

Sygn. akt I C 84/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lipca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Trytek - Błaszak

Protokolant: Marta Korzeniewska

po rozpoznaniu w dniu 27 lipca 2016 roku w Świnoujściu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Ś.**

przeciwko **D. L.**

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanej D. L. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Ś. kwotę 15.579,76 zł (piętnaście tysięcy pięćset siedemdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt sześć groszy) z odsetkami :

a) **od kwoty 11.211,94 zł (jedenaście tysięcy dwieście jedenaście złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze) ustawowymi od dnia 02 października 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. i ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty,**

b) **od kwoty 4.367,82 zł (cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt dwa grosze) ustawowymi za opóźnienie od dnia 18 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty.**

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

III. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.097 zł (trzy tysiące dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

IV. Przyznaje radcy prawnemu B. M. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Ś. kwotę 2.952 zł (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote), w tym kwotę 552 zł (pięćset pięćdziesiąt dwa złote) podatku VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

Sygn. akt I C 84/16

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Ś. wniosła przeciwko pozwanej D. L. powództwo o zapłatę kwoty 11.797,54 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż pozwana jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w Ś. przy (...), który nabyła na podstawie umowy sprzedaży z dnia (...) roku. Pozwana jest zatem zobowiązana ponosić koszty związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną i na fundusz remontowy. Pozwana nie dopełniła swojego obowiązku. Powódka wielokrotnie wzywała pisemnie pozwaną do dobrowolnego spełnienia świadczenia przez zapłatę zaległych kwot, lecz bezskutecznie. Na kwotę 11.797,54 dochodzoną pozwem składa się kwota 6.311,94 zł tytułem opłat eksploatacyjnych oraz kwota 5.485,60 zł tytułem należności na fundusz remontowy.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 21 października 2015 roku sygn. akt I Nc 694/15 Sąd Rejonowy w Ś. uwzględnił w całości żądanie pozwu i orzekł o kosztach procesu.

Pozwana D. L. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając nakaz w całości. W uzasadnieniu wskazała na okoliczności dotyczące prawidłowości sporządzenia aktu notarialnego stanowiącego podstawę nabycia własności lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w Ś. oraz wątpliwości co do ważności umowy kredytu hipotecznego zaciągniętego przez nią celem sfinansowania zakupu przedmiotowego lokalu. Według pozwanej, nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania.

W piśmie procesowym z dnia 09 maja 2016r. powódka podniosła, że opisywana przez pozwaną geneza nabycia lokalu mieszkalnego, jak też nieprawidłowości przy zawarciu przez pozwaną z bankiem umowy kredytu, nie mają żadnego wpływu na ustalenie obowiązku uiszczania przez pozwaną opłat za mieszkanie. Jako podstawę prawną pozwu wskazała art. 13, 14 i 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Pozwana ponosi miesięcznie symboliczną opłatę za mieszkanie w wysokości 1 zł, 5 zł, niekiedy 50 zł, co powoduje narastające zadłużenie i przerzucenie na pozostałych mieszkańców budynku kosztów utrzymania części wspólnych. Takie działanie pozwanej nie zasługuje – według powódki – na uwzględnienie i stanowi naruszenie zasad współżycia społecznego. Koszty utrzymania lokalu pozwanej o pow. 78,4 m² wynoszą miesięcznie około 700 zł plus koszty energii elektrycznej. Kwoty te przekraczają możliwości płatnicze pozwanej, zaś powierzchnia lokalu przewyższa uzasadnione potrzeby mieszkaniowe, zatem pozwana powinna znaleźć mieszkanie dostosowane do swoich możliwości finansowych i potrzeb. W zakresie tytułu prawnego pozwanej do lokalu, powódka wskazała na treść działu II księgi wieczystej, z której wynika, że pozwana jest właścicielem lokalu. W chwili sporządzania tego pisma zadłużenie pozwanej wzrosło do kwoty 10.130,96 zł tytułem opłaty podstawowej i do kwoty 6.034,40 zł tytułem funduszu remontowego.

Pismem procesowym z dnia 12 maja 2016r., w uzupełnieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty, pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i o orzeczenie o kosztach, w tym kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, według norm przepisanych. W przypadku nie oddalenia powództwa w całości, wniosła o oddalenie powództwa w części dotyczącej dochodzonej opłaty eksploatacyjnej i w przedawnionej części roszczenia dotyczącego funduszu remontowego. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana zakwestionowała wysokość roszczenia oraz sposób i podstawy jego naliczenia. Zarzuciła, że powódka nie wykazała, jakie kwoty, z jakiego tytułu i za jaki okres wchodziły w skład kwoty 11.797,54 zł. Ponadto, z żadnego przedłożonego dokumentu nie wynika obowiązek wnoszenia opłaty eksploatacyjnej i jej wysokość. Opłata eksploatacyjna nie była przedmiotem kierowanych do pozwanej wezwań do zapłaty. Podniosła zarzut przedawnienia części dochodzonego roszczenia, gdyż załączone do akt kartoteki opłat podstawowych i wpłat na fundusz remontowy obejmują okres od dnia 01 stycznia 2011r., zaś pozew został wniesiony w dniu 02 października 2015r.

