

Sygn. akt: I C 583/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Brzesku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b><i>SSR Marek Jałowiecki - Paruch</i></b>
------------------------	---

po rozpoznaniu w dniu 27 grudnia 2016 r. w Brzesku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa W. przy ul. (...) w B.

przeciwko J. S. (1), B. S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej B. S. na rzecz powoda W. przy ul. (...) w B. kwotę 3.622,34 zł (trzy tysiące sześćset dwadzieścia dwa złote 34/100) z ustawowymi odsetkami od następujących kwot:

- 6,28 zł od dnia 11.10.2015r do dnia zapłaty,
- 335,11 zł od dnia 11.11.2015r do dnia zapłaty,
- 335,11 zł od dnia 11.12.2015r do dnia zapłaty,
- 335,11 zł od dnia 11.01.2016r do dnia zapłaty,
- 371,03 zł od dnia 11.02.2016r do dnia zapłaty,
- 341,18 zł od dnia 11.03.2016r do dnia zapłaty,
- 341,79 zł od dnia 11.04.2016r do dnia zapłaty,
- 341,78 zł od dnia 11.05.2016r do dnia zapłaty,
- 341,79 zł od dnia 11.06.2016r do dnia zapłaty,
- 341,78 zł od dnia 11.07.2016r do dnia zapłaty,
- 531,38 zł od dnia 11.08.2016r do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego J. S. (1) na rzecz powoda W. przy ul. (...)w B. kwotę 3.622,35 zł (trzy tysiące sześćset dwadzieścia dwa złote 35/100) z ustawowymi odsetkami od następujących kwot:

- 6,28 zł od dnia 11.10.2015r do dnia zapłaty,

- 335,11 zł od dnia 11.11.2015r do dnia zapłaty,
- 335,11 zł od dnia 11.12.2015r do dnia zapłaty,
- 335,11 zł od dnia 11.01.2016r do dnia zapłaty,
- 371,03 zł od dnia 11.02.2016r do dnia zapłaty,
- 341,19 zł od dnia 11.03.2016r do dnia zapłaty,
- 341,78 zł od dnia 11.04.2016r do dnia zapłaty,
- 341,79 zł od dnia 11.05.2016r do dnia zapłaty,
- 341,78 zł od dnia 11.06.2016r do dnia zapłaty,
- 341,79 zł od dnia 11.07.2016r do dnia zapłaty,
- 531,38 zł od dnia 11.08.2016r do dnia zapłaty;

III. zasądza od pozwanej B. S. na rzecz powoda W. przy ul. (...) w B. kwotę 108,50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IV. zasądza od pozwanego J. S. (1) na rzecz powoda W. przy ul. (...) w B. kwotę 108,50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

**Sędzia**

**SR Marek Jałowiecki- Paruch**

Sygn. akt I C 583/16

## UZASADNIENIE WYROKU

**Z DNIA 27 GRUDNIA 2016R.**

Powód W. przy ulicy (...) w B. złożyła dwa pozwy skierowane przeciwko B. S. oraz J. S. (2). W pozwie skierowanym przeciwko B. S. powód domagał się zapłaty kwoty 3 622,34zł, wraz z ustawowymi odsetkami od następujących kwot:

- 6,28 zł od dnia 11.10.2015r do dnia zapłaty,
- 335,11 zł od dnia 11.11.2015r do dnia zapłaty,
- 335,11 zł od dnia 11.12.2015r do dnia zapłaty,
- 335,11 zł od dnia 11.01.2016r do dnia zapłaty,
- 371,03 zł od dnia 11.02.2016r do dnia zapłaty,
- 341,18 zł od dnia 11.03.2016r do dnia zapłaty,
- 341,79 zł od dnia 11.04.2016r do dnia zapłaty,
- 341,78 zł od dnia 11.05.2016r do dnia zapłaty,
- 341,79 zł od dnia 11.06.2016r do dnia zapłaty,

- 341,78 zł od dnia 11.07.2016r do dnia zapłaty,
- 531,38 zł od dnia 11.08.2016r do dnia zapłaty;

oraz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Natomiast w pozwie skierowanym przeciwko J. S. (2) powód domagał się zapłaty kwoty po 3 622,35 zł wraz z ustawowymi odsetkami od następujących kwot:

- 6,28 zł od dnia 11.10.2015r do dnia zapłaty,
- 335,11 zł od dnia 11.11.2015r do dnia zapłaty,
- 335,11 zł od dnia 11.12.2015r do dnia zapłaty,
- 335,11 zł od dnia 11.01.2016r do dnia zapłaty,
- 371,03 zł od dnia 11.02.2016r do dnia zapłaty,
- 341,19 zł od dnia 11.03.2016r do dnia zapłaty,
- 341,78 zł od dnia 11.04.2016r do dnia zapłaty,
- 341,79 zł od dnia 11.05.2016r do dnia zapłaty,
- 341,78 zł od dnia 11.06.2016r do dnia zapłaty,
- 341,79 zł od dnia 11.07.2016r do dnia zapłaty,
- 531,38 zł od dnia 11.08.2016r do dnia zapłaty;

