchwał wskazać należy, iż co prawda wskazano w ich treści, iż zostały zatwierdzone większością głosów, to jednak w ocenie sądu również uchwały 2/2012, 3/2013 i 4/2013 nie istnieją. Powód nie przedłożył przy tym listy głosowania, jak również brak jest wskazania jaka wielkość stanowi 100% udziałów. Pomimo tego jak wynika z porównania wskazanej wymaganej większości na (...),7 udziałów oraz faktu, iż za jedną z uchwał tj. (...) oddano głosów przewyższając tą wartość, gdyż (...),86 - połowa udziałów w całej nieruchomości wynosi (...),7. Mając na względzie powyższe uznać należało, iż oddane głosy w wysokości niższej niż (...),7 udziałów, co miało miejsce w stosunku do uchwał 2/2012, 3/2013 i 4/2013, nie może prowadzić do uznania, iż uchwały te zostały podjęte, a w konsekwencji, iż mogą stanowić podstawę naliczeń miesięcznych zaliczek w stosunku do pozwanej.

Reasumując w ocenie sądu powód zgodnie z art. 6 k.c. wykazał w niniejszym postępowaniu jedynie, iż pozwana w 2012r. była zobowiązana do uiszczania miesięcznie zaliczek na poczet funduszu remontowego w wysokości 1 zł/m<sup>2</sup>, o czym stanowi skutecznie podjęta uchwała 3/2012 z dnia 20 marca 2012r. Należy jednak zaznaczyć, iż pozwana dokonała wpłaty na powyższą należność w wysokości łącznej 894 zł tj. po 74,50 zł miesięcznie, zamiast 897,60 zł czyli po 74,80 zł miesięcznie. Do zapłaty przez pozwaną pozostała zatem kwota 3,60 zł. Zaznaczyć przy tym należy, iż powierzchnia lokalu pozwanej wraz z pomieszczeniami przynależnymi nie była kwestionowana, a nadto wynika z zawiadomień o wysokości zaliczek. Co więcej za rok 2011 i 2013r. pozwana dokonała zapłaty w wysokości 74,80 zł miesięcznie. W konsekwencji brak jest w ocenie sądu podstaw do kwestionowania przyjętej powierzchni 74,80 m<sup>2</sup>.

Pozwana podniosła również zarzut przedawnienia roszczenia, jednak w ocenie sądu jest on chybiony. Zaznaczyć bowiem należy, iż pozew został złożony w dniu 15.07.2013r., a zatem okres za który powód dochodził zapłaty nie przekroczył 3 lat zgodnie z art. 118 k.c. Natomiast pozostałe zarzuty podnoszone przez pozwaną w ocenie sądu nie zostały wykazane zgodnie z art. 6 k.c., albo nie miały żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia i były bezprzedmiotowe jak rozliczanie niezgodne z ustawą o rachunkowości, działania na szkodę pozwanej czy swoją.

Mając na uwadze powyższe sąd biorąc pod uwagę zgromadzone dokumenty na podstawie art. 15 ust. 1 w zw. z art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali zasądził w pkt. I sentencji wyroku od pozwanej na rzecz powoda kwotę łącznie 3,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 lipca 2013r. do dnia zapłaty. Sąd zważył bowiem, iż skoro termin zapłaty wynika z ustawy, to nie ulega wątpliwości, iż brak wpłaty w tym okresie powoduje, iż pozwana popadła w opóźnienie, a tym samym, iż jest zobowiązana do zapłaty odsetek zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c. Ponadto w związku z tym, iż odpowiedzialność pozwanej jest solidarna z odpowiedzialnością L. G. wynikającą z nakazu zapłaty Sądu

Rejonowego w Gdyni z dnia 26 września 2013r. wydanego w postępowaniu upominawczym w sprawie sygn. akt I Nc 731/13 sąd w sentencji wyroku uczynił w tym przedmiocie stosowne zastrzeżenie.

W pozostałym zakresie sąd oddalił powództwo w punkcie II wyroku na podstawie powyższych przepisów jako nieudowodnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt. III wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. i uznając że pozwana przegrała proces jedynie w nieznacznej części sąd obciążył całością kosztów procesu powoda uznając je za uiszczone.