Pismem procesowym z dnia 24 maja 2016 roku powódka wskazała na bezzasadność zarzutu przedawnienia, gdyż zarachowywała wszystkie wpłaty pozwanej na najdalej idące zobowiązania i pozwana nie ma zobowiązań z 2012r. Przedstawiła rozliczenie, z którego wynika, że najstarsze zobowiązanie pozwanej dotyczy roku 2014, gdy na koniec roku dług wynosił 2.053,88 zł. Kwota ta dotyczy opłat od sierpnia 2014r., które ulegną przedawnieniu w sierpniu 2017r., natomiast pozew złożony został w październiku 2015r. Wyjaśniła jednocześnie, że opłata eksploatacyjna zwana jest inaczej opłatą podstawową i zawiera w sobie zaliczkę na utrzymanie nieruchomości wspólnej, zużycie wody, kanalizację, wywóz śmieci, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, internet. Pozwana otrzymywała od zarządcy dokumenty księgowe zawiadamiające o wysokości opłat, roczne indywidualne rozliczenia właścicieli za kolejne lata, z

których wynikały obowiązujące pozwaną kwoty do zapłaty. Pozwana tych kwot nigdy nie kwestionowała, a uiszczała opłaty za zajmowany lokal w wysokościach, na które w swojej ocenie może sobie w danym miesiącu pozwolić. Również roszczenie powódki o zapłatę opłat na funduszu remontowy nie uległo przedawnieniu. Za okres od października 2012r. do kwietnia 2016r. w kwocie łącznej 4.900 zł jest nieprzedawnione, a wcześniejsze zobowiązanie z tego tytułu pozwana uznała, tylko informowała powódkę, że nie może regulować swoich zobowiązań w całości ze względu na swoją trudną sytuację.

Pismem procesowym z dnia 28 czerwca 2016 roku powódka rozszerzyła żądanie pozwu o kwotę 4.367,82 zł, w tym 3.819,02 zł opłaty eksploatacyjnej za okres od września 2015r. do kwietnia 2016r. i 548,80 zł fundusz remontowy za okres od września 2015r. do kwietnia 2016r. z dalszymi odsetkami ustawowymi. Ostatecznie, wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 11.797,54 zł, na którą składają się: kwota 6.311,94 zł tytułem opłaty eksploatacyjnej z odsetkami ustawowymi od dnia 02 października 2015r. do dnia zapłaty, kwota 5.485,60 zł tytułem funduszu remontowego z odsetkami ustawowymi od dnia 02 października 2015r. do dnia zapłaty oraz kwoty 4.368,62 zł, na którą składają się: kwota 3.819,02 zł tytułem opłaty eksploatacyjnej za okres od września 2015r. do kwietnia 2016r. z odsetkami ustawowymi od dnia 18 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty, kwota 548,80 zł fundusz remontowy za okres od września 2015r. do kwietnia 2016r. z odsetkami ustawowymi od dnia 18 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty.

Na rozprawie w dniu 27 lipca 2016r. pozwana przyjęła swoje dotychczasowe stanowisko również ustosunkowując się do rozszerzonego powództwa.

Powódka na tej samej rozprawie wyjaśniła, że żąda zapłaty odsetek ustawowych od rozszerzonego powództwa od dnia 18 kwietnia 2016r., skoro termin płatności comiesięcznych należności przypada na dzień 17 każdego miesiąca i powódka mogłaby dochodzić ich zapłaty od poszczególnych kwot za każdy miesiąc, lecz żąda zbiorczo od wymagalności ostatniej należności, która przypada na dzień 17 kwietnia 2016r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...) stanowi od dnia (...) własność pozwanej D. L., która lokal ten kupiła aktem notarialnym od E. J. i T. J.. Z własnością lokalu związany jest udział w częściach wspólnych budynku i we własności działki gruntu wynoszący (...) części.

W lokalu tym pozwana zamieszkała już wcześniej na podstawie umowy najmu zawartej w formie aktu notarialnego w dniu (...) z E. i T. J.. W tym samym dniu zbywcy zobowiązali się ustanowić odrębną własność lokalu i sprzedać lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni (...)m² na rzecz D. T. (obecnie L.), a pozwana zobowiązała się lokal kupić za kwotę (...)zł. W wykonaniu zobowiązania wynikającego z zawartej w dniu (...) umowy przedwstępnej, w dniu (...) ustanowiono odrębną własność lokalu i sprzedano go pozwanej. Zgodnie z treścią § 10 strony oświadczyły, iż zarząd nieruchomością wspólną sprawuje (...) a na nabywczynię z dniem zawarcia umowy przechodzą korzyści i ciężary związane z nieruchomością (§ 11 aktu notarialnego).

(dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z

(...), – k. 4-6,

odpis skrócony aktu małżeństwa – k. 20,

umowa najmu i przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności

lokalu i sprzedaży z (...), – k. 111-114,

zawiadomienie o wpisie do księgi wieczystej z (...), – k. 115,

wydruk treści księgi wieczystej – k. 191-195)

Lokal pozwanej znajduje się w budynku, w którym jest więcej niż siedem lokali, a zatem tworzą one dużą Wspólnotę Mieszkaniową.

W powodowej (...)właściciele lokali zobowiązani są uiszczać co miesiąc zaliczki na koszty zarządzania nieruchomością wspólną oraz na fundusz remontowy. Pozwana uczestniczyła w zebraniach właścicieli lokali i głosowała nad uchwałami, w tym w przedmiocie wysokości stawek obciążających właścicieli. Właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w Ś. podejmują coroczne uchwały w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na dany rok. Członkom Wspólnoty przedstawiane jest corocznie indywidualne rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz innych należnych opłat.

Na poczet zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej składają się następujące składniki: zimna woda, kanalizacja, wywóz nieczystości stałych, centralne ogrzewanie, ciepła woda. Właściciele zobowiązani są również do uiszczania co miesiąc – poza zaliczką na utrzymanie nieruchomości wspólnej – również zaliczki na fundusz remontowy.

(dowód: uchwała nr (...)– k. 154-155,

uchwała nr (...)– k. 158-159,

uchwała nr (...) – k. 164-165,

uchwała nr (...) – k. 166-167,

uchwała nr (...)– k. 171-172,

uchwała nr (...)– k. 176-178,

roczne sprawozdanie finansowe – k. 288, 291,

koszty – k. 289,

rachunek wyniku finansowego – k. 290,

przesłuchanie przedstawiciela powódki T. K. – k. 446)

Powódka corocznie zawiadamia o wysokości należnych opłat oraz o rozliczeniu dokonywanych przez właścicieli lokali wpłat.

Pozwana uiszczała zaliczki nieterminowo i w niepełnej wysokości, co doprowadziło do powstania zadłużenia wynoszącego kwotę 16.165,36 zł według stanu na kwiecień 2016r. Na kwotę zadłużenia składa się:

- kwota 10.130,96 zł z tytułu opłat podstawowych za okres od sierpnia 2014 roku do kwietnia 2016 roku,

- kwota 6.034,40 zł z tytułu funduszu remontowego za okres od 2011 roku do kwietnia 2016r.

(dowód: kartoteka opłat podstawowych – k. 8-9, 47-48, 60-61, 150-153, 223,

kartoteka opłat na fundusz remontowy – k. 10, 148-149,

rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków – k. 156, 162, 169,

175, 180, 181,

rozliczenie ciepła – k. 157, 163, 170, 173, 182,

rozliczenie indywidualne właściciela – k. 160-161, 168, 174, 179, 224,

zawiadomienie pozwanej o wysokości opłat – k. 183-188, 267, 269,

wezwania do zapłaty z 06.12.2011r. – k. 222,

zaświadczenie z 27.05.2016r. – k. 436,

przesłuchanie przedstawiciela powódki T. K.- k. 446-447)

Pismem z dnia 01 sierpnia 2011r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 1.645,45 zł zaległej na dzień 31 lipca 2011r. z tytułu zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, za media i z tytułu wpłat na fundusz remontowy.

Kolejnym pismem z dnia 25 lutego 2011r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 2.000,12 zł zaległej na dzień 25 lutego 2011r., pismem z dnia 07 lutego 2012r. do zapłaty kwoty 2.035,36 zł zaległej na dzień 29 lutego 2012r., pismem z dnia 23 stycznia 2013r. do zapłaty kwoty 5.554,91 zł zaległej na dzień 31 grudnia 2012r.

(dowód: wezwania do zapłaty z 01.08.2011r. – k. 16, z 25.02.2011r. – k. 17, z

07.02.2012r. – k. 18, z 23.01.2013r. – k. 19)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Pozwana kwestionowała w toku procesu swój tytuł prawny do zajmowanego lokalu przy (...), wskazując na nieprawidłowości przy zawieraniu umowy sprzedaży tego lokalu. Jednakże treść księgi wieczystej wskazuje, że właścicielem lokalu od dnia (...) była i jest nadal pozwana. Pozwana nabywając własność lokalu nosiła wówczas nazwisko „T.”, lecz nie może być wątpliwości co do tożsamości pozwanej, bowiem powódka dostarczyła do akt sprawy odpis skrócony aktu małżeństwa, z którego wynika aktualne brzmienie nazwiska pozwanej „L.” (od dnia (...)). Okoliczności podnoszone przez pozwaną nie dowodzą, iż nie nabyła własności lokalu. W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest domniemaniem wzruszalnym; wpis prawa własności ma charakter deklaracyjny i może zostać obalony nie tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale także w każdym postępowaniu, w którym kwestia ta stanowi przesłankę rozstrzygnięcia. Sam wpis w księdze wieczystej nie ma zatem dla oceny dobrej wiary posiadacza przesądzającego znaczenia (tak wyrok SN z dnia 27 listopada 2014r., IV CSK 135/14). Z własnością powyższego lokalu wiąże się obowiązek właściciela uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a na pokrycie tych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca, o czym stanowi art. 13 ust. 1 i art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity - Dz.U. z 2015r., poz. 1892). Powyższe oznacza, że kwestia własności lokalu mieszkalnego przy (...) w Ś. jest istotna w niniejszej sprawie, skoro stanowi przesłankę rozstrzygnięcia. Powódka może domagać się zapłaty kosztów zarządu tylko od właściciela lokalu.