oraz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych

W uzasadnieniu obu pozwów powód wyjaśnił, że B. S. oraz J. S. (2) są współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny (...)położony przy ul. (...) w B., dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi KW nr (...). Udział pozwanych w prawie własności rzeczonoego lokalu wynosi po 1/2 części. Pozwani nie uregulowali – w wysokości wynikającej z ich udziałów w prawie własności - zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji, remontów oraz innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego za okres od października 2015r. do sierpnia 2016r. na łączną kwotę 3 622,34zł - B. S. oraz kwotę 3 622,35zł – J. S. (2). Pomimo wzywania pozwanych do uregulowania należności do dnia wniesienia pozwu nie spłacili oni swoich zobowiązań.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 30.09.2016r. sygn. akt I Nc (...) Sąd nakazał pozwanej B. S. zapłacić na rzecz powoda kwotę 3 662,35zł wraz odsetkami ustawowymi zgodnie z żądaniem pozwu oraz kosztami postępowania.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 30.09.2016r. sygn. akt I Nc (...) Sąd nakazał pozwanemu J. S. (2) zapłacić na rzecz powoda kwotę 3 662,35zł wraz odsetkami ustawowymi zgodnie z żądaniem pozwu oraz kosztami postępowania.

Od obu nakazów pozwani wnieśli sprzeciwu wskazując, iż od 1996r. pomiędzy małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa. Pozwani wyjaśnili, że mieszkanie zostało przyznane ich niepełnosprawnemu synowi M. S. w 2004r. W 2005 oraz 2006r. pozwani płacili czynsz jako najemcy łącznie z pozostałymi opłatami za media, chociaż przez ten okres czasu nie mogli mieszkać w mieszkaniu. Mieszkanie nie było dostosowane do osób niepełnosprawnych - brak było podjazdu. Ponadto mieszkanie było zagrzybione i konieczna była wymiana okien na nowe. Pozwani sami wykonali remont za który zapłacili 52 000zł. W przedmiotowym mieszkaniu pozwani zameldowali się 1.08.2006r. Mieszkanie

zostało przez nich wykupione w 2014r. ze względu na otrzymaną bonifikatę. Pozwani wskazali, iż W. powstała w 2014r. i tworzą ją właściciele czterech wykupionych mieszkań. Pełnomocnictwa dla Pana M. pozwani nie podpisali. W grudniu 2015r. pozwani ostatni raz zapłacili za czynsz oraz media. Podnieśli, że na zebraniu gdzie podwyższono o 200zł czynsz na fundusz remontowy pozwana nie była obecna i nie wyraziła na to zgody. B. S. usprawiedliwiła swoją nieobecność. Pozwana wskazała, że sprzeciwia się podwyższeniu czynszu i wniosła o sprawdzenie naliczonych przez S. M. należności.

Zarządzeniem z dnia 31.10.2016r. obie sprawy przeciwko J. S. (2) oraz B. S. zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia, gdyż sprawy te pozostają ze sobą w związku.

W odpowiedzi na sprzeciw powód wskazał, że zarzuty pozwanych są całkowicie bezzasadne. Twierdzenia pozwanych w zdecydowanej większości pozostają bowiem bez jakiegokolwiek związku ze sprawą. Zgłoszone przez nich zarzuty są chaotyczne, w związku z czym bardzo trudno jest się do nich odnieść. Z analizy treści sprzeciwu wynika, że pozwani głównie odnoszą się do okresu kiedy pozostawali najemcami lokalu komunalnego oraz do rozczeń jakie kierują do osób trzecich po dokonaniu zakupu od G. B. lokalu mieszkalnego, a to pozostaje bez związku z przedmiotową sprawą. Powód wskazał, że pozwani nabywając lokal mieszkalny w marcu 2014r. wstąpili w ogół praw i obowiązków wynikających z przysługującego im prawa własności oraz stali się członkami W. przy ul. (...) w B.. Zgodnie zatem z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali pozwani zobowiązani są uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Odnosząc się natomiast do zarzutu dotyczącego „nieprawidłowości naliczenia czynszu” powód wyjaśnił, iż zaliczka na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji nieruchomości i przyszłych remontów pozostaje na niezmienionym poziomie od maja 2015r. i wynosi 4,43 zł /m<sup>(2)</sup>. Pozwani do miesiąca października 2015r. uregulowali wszystkie zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji - za wyjątkiem kwoty 12,56zł - po tym okresie zaprzestali regulowania na rzecz wspólnoty opłat. Pozwani korzystają z dostarczanych za pośrednictwem W. mediów oraz z przyległego do nieruchomości terenu, a opłaty ponoszone z tego tytułu finansowane są ze środków zgromadzonych przez członków w. Sposób działania pozwanych godzi w zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością i prowadzi do zaburzenia płynności finansowej. Ponadto powód wskazał, że pozwana B. S., która nie uczestniczyła w zebraniu w.w 2016r. pomimo kierowania do niej informacji o konieczności uzyskania jej zgody na podjęcie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu - nie wyraża na nie zgody i obecnie można podejmować jedynie czynności zachowawcze w ramach zarządu nieruchomością wspólną. Zachowanie pozwanej pozostaje w sprzeczności z zachowaniem J. S. (2), który wyraża zgodę na podjęcie wszelkich działań niezbędnych do prawidłowej gospodarki nieruchomością w tym także na oczekiwany przez mieszkańców remont dachu.

