

**Sygn. akt IC 2400/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2016r.

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

**Przewodniczący:** SSR Joanna Kończyk

**Protokolant:** A. M.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 maja 2016 r. w S. sprawy

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S.

przeciwko K. M.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej K. M. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. kwotę 162,30 zł (sto sześćdziesiąt dwa złote 30/100);

II. umarza postępowanie w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej K. M. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. kwotę 251 zł (dwieście pięćdziesiąt jeden złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2400/15

## UZASADNIENIE

**Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S.** wniosła pozew domagając się orzeczenia, że pozwana K. M. ma zapłacić na jej rzecz kwotę 1076,30 zł wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Uzasadniając żądanie pozwu, pełnomocnik powódki, w osobie radcy prawnego, wskazał, że pozwana jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Jako właściciel przedmiotowego lokalu pozwana jest członkiem powodowej wspólnoty mieszkaniowej. Pozwana, stosownie do treści art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali jest zobowiązana do uiszczania na rzecz powódki kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, na które składają się koszty bieżące zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy. Jak wynika ze specyfikacji zadłużenia sporządzonego przez zarządcę nieruchomości, pozwana zalega wobec powódki z zapłatą kwoty 1076,30 zł. Od dnia wniesienia pozwu należne są dalsze odsetki ustawowe od tej kwoty. W niniejszym postępowaniu powód dochodzi należności za okres od grudnia 2013 r. do marca 2015 r. Pomimo wezwania do zapłaty, jak dotychczas pozwana nie uregulowała swojego zobowiązania.

**Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 13 lipca 2015 r., sygn. I Nc 2183/15, referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Słupsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.**

W/w nakaz zapłaty zaskarżyła w całości **pozwana K. M.**, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana podniosła, że jednym z członków Wspólnoty jest gmina

M. S. a z kart głosowań wynika, że za Miasto S., przy podejmowaniu uchwał o wysokości zaliczek, głosy oddały osoby nie uprawnione do jego reprezentacji. Brak skutecznie oddanego głosu za Miasto S. powodowałoby, iż mielibyśmy do czynienia z uchwałami nieistniejącymi, a zatem nie byłoby w obrocie prawnym uchwał z których powód wywodzi swoje roszczenie co do zasady i co do wysokości. Nadto pozwana wskazała, że czym innym są miesięczne zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i comiesięczne zaliczki na fundusz remontowy, a czym innym są roczne rozliczenia kosztów zarządu nieruchomości wspólnej przypadających na poszczególnych właścicieli lokali przy uwzględnieniu uiszczonych już zaliczek. Powódka reprezentowana przez fachowego pełnomocnika w uzasadnieniu pozwu wskazała, że dochodzi jedynie zaliczek. Pozwana podnosi natomiast, że po zakupie lokalu w dniu 17 marca 2011 r. uiszczała co miesiąc regularnie opłaty (zaliczki) do dnia 10-go każdego miesiąca. Wysoce prawdopodobnym jest zatem, że powódka usiłuje przypisać pozwanej zadłużenie, które powstało za czasów, gdy właścicielem był J. M.. W tej sytuacji powódka powinna skierować swoje roszczenie do poprzedniego właściciela.

***Ustosunkowując się do sprzeciwu pozwanej, pełnomocnik powódki*** wskazał, że osoby głosujące za Miasto S. przy podejmowaniu uchwał w powodowej Wspólnocie posiadały stosowne umocowanie. Nadto pełnomocnik powódki podniósł, że uchwałą z dnia 12 marca 2013 r., nr (...) nie tylko określono wysokość miesięcznych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, ale postanowiono również o wykonaniu remontu elewacji budynku oraz o montażu lamp i oświetlenia na budynku. Od dnia nabycia lokalu przez pozwaną ma ona obowiązek uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, na co powódka wskazywała w pozwie. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Pozwana miała więc obowiązek, niezależnie od uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat, uczestniczyć w wydatkach na remonty nieruchomości wspólnej. Jak wskazano powyżej powodowa wspólnota podjęła uchwałę o wykonaniu prac remontowych elewacji oraz montażu oświetlenia i zawarła umowy na wykonanie tych prac. Na koniec roku 2013 powodowa wspólnota mieszkaniowa dokonała rozliczenia rocznego z indywidualnym określeniem zobowiązań każdego z właścicieli lokali. Przedmiotowe prace remontowe zostały wykonane w czasie, gdy właścicielką lokalu nr (...) była już pozwana. Z załączonego do pozwu zestawienia wynika, że właśnie w grudniu 2013 r. dokonano przypisu pozwanej należności wynikającej właśnie z rocznego rozliczenia. Nadto pozwana była informowana o istocie jej zobowiązania i źródle jego powstania. Z ostrożności procesowej na wypadek dalszego kwestionowania przez pozwaną zasadności i wysokości dochodzonego przez powoda roszczenia pełnomocnik powódki wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości. Pełnomocnik powódki oświadczył, iż nie kwestionuje regularnego wnoszenia przez pozwaną miesięcznych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