Pozwana w niniejszej sprawie nie udźwignęła ciężaru dowodu wynikającego z art. 6 kc i nie wykazała, aby nie przysługiwał jej status właściciela przedmiotowego lokalu. W swoich twierdzeniach co do tytułu prawnego do lokalu pozostawała jednak w sprzeczności, bowiem z jednej strony wskazywała na nieprawidłowości przy zawarciu umowy sprzedaży lokalu, a z drugiej strony w wielu miejscach wywodziła o przysługującej pozwanej własności lokalu, o tym, że starała się sprzedać lokal jako jego właściciel. W sprzecznie od nakazu zapłaty z dnia 20 listopada 2015r. pozwana podaje: „Kupiłam mieszkanie, nie posiadam mieszkania”, a w piśmie procesowym z dnia 08 grudnia 2015r. uzupełniającym braki formalne wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych wskazała: „Nie posiadam tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania. (...) W takiej sytuacji, ani ja, ani Bank nie jesteśmy właścicielami mieszkania.”.

Wbrew twierdzeniom pozwanej nie istnieją żadne wątpliwości co do okoliczności, kto jest właścicielem lokalu i kogo wobec tego obciąża obowiązek ponoszenia ciężarów związanych wykonywaniem prawa własności. Stosownie

bowiem do treści art. 155 § 1 kc umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony postanowiły inaczej. Znaczenia w tym kontekście nabiera również przepis art. 157 § 1 kc, zgodnie z treścią którego własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu. Tak więc prawo własności nieruchomości przechodzi na nabywcę z chwilą podpisania zobowiązująco- rozporządzającej umowy sprzedaży tej nieruchomości i nie zależy od wpisu w księdze wieczystej.

W niniejszej sprawie pozwana w dniu (...)roku zawarła z T. i E. J. w formie aktu notarialnego umowę najmu oraz umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, której przedmiotem był lokal mieszkalny numer (...) położony przy ul. (...). Następnie w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej w dniu (...)roku umową w formie aktu notarialnego ustanowiono odrębną własność lokalu wskazanego wyżej i lokal ten sprzedano D. L. (wówczas T.) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i we własności działki gruntu. Zgodnie z treścią § 11 tejże umowy z dniem jej zawarcia na nabywczynię przeszły korzyści i ciężary związane z nieruchomością. Podkreślenia wymaga również, iż prawo własności lokalu, którego koszty utrzymania zobowiązana jest ponosić pozwana, zostało ujawnione w księdze wieczystej nr (...). Wprawdzie wpisanie prawa własności nieruchomości do księgi wieczystej nie warunkuje powstania takiego prawa, niemniej jednak wpis właściciela ma charakter deklaratoryjny a zatem potwierdza istniejące prawo. Uwzględniając przy tym art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z treścią którego domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, nie ma żadnych wątpliwości co do tego, iż właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) jest pozwana D. L., a wpływu na tę okoliczność z całą stanowczością nie ma kwestionowana przez nią ważność i zgodność z prawem umowy bankowej zawartej celem sfinansowania zakupu lokalu mieszkalnego.

Należy zgodzić się z pozwaną, że to na powódce w niniejszym procesie spoczywa ciężar wykazania zasadności roszczenia, w tym co do jego wysokości. Powódka podolała temu obowiązkowi i wykazała zasadność roszczenia, jak i jego wysokość. Załączyła do akt sprawy uchwały właścicieli lokali w powodowej Wspólnocie, z których wynika rodzaj i wysokość opłat, do uiszczania których zobowiązani są współwłaściciele nieruchomości. Przedłożyła również składniki tych opłat obciążających indywidualnie pozwaną oraz ich wysokość w poszczególnych okresach objętych żądaniem pozwu, jak też rozliczenie zaliczki. Pozwana nie zakwestionowała treści uchwał, jak też nie zgłosiła szczegółowych zarzutów czy to do poszczególnych składników opłat, czy też do ich wysokości. Nie kwestionowała również wysokości miesięcznej zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i na fundusz remontowy, które zobowiązana jest co miesiąc uiszczać. Po przedstawieniu tych dokumentów przez powódkę oraz po dokonaniu rozliczenia szczegółowego – w odpowiedzi na zarzut pozwanej – w piśmie procesowym wpłat pozwanej i sposobu zaliczenia tych wpłat na poczet zadłużenia, pozwana nie sformułowała dalszych zarzutów, jak też nie wskazała na nieprawidłowości w zaliczaniu wpłat pozwanej na poczet zadłużenia.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w części dotyczącej opłaty eksploatacyjnej wskazując, że takiego rodzaju opłata nie wynika z dokumentów. Powódka wyjaśniła w piśmie procesowym, że chodzi tutaj o opłatę podstawową, a kwestia nomenklatury użytej w pismach procesowych nie wpływa na zasadność powództwa.