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

Częścią składową działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 0,2804 ha w B. jest budynek mieszkalny (położony przy ul. (...)) dwukondygnacyjny z wyodrębnionymi 6 lokalami mieszkalnymi, przy czym do wyodrębniania własności lokali dochodzi sukcesywnie. Nieruchomość ta stanowiła mienie komunalne G. B. Aktem notarialnym z dnia 5.03.2014r. została ustanowiona odrębna własność między innymi lokalu mieszkalnego (...) B. S. oraz J. S. (2) w dniu 5.03.2014r. nabyli od G. B. na współwłasność po 1/2 części lokal mieszkalny (...) usytuowany na parterze o powierzchni użytkowej 120,60m<sup>(2)</sup>. Z własnością lokalu połączony był udział wynoszący 1557/4694 części w częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki ewidencyjnej nr (...). Przy zakupie lokalu B. S. oraz J. S. (2) otrzymali 90% bonifikatę. Dla przedmiotowego lokalu została założona księga wieczysta (...), w której jako współwłaściciele po 1/2 części zostali wpisani B. S. oraz J. S. (2). Wcześniej B. S. oraz J. S. (2) byli najemcami przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 3.01.2004r. zawartej na czas nieoznaczony oraz aneksu do tej umowy z dnia 5.12.2012r., a w lokalu tym mieszkali od 2004r. Już podczas zakupu lokalu pomiędzy małżonkami B. S. oraz J. S. (2) istniał ustrój rozdzielności majątkowej.

***Dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu służebności gruntowej z dnia 5.03.2014r. k.3-6 akt KW (...), wydruk ze strony internetowej księgi wieczystej (...)***

W momencie zakupu lokalu mieszkalnego (...) przez pozwanych, czynności zarządu budynkiem mieszkalnym sprawował M. B. reprezentowany przez Prezesa F. M., na podstawie umowy o zarząd zawartej w dniu 8.01.2014r. pomiędzy M. w B. a W. przy ul. (...) w B., którą w styczniu 2014r. tworzyli: W. S., M. i W. D. oraz G. B.. Zgodnie z zawartą umową właściciele lokali zobowiązali się do pokrycia kosztów zarządzania w formie zaliczek, w skład których wchodziły: opłaty za koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, zaliczki na remont, opłaty za wodę, opłaty za odprowadzanie i wywóz ścieków, opłaty za odpady komunalne, opłaty za energię elektryczną. Ponadto właściciele lokali zobowiązali się do płacenia wynagrodzenia zarządcy za spełnianie obowiązków związanych z obsługą administracyjną i techniczną.

***Dowód: umowa o zarządzanie z dnia 8.01.2014r. k. 13-16***

W uchwale z dnia 8.01.2014r. właściciele lokali w nieruchomości (...) w B. zatwierdzili plan gospodarczy dla wspólnoty na 2014r. oraz ustalili, że na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2014r. stawka miesięcznej zaliczki na eksploatację będzie wynosić 2,43 zł/m<sup>(2)</sup>, w tym ryczałtowe wynagrodzenie zarządcy 1,20 zł/m<sup>(2)</sup>. O powyższej uchwale zarządca nieruchomości poinformował B. S. oraz J. S. (2) pismem z dnia 7.03.2014r. po otrzymaniu informacji o wykupieniu przez pozwanych mieszkania na własność w budynku przy ul. (...).

***Dowód: uchwała nr (...) właścicieli lokali w nieruchomości (...) w B. z 08.01.2014r wraz z załącznikiem k. 141-143, pismo zarządcy nieruchomości do pozwanych z 07.03.2014r. k.147***

W kolejnej uchwale z dnia 4.05.2015r. właściciele lokali w nieruchomości (...) zatwierdzili (podczas zebrania oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów) plan gospodarczy dla wspólnoty na 2015r. oraz ustalili, że na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2015r. stawka zaliczki miesięcznej będzie wynosić 4,43 zł/m<sup>(2)</sup>, w tym zaliczka na eksploatację 2,43 zł/m<sup>(2)</sup>, w tym ryczałtowe wynagrodzenie zarządcy 1,20 zł/m<sup>(2)</sup> oraz zaliczka na remonty 2 zł/m<sup>(2)</sup>. Uchwałę podpisali właściciele wyodrębnionych lokali w tym S. J.. O powyższej uchwale zarządca nieruchomości poinformował pozwanych pismem z dnia 4.05.2015r. Pismo to podpisała B. S..

***Dowód: uchwała nr (...) właścicieli lokali w nieruchomości (...) w B. z 04.05.2014r wraz z załącznikiem k. 144-146, pisma zarządcy nieruchomości z 04.05.2015r. k. 148***

W uchwale z dnia 14.03.2013r. Rada Miejska w B. ustaliła miesięczną stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od gospodarstwa domowego. W przypadku zbierania odpadów w sposób selektywny od czteroosobowego gospodarstwa domowego, opłata została ustalona w wysokości 34zł miesięcznie. W dniu 30.04.2013r. B. S. podpisała deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W deklaracji tej pozwana wskazała, że gospodarstwo domowe stanowią cztery osoby, oraz zobowiązała się uiszczać stawkę miesięczną za odpady segregowane w wysokości 34zł.

