

Sygnatura akt VIII C 754/15

%\$VIII/C/754/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Przytułska-Sikoń

Protokolant: Magdalena Kubiak-Myśliwek

po rozpoznaniu w dniu 08 września 2017 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

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

przeciwko K. J.

o zapłatę

I. umarza postępowanie w zakresie ograniczonego powództwa, to jest co do kwoty 1642,74 zł (tysiąc sześćset czterdzieści dwa złote siedemdziesiąt cztery gorsze);

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w J. na rzecz pozwanej K. J. kwotę 1305 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

W dniu 11.02.2014 r. strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) z siedzibą w J. wniosła do Sądu Rejonowego Lublin- Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny pozew, w którym domagała się zapłaty od pozwanej K. J. kwoty 6.998,63 zł wraz z odsetkami ustawowymi według poniższego zestawienia, tj.:

- 3.379,31 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2.09.2012 r. do dnia zapłaty,
- 126,08 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1.10.2012 r. do dnia zapłaty,
- 126,08 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1.10.2012 r. do dnia zapłaty,
- 126,08 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11.10.2012 r. do dnia zapłaty,
- 126,08 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11.11.2012 r. do dnia zapłaty,
- 126,08 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11.12.2012 r. do dnia zapłaty,
- 236,18 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11.01.2013 r. do dnia zapłaty,
- 236,18 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11.02.2013 r. do dnia zapłaty,
- 236,18 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11.03.2013 r. do dnia zapłaty,
- 236,18 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11.04.2013 r. do dnia zapłaty,

- 236,18 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11.05.2013 r. do dnia zapłaty,
- 4,64 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 7.06.2013 r. do dnia zapłaty,
- 236,18 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11.06.2013 r. do dnia zapłaty,
- 220,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1.08.2013 r. do dnia zapłaty,
- 220,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11.08.2013 r. do dnia zapłaty,
- 220,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11.09.2013 r. do dnia zapłaty,
- 220,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11.10.2013 r. do dnia zapłaty,
- 220,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11.11.2013 r. do dnia zapłaty,
- 466,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11.12.2013 r. do dnia zapłaty,

oraz zasądzenia na jej rzecz od pozwanej zwrotu kosztów sądowych w wysokości 88 zł oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powództwa strona powodowa wskazała, że jest tzw. „małą wspólnotą mieszkaniową”, w której znajduje się 5 wyodrębnionych lokali, a właścicielką lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w J. jest pozwana K. J.. Strona powodowa w dalszej części pozwu, podniosła, że zarząd nieruchomością wspólną wymusza współdziałanie z innymi właścicielami lokali, natomiast pozwana mimo ciężącego na niej obowiązku ponoszenia opłat z tytułu posiadania lokalu i partycypowania w kosztach utrzymania części wspólnej, nie uiszcza na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej wymagalnych należności od 2012 r. Zgodnie z art. 13 ustawy o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego i uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Jak zaś stanowi art. 15 ust. 1 w/w ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Według stanu na grudzień 2013 r. zadłużenie pozwanej z tytułu kosztów bieżących wynosiło 4.880,93 zł, natomiast z tytułu zaliczek na fundusz remontowy 1.871,70 zł. Oprócz tych należności strona powodowa dochodzi kwoty 246 zł stanowiącą opłatę za skierowanie sprawy do sądu oraz koszty związane z windykacją długu. Pozwana była wzywana do dobrowolnego spełnienia świadczenia, jednakże bezskutecznie.

W dniu 4.04.2014 r. Sąd Rejonowy Lublin- Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny uwzględniając powództwo w całości, wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana K. J. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym, w którym domagała się oddalenia powództwa. W sprzeciwie pozwana zaprzeczyła twierdzeniom powoda zawartym w pozwie oraz wskazała, że należność wyszczególnione w pozwie nie są jej znane oraz podniosła, iż nie zawierała umowy z profesjonalnym zarządcą.