Prawa i obowiązki właścicieli lokali oraz kwestie związane z zarządem nieruchomością wspólną reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2015r., poz. 1892 ze zm.). Jak stanowi art. 13 ust.1 ustawy, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Stosownie do art. 14 ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Zgodnie zaś z art. 15 na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Zobowiązanie z tytułu zaliczek wskazanych w przepisie art. 15 ust. 1 ma charakter okresowy i bezwzględnie obowiązujący, nie można zatem zwolnić części

właściciele lokali z tego obowiązku ani nie mogą oni wyzbyć się tego obowiązku w inny sposób. Wynika z tego, iż właściciele lokali przynależnych do wspólnoty mieszkaniowej - obok wydatków związanych z utrzymaniem swoich lokali - obowiązani są do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Choć wprawdzie o wydatkach na remonty i bieżące konserwacje wspomina się w ustawie o własności lokali jedynie przy ogólnym, przykładowym wyliczeniu zasadniczych kosztów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, to nie ulega wątpliwości, że właściciele lokali mogą utworzyć tak zwany fundusz remontowy na podstawie uchwały wspólnoty. Z uwagi na okoliczność, iż jego utworzenie nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty, wymaga jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu podjęcia uchwały (zob. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 31 maja 2006r., sygn. akt I ACa 290/06).

Mając na uwadze powyższe rozważania nie ulega wątpliwości, iż pozwana - jako właścicielka lokalu mieszkalnego, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) - obowiązana jest do partycypowania w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, jak również kosztach związanych z tworzeniem funduszu remontowego.

Na pozwanej D. L. ciąży zadłużenie powstałe w związku z nieuiszczaniem należności tytułem opłat podstawowych obejmujących stawki zaliczane na: utrzymanie nieruchomości wspólnej, zużycie wody, kanalizację, wywóz nieczystości, ogrzewanie centralne, ciepłą wodę czy internet oraz niepartycypowania w gromadzeniu środków na funduszu remontowym.

Z wyliczenia powódki wynika, iż zarachowywała wpłaty pozwanej na najstarsze zaległości. Powództwo nie obejmuje skapitalizowanych odsetek od zaległych opłat i takich odsetek powódka nie kapitalizowała przy zaliczaniu wpłat pozwanej, a więc wpłaty były zaliczane wyłącznie na zaległe opłaty (sam kapitał). Z bilansu otwarcia 2011 roku dla pozwanej wynikało zadłużenie 1.189,93 zł, w 2011 roku zobowiązania pozwanej wyniosły 3.217,69 zł, w 2011 roku wpłaciła kwotę 3.742 zł, a zatem na 2012 rok pozostał dług w kwocie 665,62 zł (zobowiązania 4.407,62 zł <1.189,93 zł + 3.217,69 zł> - wpłaty 3.742 zł). W 2012 roku poza długiem 665,62 zł, bieżące zobowiązania za 2012 rok wyniosły 4.433,32 zł, czyli łącznie 5.098,94 zł, zaś pozwana wpłaciła w 2012 roku kwotę 1.099,90 zł, czym pokryła w całości zaległość z 2011r. i część zobowiązania z 2012r., pozostawiając zadłużenie w kwocie 3.999,04 zł (5.098,94 zł - 1.099,90 zł) na 2013 rok. W 2013 roku poza długiem 3.999,04 zł, bieżące zobowiązania za 2013 rok wyniosły 4.643,54 zł, czyli łącznie 8.642,58 zł, zaś pozwana wpłaciła w 2013 roku kwotę 6.505,14 zł, czym pokryła w całości zaległość z 2012r. i część zobowiązania z 2013 roku, pozostawiając zadłużenie w kwocie 2.137,44 zł (8.642,58 zł - 6.505,14 zł). W 2014 roku poza zadłużeniem w kwocie 2.137,44 zł, bieżące zobowiązania za 2014 rok wyniosły 5.107,91 zł, czyli łącznie kwotę 7.245,35 zł, zaś pozwana wpłaciła w 2014 roku kwotę 4.337,47 zł, czym pokryła w całości zaległość z 2013 roku i część zobowiązania z 2014 roku, pozostawiając zadłużenie w kwocie 2.907,88 zł (7.245,35 zł - 4.337,47 zł). W 2015 roku poza zadłużeniem w kwocie 2.907,88 zł, bieżące zobowiązania za 2015 rok wyniosły 5.806,77 zł, czyli łącznie kwotę 8.714,65 zł, zaś pozwana wpłaciła w 2015 roku kwotę 849 zł, czym spłaciła tylko część zadłużenia z 2014 roku i nie spłaciła wcale zadłużenia z 2015r., pozostawiając zadłużenie w kwocie 7.865,65 zł (8.714,65 zł - 849 zł). W 2016 roku poza zadłużeniem w kwocie 7.865,65 zł, bieżące zobowiązania pozwanej za okres od stycznia do kwietnia wyniosły 2.270,31 zł, czyli łącznie kwotę 10.135,96 zł, zaś pozwana wpłaciła w 2016 roku kwotę 5 zł, czym spłaciła część zadłużenia z 2014r., pozostawiając całe zadłużenie z 2015 roku i 2016 roku, wynoszące łącznie 10.130,96 zł. Najstarsze więc zobowiązanie pozwanej dotyczy miesiąca sierpnia 2014 roku.