***Dowód: uchwała nr (...) Rady Miejskiej w B. z dnia 14.03.2013r. k. 138-140, deklaracja o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi k. 149-150***

Uchwałą I Z. w B. z dnia 5.01.2015r. zatwierdzono taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków realizowanego przez (...) Sp. z o.o. na okres od dnia 1.02.2015r. do 31.01.2016r. w wysokości 4,51zł brutto/m<sup>(3)</sup> za dostawę wody oraz 7,64 zł brutto/m<sup>(3)</sup> za odprowadzanie ścieków dla gospodarstwa domowego. Uchwałą z dnia 16.12.2015r. przedłużono czas obowiązywania dotychczasowych stawek za dostarczanie wody oraz odprowadzanie ścieków na okres od dnia 1.02.2016r. do dnia 31.01.2017r. W dniu 01.02.2014r. W. zawarła umowę na czas nieokreślony z odbiorcą ścieków ustalając, że stawki za odprowadzanie ścieków będą zgodne z ustaleniami przyjętymi w uchwałach Z. w B.. W rozliczeniu kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków za okres od 1.07.2015r.

do 31.12.2015r. oraz za okres od 1.01.2016r. do 30.06.2016r. dla lokalu stanowiącego własność J. S. (2) oraz B. S. przy naliczaniu opłat przyjęto stawki 4,51zł brutto/m<sup>(3)</sup> za dostawę wody oraz 7,64 zł brutto/m<sup>(3)</sup> za odprowadzanie ścieków. Właściciele lokali przy ul. (...) co miesiąc uiszczają zaliczki na pokrycie kosztów związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, których wysokość ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu w oparciu o koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków za poprzedzający okres rozliczeniowy. Rozliczenie uiszczonych zaliczek następuje dwa razy w roku tj. na koniec pierwszego i drugiego półrocza .

**Dowód: uchwały nr (...) I Z. (...) w B. z 05.01.2015r., nr (...)z 16.12.2015r. wraz załącznikami k. 129-134, umowa nr (...)r k. 135-137, rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków k. 151-152**

B. S. oraz J. S. (2) uregulowali wszystkie swoje zobowiązania na rzecz W. do miesiąca października 2015r. (za wyjątkiem kwoty 12,56zł tytułem zaliczki na eksploatację). Wpłatą dokonaną 7.12.2015r. pozwani uregulowali wcześniejsze swoje zadłużenie na rzecz W.. Po tym jednak okresie zaprzestali uiszczać na rzecz w. jakichkolwiek opłat. W związku z powyższym wysokość ich zadłużenia za okres od października 2015r. do sierpnia 2016r. łącznie wyniosła 7 244,69zł. Na kwotę tą składają się:

- zaliczki na eksploatację za miesiąc październik 2015r. w wysokości 12,56zł (pozostałość po rozliczeniu wyżej wskazanej wpłaty z grudnia 2015r.) oraz za miesiące od listopada 2015r. do sierpnia 2016r. w wysokości po 293,06zł – łącznie 2 943,16zł;
- zaliczki na remonty od miesiąca listopada 2015r. do sierpnia 2016r. po 241,20zł – łącznie 2 412zł;
- opłaty za wodę oraz kanalizację za miesiące od listopada 2015r. do stycznia 2016r. po 99,16zł, za miesiąc luty 2016r. 171zł, za miesiące od marca do lipca 2016r. po 111,31zł, oraz za miesiąc sierpień 2016r. 490,50zł – łącznie 1 515,53zł;
- opłaty za energię elektryczną od listopada 2015r. do marca 2016r. po 2,80zł oraz od miesiąca kwietnia do sierpnia 2016r. po 4zł – łącznie 34zł;
- opłaty za wywóz śmieci od listopada 2015r. do sierpnia 2016r. po 34zł – łącznie 340zł.

**Dowód: stan zadłużenia B. S. oraz J. S. (2) za okres od października 2015r. do sierpnia 2016r. k. 17, dowód wpłaty k. 39**

Zarządca nieruchomości pismami z dnia 21.06.2016r., 30.04.2016r. oraz 31.08.2016r. wzywał pozwanych do uregulowania istniejącego zadłużenia. Pomimo to pozwani do dnia wniesienia pozwu nie uregulowali należności.

**Dowód: wezwania do zapłaty z dnia 21.06.2016r., 30.04.2016r. oraz 31.08.2016r. wraz z potwierdzeniami doręczenia k. 18-22**

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie przywołanych wyżej dokumentów. Sąd nie znalazł żadnych podstaw do zakwestionowania wiarygodności wskazanych wyżej dowodów, albowiem przedłożone zwłaszcza przez stronę powodową dokumenty wzajemnie się uzupełniają, tworząc czytelny obraz rodzaju i wysokości zaległości pozwanych w płatnościach.