***Na rozprawie w dniu 13 maja 2016 r. pozwana K. M. wyraziła zgodę na przeksięgowanie kwoty stanowiącej niewykorzystaną część zaliczek w 2015 r. na poczet zadłużenia dochodzonego w niniejszym procesie, w związku z czym pełnomocnik powódki ograniczył powództwo do kwoty 162,17 zł, a w pozostałym zakresie cofnął powództwo, na co pozwana wyraziła zgodę.***

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

K. M. w dniu 17 marca 2011 r. nabyła od J. M. lokal mieszkalny nr (...), stanowiący odrębną nieruchomość, położony w S. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), z którym związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz grunt, na którym posadowiony jest budynek obejmujący lokal, objętej księgą wieczystą nr (...).

bezsporne, nadto wydruk księgo wieczystej nr (...) k. 3-7

K. M. od dnia nabycia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w S., regularnie uiszczała zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

okoliczność przyznana

Uchwałą nr 4/ (...) z dnia 12 marca 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. podjęła decyzję o przeprowadzeniu remontu elewacji budynku oraz montażu lamp i oświetlenia wejścia od strony podwórza.

**dowód** : uchwałą nr 4/ (...) k. 8

W celu realizacji uchwały nr 4/R/2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. w dniu 3 lipca 2013 r. zawarła umowę z J. K. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Zakład Usług (...) w S. na wykonanie robót remontowo-renowacyjnych elewacji frontowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w S.. Za przeprowadzenie tych prac J. K. wystawił fakturę VAT nr (...) na kwotę 51.000 zł płatną do dnia 11 października 2013 r. oraz fakturę nr (...) na kwotę 3800 zł, płatną do dnia 22 listopada 2013 r. Faktury zostały zapłacone w terminie. W celu wykonania montażu lamp i oświetlenia Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. zawarła umowę z A. Ł. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Zakład Produkcyjno Usługowo Budowlany (...) w K.. Za wykonanie tych prac A. Ł. w dniu 31 grudnia 2013 r. wystawił fakturę VAT nr (...) na kwotę 1551,49 zł, płatną w terminie 30 dni. Faktura została zapłacona w terminie.

**dowód** : umowa z dnia 3 lipca 2013 r. k. 39–46, faktura VAT nr (...) k. 47, faktura VAT nr (...) k. 57, faktura VAT nr (...) k. 60, protokoły techniczne odbioru robót k. 48-49, 54-55, 58-59

Po rozliczeniu wykonanych w 2013 r. robót remontowych i związanych z montażem oświetlenia oraz przypisania należności z tytułu wydatków na te prace w odniesieniu do udziałów posiadanych przez każdego z właścicieli lokali będących członkami Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S., po stronie K. M. powstało zadłużenie, które na dzień 5 maja 2015 r. wynosiło 1076,30 zł.

**dowód:** rozliczenie zadłużenia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) k. 11-13

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na dowodach z dokumentów zawnioskowanych przez stronę powodową, których wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez pozwaną.

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. 2015.1892). Zgodnie z art. 14 pkt 1 na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. (art. 15 ust. 1 w.w ustawy). Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. (art. 17 ustawy o własności lokali). Okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy (art. 29 ust. 1A ustawy o własności lokali).

W odpowiedzi na sprzeciw i podniesione w nim zarzuty, pełnomocnik powódki przedłożył dokumenty w postaci pełnomocnictw udzielonych T. S. i J. P. do reprezentowania Miasta S. we wspólnotach mieszkaniowych przy wykonywaniu czynności o których mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (vide k. 61, 62). Sąd nie miał zatem wątpliwości co tego, że uchwała powodowej wspólnoty z dnia 12 marca 2013 r. nr (...) jest uchwałą istniejącą. Pozwana oświadczyła także, że nie kwestionuje okoliczności przeprowadzenia przez powódkę w 2013 r. prac remontowych i związanych z montażem oświetlenia i zapłaty za te prace wynagrodzenia wynikającego z faktur przedstawionych przez pełnomocnika powódki. Pozwana oświadczyła również, iż nie kwestionuje wysokości zadłużenia wyliczonego przez stronę powodową. Z kolei powódka nie kwestionowała, że pozwana od dnia nabycia lokalu regularnie i w pełnej wysokości uiszcza zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Wobec stanowiska pozwanej (vide pismo k. 95-96), przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości było zbędne, wobec czego Sąd pominął ten dowód. Wobec przyznania w/w okoliczności faktycznych przez pozwaną zbędne było również przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron.