W piśmie procesowym z dnia 12 maja 2016r. pozwana podniosła zarzut przedawnienia części roszczenia dotyczącego funduszu remontowego. Zarzut okazał się częściowo zasadny. Powódka dochodzi w niniejszym procesie roszczeń okresowych, a zgodnie z art. 118 kc termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe wynosi 3 lata. Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne (art. 120 § 1 kc). Bieg ten przerywa się przez każdą czynność przed sądem przedsiębiorczą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Wniesienie pozwu w niniejszej sprawie w dniu 02 października 2015r. przerwało bieg przedawnienia. Tym samym, nieprzedawnione są należności z okresu po 02 października 2012r. Powódka dochodzi opłat na fundusz remontowy również sprzed tej daty, a należności z tego tytułu za okres nieprzedawniony od października 2012r. do kwietnia 2016r. obejmują kwotę 4.900 zł (9 miesięcy po 156,80 zł + 21 miesięcy po 117,60 zł + 13 miesięcy po 78,40 zł). Tym samym, przedawnieniu uległa należność w kwocie 585,60 zł za okres sprzed października

2012r. (5.485,60 zł – 4.900 zł). Sąd nie podziela poglądu powódki, iż pozwana uznała roszczenie z tytułu funduszu remontowego za okres sprzed października 2012r., skoro w tym zakresie tylko podnosiła przyczyny niemożności regulowania swoich zobowiązań. Pełnomocnik pozwanej, jak i sama pozwana, wnosili o oddalenie powództwa, a dodatkowo pełnomocnik pozwanej zakwestionował samą zasadność powództwa, jak i wysokość roszczenia. W takiej sytuacji nie może być mowy o uznaniu roszczenia.

Należności z tytułu opłat na funduszu remontowy obejmują okres od 2011 roku.

Nie uległy przedawnieniu należności pozwanej z tytułu opłat podstawowych, skoro najstarsza zaległość z tego tytułu pochodzi z sierpnia 2014 roku. Należy zwrócić uwagę na charakter zaliczek, do wpłacania których zobowiązuje art. 15 ustawy o własności lokali. Zdaniem Sądu, posiadają one wszystkie cechy świadczenia okresowego, bowiem zgodnie z ustawą uiszczane są one w okresowych okresach czasu (do 10 dnia każdego miesiąca), natomiast globalna wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest nieznana do czasu sporządzenia sprawozdania finansowego za mijający rok kalendarzowy, zatem zaliczki nie składają się na z góry określoną jednorazowo kwotę, która jest tylko rozłożona na raty. Pogląd taki przyjął w swoim orzecznictwie Sąd Najwyższy. W uzasadnieniu wyroku z dnia 8 października 2008 roku, sygn. akt V CSK 133/08 wskazał „Ustawodawca z mocy bezwzględnie obowiązującego przepisu nadał zaliczkom charakter świadczeń okresowych miesięcznych, płatnych z góry do 10 każdego miesiąca, co zbliża je do świadczeń czynszowych. Jest to zrozumiałe skoro mają one pokrywać okresowe, najczęściej konieczne do poniesienia co miesiąc, wydatki na wskazane wyżej koszty zarządu nieruchomością wspólną. Opłacanie przez właścicieli lokali miesięcznych zaliczek na koszty zarządu ma zapewnić płynną, bieżącą gospodarkę i zarząd nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów”. W związku z powyższym zgodnie z treścią art. 118 kc termin przedawnienia tych roszczeń wynosi 3 lata. Jak wskazała powódka w piśmie procesowym z dnia 24 maja 2016 roku wszystkie dokonywane przez pozwaną wpłaty zostały zarachowane na najdalej idące zobowiązania. Należy zważyć, iż takie postępowanie jest dopuszczalne w świetle obowiązujących przepisów prawa, bowiem stosownie do treści art. 451 kc dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne.