Pozwani do złożonych sprzeciwów dołączyli potwierdzenia wpłat na rzecz M.w B.. Wpłaty te dotyczą jednak lat 2006- 2013, podczas gdy przedmiotowe postępowanie dotyczy braku regulowania należności za okres od października 2015r. do sierpnia 2016r. Przedłożone przez pozwanych dowody wpłat pozostają zatem bez związku z niniejszym postępowaniem, dlatego też Sąd nie brał ich pod uwagę. Jedynie jedna wpłata dotyczyła spornego okresu, a mianowicie dokonana 7.12.2015r., przeznaczona ona jednak została na poczet wcześniejszych należności na rzecz W. za 2015r. (o czym świadczy między innymi pozostała do zapłaty kwota 12,56zł tytułem zaliczki na eksploatację), tak więc wpłata ta pozostaje bez wpływu na wysokość zadłużenia pozwanych.

Sąd pominął również przedłożone przez pozwaną dwa pisma skierowane do Dyrektora M. (...) w B. z 2.07.2009r. oraz do Rady Miasta B. z 14.04.2011r., ponieważ pisma te dotyczą kwestii nie związanych z przedmiotową sprawą. Zawarte w tych pismach zarzuty oraz twierdzenia pozwanej dotyczą okresu kiedy była ona najemczynią przedmiotowego lokalu. Na marginesie wspomnieć jedynie wypada, że pozwana B. S. najpierw w piśmie do Rady Miasta w B. pisze, iż budynek w którym mieszkają nadaje się do remontu z powodu przeciekającego dachu oraz zagrzybienia, a następnie - jak wynika ze złożonej odpowiedzi na sprzeciw - pozwana uniemożliwia remont dachu nieruchomości, poprzez nie wyrażanie zgody na wykonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością. Zachowanie pozwanej pozbawione jest zatem konsekwencji, ponieważ z jednej strony domaga się ona przeprowadzenia koniecznych remontów, a następnie przez swoje zachowanie blokuje wykonanie tych prac.

### **Sąd zważył co następuje:**

Na wstępie wskazać należy, że w złożonym sprzeciwie pozwani wskazali, że „pełnomocnictwa Panu M. (zarządcy wspólnoty) nie podpisywali”. Trudno jest jednak ustalić o jakie pełnomocnictwo pozwany chodzi. Czy o pełnomocnictwo do reprezentowania powoda w przedmiotowej sprawie, czy o kwestię umocowania zarządcy do podejmowania czynności związanych z zarządzeniem nieruchomością.

Jeśli chodzi o pełnomocnictwo do wytoczenia powództwa w przedmiotowej sprawie, wskazać należy, że W. (...) przy ul. (...) w B., której członkami są właściciele wyodrębnionych lokali w dniu 9.09.2016r. podpisali pełnomocnictwo (k. 26) dla M. w B. do reprezentowania W. przed sądem w sprawie o zapłatę przeciwko B. S. oraz J. S. (2). Na pełnomocnictwie widnieją podpisy wszystkich członków W. oprócz co zrozumiale - pozwanych. M. w B. działający przez Prezesa Zarządu jest zatem podmiotem prawidłowo umocowanym do wystąpienia z powództwem w przedmiotowej sprawie.

Odnosząc się natomiast do kwestii umocowania zarządcy do podejmowania czynności związanych z zarządzeniem nieruchomością, wskazać trzeba, że kwestie związane z zarządem nieruchomością wspólną zostały unormowane między innymi w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz.U. z 2015r. poz. 1892.) (u.w.l.). W przypadku powodowej W. podstawowe znaczenie ma fakt, że w powyższej nieruchomości znajduje się sześć wyodrębnionych lokali. Z art. 19 u.w.l. wynika, że 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, chyba że w trybie określonym w art. 18 tej ustawy określono inny sposób zarządu nieruchomością wspólną. Właściciele lokali mogą bowiem w umowie określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności powierzyć zarząd osobie fizycznej, prawnej (zarządcy). Zarządca jest osobą trzecią (odrębnym podmiotem) w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej (Komentarz do Art. 18 Własność lokali Doliwa 2015, wyd. 5, Legalis). Przepis art. 18 ust. 1 u.w.l. nie wskazuje żadnych kryteriów merytorycznych, na podstawie których właściciele lokali mieliby powierzyć zarządzanie ich nieruchomością wspólną. Do wspólnot mieszkaniowych odnosi się przepis art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147) w świetle którego zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności (Komentarz do Art. 18 Własność lokali Doliwa 2015, wyd. 5, Legalis). Przepis art. 18 ust. 2 ustawy o własności lokali przewiduje, że w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli pierwotny sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek względem kolejnych nabywców.

W rozpoznawanej sprawie zarząd nieruchomością w dniu 8.01.2014r., W. przy Ul. (...) w B. (którą w tym czasie tworzyli właściciele dwóch wyodrębnionych lokali) powierzyła M. w B. reprezentowanemu przez Prezesa- F. M.. W nawiązaniu zatem do przedstawionych powyżej rozważań wskazać należy, że skoro pozwani stali się właścicielami kolejnego lokalu wyodrębnionego w budynku mieszkalnym przy ul. (...), w marcu 2014r., w czasie kiedy zarząd nieruchomością wspólną został już powierzony (...). Sp. z o.o. w B. to zostali oni również związani zasadami zarządu przyjętymi w zawartej wcześniej umowie o zarząd. Wskazać również należy, iż o fakcie wykonywania czynności zarządu budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) przez M. w B., pozwani zostali poinformowani w akcie notarialnym z dnia

5.03.2014r. podczas zakupu wyodrębnionego lokalu mieszkalnego, na co pozwani zgodzili się składając podpisy pod aktem notarialnym (§ 9 aktu notarialnego z dnia 5.03.2014r. w KW (...))