W istocie argumentacja pozwanej sprowadzała się do twierdzenia, że istniejące zadłużenie nie powstało z jej winy, ale z winy pracowników Urzędu Miejskiego, którzy sprzedając przedmiotowy lokal mieszkalny jej poprzednikowi prawnemu, J. M., zaniżyli wysokość kwoty, którą zobowiązany był on uiszczyć z tytułu wpłaty na fundusz remontowy. Spowodowało to, iż środki zgromadzone przez pozwaną z tytułu wpłat na fundusz remontowy były niższe, niż innych członków powodowej wspólnoty mieszkaniowej i wobec tego pozwana nie powinna ponosić negatywnych konsekwencji błędów pracowników magistratu. W ocenie Sądu stanowisko pozwanej było błędne, bowiem z chwilą zakupu przez nią przedmiotowego lokalu mieszkalnego i wydania go jej przeszły na nią ciężary i korzyści związane z rzeczą (art. 548 § 1 kc). Prace remontowe zostały wykonane w 2013 r. i pozwana była zobowiązana ponieść ich koszt w wielkości odpowiadającej jej udziałowi w nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu, o ile rzeczywiście doszło do błędu pracowników magistratu przy sprzedaży lokalu J. M., to ewentualnie przysługiwałoby roszczenie odszkodowawcze.

Niezasadny był również zarzut przedawnienia podniesiony przez powódkę. Należność z tytułu przeprowadzonych prac remontowych została przypisana pozwanej na koniec okresu rozliczeniowego -31 grudnia 2013 r. Pozew został wniesiony w 5 maja 2015 r., a zatem na dzień wniesienia pozwu nie upłynął termin przedawnienia określony w art. 118 kc.

W świetle powyższych rozważań powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Artykuł 15 ust. 1 ustawy o własności lokali wskazuje, iż na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Sformułowanie "zaliczki" wskazuje, iż kwoty te powinny być następnie rozliczone z wydatkami. Jeśli okaże się, iż wydatki były większe niż zaliczki, poszczególni właściciele stosownie do swoich udziałów powinni je uzupełnić. (por wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 09.09.2016 r., VI Aca 1244/14, publ. [www.orzeczenia.ms.gov.pl](http://www.orzeczenia.ms.gov.pl)). Na podstawie art. 14 ustawy o własności lokali w zw. z art. 17 tej ustawy pozwana powinna pokryć koszty wykonanych w 2013 r. prac remontowych nieruchomości wspólnej, w takim zakresie w jakim koszty przypadały na nią w stosunku do wielkości jej udziału w nieruchomości wspólnej i nie znalazły pokrycia w uiszczonych przez pozwaną zaliczkach na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Na rozprawie w dniu 18 maja 2016 r. pozwana zgodziła się na pokrycie części jej zadłużenia z nadwyżki uiszczonych przez pozwaną w 2015 r. zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Wobec stanowiska pozwanej pełnomocnik powódki ograniczył roszczenie do kwoty 162,17 zł, a w pozostałym zakresie cofnął powództwo, na co pozwana wyraziła zgodę.

Uwzględniając stanowisko stron Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 162,17 zł. (punkt I wyroku). W pozostałym zakresie, Sąd na podstawie art. 355 § 1 kpc w zw. z art. 203 § 1 i 3 kpc umorzył postępowanie w sprawie, oceniając, że cofnięcie powództwa nie jest sprzeczne z prawem, nie zmierza do jego obejścia ani nie narusza zasad współżycia społecznego (punkt II wyroku).

Częściowe cofnięcie powództwa nastąpiło w istocie wskutek „zaspokojenia” przez pozwaną części roszczenia, a zatem to pozwana była stroną przegrywającą proces. O kosztach procesu orzeczono, jak w pkt III, na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc., przyznając od pozwanej na rzecz powódki poniesione przez nią koszty w całości. Na koszty te składały się: opłata od pozwu w kwocie 54 zł; opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł; koszt zastępstwa procesowego profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 180 zł ( § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu-t.j. Dz.U.2013.490 ze zm. w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych /Dz.U. 2015.1804/).