Powódka wykazała zasadność swojego roszczenia, skoro przedstawiła dokumenty (uchwały, zawiadomienia o wysokości opłat, rozliczenia zaliczek) wykazujące, jakie składniki zawiera zaliczka na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, w jakiej wysokości obciążające pozwaną w poszczególnych okresach objętych żądaniem pozwu. Przedstawiła też rozliczenia zaliczki uiszczanej przez pozwaną, a także sposób zarachowywania wpłat na poczet należności głównej. Z obliczeń dokonanych przez powódkę wynika, że nie naliczyła odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności poszczególnych zaliczek, dlatego wpłaty pozwanej były zaliczane na poczet zaległości podstawowej. Po przedstawieniu rozliczenia przez powódkę, pozwana nie sformułowała zarzutów dotyczących nieprawidłowego zaliczania wpłat pozwanej na poczet należności głównej, zarzutów obejmujących wysokość i rodzaj składników miesięcznej zaliczki czy to na koszty zarządzania, czy to na fundusz remontowy. Z tej przyczyny, przy uwzględnieniu części przedawnionego roszczenia z tytułu należności na fundusz remontowy, wysokość długu pozwanej wobec powódki wynosi kwotę 15.579,76 zł.

Pismem procesowym z dnia 28 czerwca 2016 roku powódka rozszerzyła żądanie pozwu o kwotę 4.367,82 zł, z czego kwota 3.819,02 zł stanowi opłatę podstawową, a kwota 548,80 zł fundusz remontowy za okres od września 2015r. do kwietnia 2016r. Łącznie zatem powódka żądała zapłaty kwoty 16.165,36 zł, z czego kwota 10.130,96 zł to opłata podstawowa, a kwota 6.034,40 zł to fundusz remontowy. Uwzględniając część przedawnionego roszczenia w kwocie 585,60 zł z tytułu funduszu remontowego, pozwana zobowiązana jest zapłacić powódce kwotę 15.579,76 zł.

Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych sądowych na okoliczność zgodności z prawem aktów notarialnych i umów bankowych, w tym umowy o kredyt hipoteczny z dnia (...). Po pierwsze dlatego, że zgodnie z art. 278 § 1 kpc dowód z opinii biegłego przeprowadza się w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych z danej dziedziny, a pozwana na taką dziedzinę nie wskazała, zaś badanie zgodności z prawem umów

należy do kompetencji sądu orzekającego w sprawie, nie zaś biegłego. Po drugie dlatego, że kwestia ważności umowy kredytu zawartej przez pozwaną z bankiem nie ma jakiegokolwiek wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy. Pozwana zobowiązana jest uczestniczyć w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej niezależnie od tego, czy umowa kredytu będzie ważna lub nieważna. Tak samo nie ma znaczenia w niniejszej sprawie treść umowy najmu z dnia (...). zawartej przez pozwaną z przyszłymi zbywcami własności spornego lokalu, skoro przedmiotem sporu nie jest objęty czynsz najmu, jak i treść umowy przedwstępnej nabycia lokalu z dnia (...), skoro założenia tej umowy „skonsumowane” zostały przez umowę ostateczną.

Sąd nie uwzględnił także wniosku pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wyliczenia wysokości rat kredytu w oparciu o umowę najmu oraz umowę przedwstępną sprzedaży lokalu, skoro – jak już wyżej Sąd wskazywał – kwestia spłaty kredytu nie ma wpływu na obowiązek zapłaty przez pozwaną kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej na rzecz powódki.

Wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości na okoliczność „niezależnej od pozwanej, obiektywnej niemożności uiszczania opłat na rzecz Wspólnoty” zawarty w piśmie procesowym z dnia 12 maja 2016r., a następnie rozszerzony w piśmie procesowym z dnia 14 czerwca 2016r. o tezę „przyczynienia się Zarządu Wspólnoty do tragicznej sytuacji materialnej pozwanej” na uwzględnienie nie zasługiwał. Teza dowodowa nie wymaga wiadomości specjalnych (rachunkowych), a podlega suwerennej ocenie sądu orzekającego. Ponadto, kwestia pozytywnej oceny, iż dłużnik nie miał lub nie ma możliwości regulowania swoich zobowiązań nie wpływa na oddalenie tych zobowiązań. Pozwana nie wykazała żadnymi dowodami, że do powstania jej zadłużenia wobec Wspólnoty przyczyniła się w jakimkolwiek stopniu powódka. Nie świadczą o tym dokumenty z akt sprawy, ani przesłuchanie prezesa Zarządu powódki. Pozwana natomiast nie stawiała się na żadną rozprawę celem jej przesłuchania. Została pouczone o obowiązku usprawiedliwienia swojej nieobecności zaświadczeniem wydanym przez lekarza sądowego, lecz takowego zaświadczenia nie przedstawiła. Złożyła jedynie w dniu rozprawy 27 lipca 2016r. zaświadczenie lekarskie o występujących bólach, lecz nie zostało wystawione przez lekarza sądowego, nadto nie wynika z niego, aby pozwana nie mogła uczestniczyć w rozprawie. Skoro pozwana była w stanie osobiście przynieść przedmiotowe zaświadczenie do Sądu, brak było przeszkód, aby w Sądzie pozostała na rozprawie.