Przechodząc zaś do dalszych kwestii, wskazać należy, że w niniejszej sprawie bezsporne było to, że pozwani są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego w budynku przy ulicy (...). Nie ulega również wątpliwości, że pozwani od października 2015r. zaprzestali regulować swoje należności na rzecz w. w związku z czym powstało zadłużenie z tego tytułu.

Pozwani kwestionowali ustaloną wysokość ich zobowiązania, jednakże nie przedstawili oni żadnych konkretnych argumentów na poparcie swych twierdzeń.

Zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali właściciel lokalu, będący członkiem wspólnoty jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z użytkowaniem lokalu. W myśl 13 ust. 1 u.w.l., właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymać 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. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaś zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10. każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 u.w.l.). Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy oraz wydatki na utrzymanie porządku i czystości (art. 14 u.w.l.). Ustawodawca przyjął więc, że na opisane wyżej koszty każdy z członków wspólnoty mieszkaniowej jest obowiązany wpłacać zaliczki w wysokości ustalonej przez wspólnotę mieszkaniową, aby w ten sposób umożliwić tej wspólnocie gromadzenie środków na ich pokrycie. Podkreślić jednak należy, że zawarte w art. 14 u.w.l. koszty, wymienione zostały jedynie przykładowo, do obowiązków właścicieli lokali należy bowiem, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 u.w.l. - jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

W rozpoznawanej sprawie zarząd nad nieruchomością wspólną został powierzony M.w B.. Zgodnie z postanowieniami zawartej umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z dnia 8.01.2014r. zarządca zobowiązał się w szczególności do dokonywania bieżącej konserwacji, napraw i remontów nieruchomości wspólnej oraz do zapewnienia wspólnocie mieszkaniowej dostaw wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych oraz dostawy energii elektrycznej. Wymienione obowiązki Zarządca realizuje w szczególności poprzez zawieranie odpowiednich umów z podmiotami zajmującymi się świadczeniem usług danego rodzaju. Za wykonywanie wymienionych oraz innych obowiązków właściciele (w umowie z dnia 8.01.2014r.) zobowiązali się płacić na rzecz zarządcy wynagrodzenie w wysokości 1,20/m<sup>2</sup> miesięcznie. Ponadto na pokrycie kosztów zarządzania właściciele zobowiązali się do uiszczania miesięcznych zaliczek w skład, których wchodzi:

- opłaty za koszty utrzymania nieruchomości wspólnej 1,23zł/m<sup>2</sup>;
- zaliczki na remont, które wówczas wynosiły 0zł;
- opłaty za dostarczanie wody oraz odprowadzanie ścieków;
- opłaty za wywóz odpadów komunalnych;
- opłaty za energię elektryczną.

Jak wynika zatem z powyższego, żądanie zapłaty kwoty dochodzonej pozwem znajduje uzasadnienie nie tylko w przywołanej ustawie o własności lokali, ale również w umowie o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 8.01.2014r.

Pozwana B. S. podnosiła, że nie wyraziła ona zgody na podwyższenie kwoty zaliczki na remont.

W dniu 4.05.2015r. właściciele lokali w budynku mieszkalnym przy ul. (...) podjęli uchwałę w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego dla wspólnoty na 2015r oraz ustalili, iż na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólną w 2015r. wysokość zaliczki miesięcznej będzie wynosił 4,43 zł/m<sup>2</sup> z czego zaliczka na eksploatację będzie wynosiła tak jak dotychczas 2,4 zł/m<sup>2</sup> w tym 1,20 zł/m<sup>2</sup> tytułem wynagrodzenia dla zarządcy, zwiększeniu uległa natomiast kwota zaliczki na remonty o 2 zł/m<sup>2</sup>. Wcześniej bowiem zaliczka na remonty wynosiła osł. Uchwała została podpisana przez właścicieli wyodrębnionych w budynku mieszkalnym lokali w tym również J. S. (2). O podjętej uchwale (podczas zebrania oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów) zostali poinformowani właściciele w tym również B. S. (k. 148) w dniu 4.05.2015r.

W tym miejscu wskazać należy, że procedury i wymogi podejmowania przez małą wspólnotę mieszkaniową czynności zarządzania nieruchomością wspólną, są zróżnicowane w zależności od tego, czy chodzi o czynności zwykłego zarządu, czy czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l. i art. 199 k.c.). Zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 2 i 3 u.w.l. przyjęcie rocznego planu gospodarczego oraz ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Według zaś z art. 199 k.c. do czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.

Zgodnie jednak z poglądem wyrażonym w orzecznictwie prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. W uchwale z dnia 12 grudnia 2012 r. (III CZP 82/12, Legalis numer 577094) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że udział w nieruchomości wspólnej związany z odrębną własnością lokalu stanowi zgodnie z przepisem art. 50 k.c. część składową rzeczy. Udział jest zatem niepodzielny, bowiem lokal odrębny jest także niepodzielnym przedmiotem współwłasności. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 47 §1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem współwłasności. W konsekwencji sprzeczne z tymi przepisami byłoby przyjęcie możliwości podziału udziału. Głos przysługuje wspólnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, bo udział jest niepodzielny i niepodzielne jest prawo głosu z udziału wynikające. Sąd Najwyższy wskazał wprost: „Współwłaściciele [...] mogą oddać tylko jednolity głos, którego siła mierzona jest wielkością wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej. [...] Podjęcie decyzji co do wykonania wspólnego prawa jednego głosu jest uprawnieniem przysługującym wszystkim współwłaścicielom lokalu, wynikającym z udziału w nieruchomości wspólnej jako części składowej lokalu. Uzasadnione jest więc zastosowanie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art. 199 i 201 k.c.).” Przyjęcie innego rozumowania prowadziłoby do rozmnożenia kompetencji decyzyjnych współwłaścicieli jednego lokalu w całej wspólnotie mieszkaniowej i wypaczyłoby wyniki głosowania, bowiem mniejszość de facto decydowałaby za większość. Sąd Najwyższy konsekwentnie przyjmuje, że udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, którzy powinni zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, a w braku zgody powinni zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 KC w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. W podobny sposób wcześniej Sąd Najwyższy wypowiedział się w poniższych orzeczeniach: w uchwale z dnia 3 października 2003 r. (III CZP 65/03, OSNC 2004, nr 12, poz. 189), w uchwale z dnia 14 lipca 2005 r. (III CZP 43/05, OSNC 2006, nr 6, poz. 98), w wyroku z dnia 26 kwietnia 2006 r. (II CSK 47/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 32).

Mając na uwadze powyższe rozważania wskazać należy, że pod kwestionowaną przez B. S. uchwałę z dnia 4.05.2015r. dotyczącą czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu podpisany jest J. S. (2), którego oddany głos należy traktować jako uzgodniony przez współwłaścicieli lokalu mieszkalnego nr(...) Tym bardziej, że pozwana podjętej uchwały nie kwestionowała od maja 2015r., kiedy to została poinformowana o zgodnym przyjęciu uchwały i o podwyższeniu zaliczki na remont. Na piśmie informacyjnym od Zarządcy, dotyczącym zgodnego podjęcia przedmiotowej uchwały widnieje bowiem podpis B. S. (k. 148). Ponadto od maja do października 2015r. pozwana opłacała wszystkie koszty związane z zarządem nieruchomością wspólną zgodnie z nowymi stawkami, nie kwestionując żadnych podwyżek. Nadmienić również należy, że zgodnie z art. 25 ust. 1a u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu. Powództwo takie może zostać wytoczone przeciwko wspólnotie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego

powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W rozpoznawanej sprawie zatem termin do zaskarżenia uchwały z dnia 4.05.2015r. upłynął.

Strona powodowa dla udowodnienia kwoty dochodzonej pozwem przedstawiła nie tylko rozliczenia, ale również uchwały wspólnoty mieszkaniowej dotyczące wysokości pobieranych zaliczek i zasad dokonywania rozliczeń, które to dowody potwierdzały wysokość istniejącego zadłużenia. Stosownie do powyższego, zgodnie z regułą rozkładu ciężaru dowodu wyrażoną w art. 6 k.c. pozwani, zaprzeczający faktom podnoszonym i wykazywanym przez stronę powodową, tj. konkretnie zasadności wysokości dochodzonego roszczenia, powinni byli poprzeć swoje twierdzenia stosownymi dowodami przeciwnymi. Wobec faktu, że pozwani tego zaniechali Sąd nie mógł uznać tych twierdzeń za zgodne z prawdą. Sąd zważył przy tym, że cała dochodzona należność tytułem partycypowania w kosztach nieruchomości wspólnej została ustalona i naliczona zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, a pozwani byli informowani o swoich zobowiązaniach finansowych względem powoda. W szczególności, kierując do pozwanych kolejne wezwania do zapłaty powód dał im szansę dobrowolnego zaspokojenia przedmiotowego roszczenia, z czego jednak pozwani nie skorzystali.

Ponadto zgodnie z żądaniem pozwanych Sąd przeanalizował wysokość kwot, którymi obciążano pozwanych i uznał, iż wysokość tych kwot znajduje odzwierciedlenie w innych dokumentach takich jak powiadomienia o wysokościach opłat, podjętych uchwałach, planie gospodarczym powodowej Wspólnoty, czy zawartych umowach. Na kwotę zadłużenia pozwanych składają się:

- zaliczki na eksploatację, uiszczane w wysokości 239,06zł. Kwota ta jest zgodna ze stawką przyjętą w uchwale właścicieli lokali z dnia 4.05.2015r.  $-2,43\text{zł}/\text{m}^2$ . Mnożąc powyższą stawkę przez powierzchnię lokalu mieszkalnego B. S. oraz J. S. (2) ( $120,60\text{m}^2$ ) otrzymujemy kwotę 293,06zł miesięcznie. Po rozliczeniu wcześniejszych wpłat dokonanych przez pozwanych, do zapłaty pozostała im także tytułem zaliczek na eksploatację w miesiącu październiku 2015r. kwota 12,56zł.