Z powyższych, tożsamyh przyczyn, Sąd nie dopuścił dowodu z licznych dokumentów złożonych przez pozwaną, których treść obejmuje zobowiązanie pozwanej wobec Banku z tytułu zaciągniętego kredytu, a która to okoliczność w żaden sposób nie przyczyniała do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Pozwana zdaje się widzieć taki związek poprzez wytłumaczenie, dlaczego powstało zadłużenie wobec powódki. W piśmie procesowym z dnia 01 maja 2016r. wskazała, że gdyby Sąd rozpoznał merytorycznie sprawę, którą pozwana wniosła przeciwko Bankowi i przyznał pozwanej odszkodowanie, nie byłaby zadłużona wobec Wspólnoty. Okoliczność ta nie ma jednak znaczenia dla niniejszej sprawy, bowiem zadaniem Sądu w tym procesie nie jest ustalanie, czy powódka rzeczywiście miała szansę na wygranie sprawy wytoczonej przeciwko bankowi, skoro proces toczy się pomiędzy Wspólnotą i jej członkiem. Zobowiązania pozwanej wobec banku muszą jednak pozostać poza kręgiem zainteresowania Sądu.

Powódka zgłosiła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości, lecz wniosek ten następnie cofnęła.

Stan faktyczny sprawy został ustalony na podstawie pozostałych dokumentów, których wiarygodność nie została skutecznie zakwestionowana przez pozwaną oraz na podstawie zeznań członka Zarządu powodowej Wspólnoty T. K., którym Sąd dał wiarę, bowiem są logiczne, spójne wewnętrznie i zgodne z pozostałym materiałowym dowodowym w postaci dokumentów.

Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 15.579,76 zł.

Powódka żądała odsetek ustawowych od kwoty 11.797,54 zł od dnia wniesienia pozwu, czyli od dnia 02 października 2015r., do dnia zapłaty i od kwoty 4.367,82 zł od dnia 18 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty. Rozstrzygnięcie w przedmiocie odsetek Sąd oparł na przepisie art. 481 § 1 i 2 kc. Zgodne z tym przepisem za czas opóźnienia w wypłacie należnych świadczeń przysługują odsetki za okres opóźnienia w wysokości ustawowej. Powódka dochodziła zapłaty

świadczeń okresowych wymagalnych z upływem każdego miesiąca. Oznacza to, że mogła żądać zapłaty odsetek ustawowych od poszczególnych kwot za każdy miesiąc oddzielnie. Tym samym, mogła też żądać zapłaty odsetek od terminu późniejszego, czyli od dnia wytoczenia powództwa 02 października 2015r. od kwot wymagalnych przed tą datą (ostatnia kwota wymagalna we wrześniu 2015r.), jak i od pozostałej kwoty od dnia 18 kwietnia 2016r. (od należności wymagalnych w miesiącach od września 2015r. do 17 kwietnia 2016r.). Konsekwentnie, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki odsetki od dnia 02 października 2015r. od kwoty 11.211,94 zł (dochodzona 11.797,54 zł – przedawniona kwota 585,60 zł) i od pozostałej kwoty 4.367,82 zł od dnia 18 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty, przy czym Sąd uwzględnił zmianę dokonaną od dnia 01 stycznia 2016r. w art. 481 § 2 kc w zakresie rodzaju odsetek ustawowych za opóźnienie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

O oddaleniu powództwa w zakresie przedawnionego roszczenia wraz z odsetkami Sąd orzekł w punkcie II. sentencji wyroku.

Powódka wygrała proces w 96% (żądała zapłaty kwoty 16.165,36 zł, a zasądzona została kwota 15.579,76 zł) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik wyrażoną w treści art. 98 § 1 i 3 kpc w związku z art. 99 kpc w takim udziale powinna otrzymać od pozwanej zwrot poniesionych kosztów procesu, które w całości wyniosły 3.226 zł (wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 2.400 zł zgodnie z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity - Dz.U. z 2013r., poz. 490); opłata od pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 zł oraz opłaty od pozwu w kwocie 809 zł, z czego od powództwa pierwotnego 590 zł i od powództwa rozszerzonego 219 zł). Pozwana powinna zatem zwrócić powódce kwotę 3.097 zł (96% z 3.226 zł).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 kpc w punkcie III. sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie IV. sentencji wyroku wydane zostało na podstawie § 15 pkt 1, § 17 w związku z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity - Dz.U. z 2013r., poz. 490). Stawkę minimalną wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 2.400 zł należało powiększyć o podatek od towarów i usług wynoszący aktualnie 23%, czyli o kwotę 552 zł, bowiem pozwaną reprezentował ustanowiony z urzędu radca prawny.

(...)

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)

(...)