-zaliczki na remont w wysokości 241,20zł miesięcznie. Kwota ta jest zgodna ze stawką przyjętą w uchwale z dnia 4.05.2015r.  $-2,00\text{zł}/\text{m}^2$ . Mnożąc powyższą stawkę przez powierzchnię lokalu mieszkalnego B. S. oraz J. S. (2) ( $120,60\text{m}^2$ ) otrzymujemy kwotę 241,20zł miesięcznie.

- opłaty za wodę i kanalizację wynikające z ilości miesięcznego zużycia. Co miesiąc pozwani zobowiązani są uiszczać zaliczki, których wysokość ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu w oparciu o poprzedni okres rozliczeniowy. I tak w przypadku pozwanych miesięczna zaliczka wynosiła w 2015r. 99,16zł a w kolejnym okresie 111,31zł. Wyższe opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków w miesiącu lutym i sierpniu 2016r. wynikają zaś z półrocznych rozliczeń uiszczonych zaliczek z rzeczywistym zużyciem. Po przeanalizowaniu przez Sąd przedłożonych zestawień rozliczeń za zużycie wody i odprowadzanie ścieków wynika jednak, iż wszystkie opłaty zostały naliczone zgodnie ze zużyciem oraz z przyjętymi w uchwałach Z. stawkami.

- opłaty śmieciowe, których miesięczna wysokość zależy do liczby osób użytkujących lokal oraz od tego czy odpady są segregowane. B. S. wypełniła deklarację, z której wynika, że lokal mieszkalny przy Ul. (...) zamieszkuje 4 osoby, a w związku z segregacją odpadów zobowiązała się do uiszczania miesięcznej opłaty w wysokości 34zł.

- opłaty za energię elektryczną części wspólnej, których wysokość wynika z analizy kosztów za dany okres i wynosiły od listopada 2015r. do lutego 2016r. po 2,80 zł, a następnie od marca do sierpnia 2016r. po 4zł.

Podliczając wszystkie wskazane wyżej koszty za okres od października 2015r do sierpnia 2016r. wskazać należy, że łączna kwota zadłużenia pozwanych wynosi 7 244,69zł

Za bezzasadne Sąd uznał twierdzenia pozwanych, dotyczące wysokich kosztów związanych z przeprowadzeniem remontu w ich mieszkaniu - 50 000zł. Fakt ten jest bez znaczenia dla przedmiotowej sprawy, ponieważ z treści

złożonych sprzeciwów wynika, iż kwestia remontu dotyczy lat kiedy pozwani byli najemcami lokalu mieszkalnego stanowiącego własność G. B.. Roszczenia pozwanych związane z tym okresem nie dotyczą zatem W.

Zdaniem Sądu, w niniejszej sprawie zostały spełnione przesłanki do zasądzenia od pozwanych kwot wskazanych w pozwach wraz z odsetkami ustawowymi za nieterminowe uregulowanie opłat za poszczególne miesiące. Podstawę prawną sformułowania takiego żądania stanowi art. 481 § 1 kc. Z przepisu tego wynika bowiem, iż 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. W rozpatrywanej sprawie zobowiązanie do uiszczenia opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej było zobowiązaniem terminowym, gdyż powinno być wykonane do 10 dnia każdego miesiąca. W okolicznościach niniejszej sprawy oznacza to, iż kwoty z tego tytułu za każdy miesiąc stawały się wymagalne z upływem 10 dnia danego miesiąca i pozwani najpóźniej do tego dnia winni byli uregulować należności. Skoro tego nie czynili, to od dnia następującego po tym dniu winni są uiszczyć odsetki za czas opóźnienia.

Ponieważ między małżonkami B. S. oraz J. S. (2) istnienie ustrój rozdzielności majątkowej kwota zaległych opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną została podzielona między pozwanych zgodnie z wysokością ich udziałów w prawie własności lokalu po 1/2 części. W związku z powyższym Sąd zasądził od B. S. kwotę 3 622,34zł z ustawowymi odsetkami zgodnie z żądaniem pozwu, oraz od J. S. (2) kwotę 3 622,35zł (różnica w wysokości 1 grosza wynika z niepodzielności łącznej kwoty zadłużenia) z ustawowymi odsetkami zgodnie z żądaniem pozwu.

Na zakończenie wskazać należy, że Sąd rozpoznał przedmiotową sprawę na posiedzeniu niejawnym zgodnie z art. 148<sup>1</sup> §1 i 2 k.p.c., zaś wyrok wydany na posiedzeniu niejawnym z urzędu został doręczony stronom zgodnie z art. 331 § 1<sup>1</sup> k.p.c.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd orzekł jak w sentencji na mocy powołanych przepisów.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., obciążając pozwanych jako przegrywających sprawę kosztami procesu poniesionymi przez powoda. Na koszty te złożyły się opłaty sądowe od dwóch pozwów po 100 zł oraz po 8,50 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

SSR Marek Jałowiecki - Paruch