W piśmie przygotowawczym z dnia 20.11.2015 r. strona powodowa wskazała, że opłaty bieżące za 2012 r. obejmują:

Wrzesień – 2828,81 zł + 126,08 zł + 126,08 zł = 3080,97 zł,

Październik – 126,08 zł,

Listopada – 126,08 zł,

Grudzień – 126,08 zł.

Opłaty bieżące za 2013 r. obejmują:

Styczeń – 126,08 zł,

Luty – 126,08 zł,

Marzec – 126,08 zł,

Kwiecień – 126,08 zł,

Maj – 126,08 zł,

Czerwiec 4,64 zł + 126,08 zł = 130,72 zł,

Lipiec – 110,10 zł,

Sierpień - 110,10 zł,

Wrzesień – 110,10 zł,

Październik – 110,10 zł,

Listopada – 110,10 zł,

Grudzień – 110,10 zł.

Fundusz remontowy za 2012 r.

Wrzesień – 110,10 zł + 110,10 zł = 220,20 zł

Październik – 110,10 zł,

Listopada – 110,10 zł,

Grudzień – 110,10 zł.

Fundusz remontowy za 2013 r.

Styczeń – 110,10 zł,

Luty – 110,10 zł,

Marzec – 110,10 zł,

Kwiecień – 110,10 zł,

Maj – 110,10 zł,

Czerwiec 110,10 zł,,

Lipiec – 110,10 zł,

Sierpień - 110,10 zł,

Wrzesień – 110,10 zł,

Październik – 110,10 zł,

Listopada – 110,10 zł,

Grudzień – 110,10 zł.

W piśmie przygotowawczym z dnia 10.06.2016 r. pozwana oświadczyła, że podtrzymuje twierdzenia i zarzuty podniesione w sprzeciwie a nadto zakwestionowała uprawnienie A. (...) do sprawowania zarządu nieruchomością położoną przy ul. (...) w J. i pobierania z tego tytułu wynagrodzenia, wskazując, że jeżeli liczba lokali (co ma miejsce w przypadku nieruchomości przy ul. (...) w J.) nie jest większa niż 7, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, tj. art. 199-205 k.c. oraz art. 208-209 k.c. i art. 611-616 k.p.c. W przypadku małych wspólnot mieszkaniowych istnieje możliwość odejścia od ustawowego modelu zarządu na rzecz umownego, zgodnie z art. 18 ustawy o własności lokali, jednakże powinno się to odbyć w formie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego. Wykładnia art. 18 oraz art. 19 ustawy o własności lokali jednoznacznie, według pozwanej, wskazuje, że małe wspólnoty nie mogą podejmować uchwał w sprawie powierzenia zarządu osobie trzeciej, a możliwość takiego powierzenia byłaby dopuszczalna jedynie w sytuacji, gdy wcześniej właściciele wszystkich lokali zawarli pomiędzy sobą umowę określającą sposób zarządu. Tymczasem właściciele lokali położonych w przedmiotowej nieruchomości nie zawarli umowy w tym trybie, a zatem do zarządu ich nieruchomości powinny mieć zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego, czyli Uchwała nr 1/2012 z dnia 26.07.2012 r. w sprawie wyboru Zarządcy i ustalenia wynagrodzenia, podjęta bez udziału pozwanej, jest nieważna i nie może stanowić podstawy prawnej do żądania wynagrodzenia za zarząd nieruchomością wspólną. Pozwana dodatkowo zarzuciła niewykazanie przez stronę powodową jakie konkretnie koszty składają się na łączną kwotę 4.880,93 zł żądania określonego jako „koszty bieżące utrzymania części wspólnej”, w tym z czego wynika kwota 2.828,81 zł wskazywana jako rozliczenie konta za fundusz bieżący za okres 2012 do grudnia 2013. Wg Uchwały nr 1/2012 z dnia 26.07.2012 r., na którą powołuje się strona powodowa, zarządzanie nieruchomością zostało powierzone A. (...) od dnia 1.08.2012 r., nie ma więc żadnej podstawy, aby wskazany Zarządca naliczał i żądał kwoty rzekomych zaległości w opłatach bieżących, za okres wcześniejszy, nie wskazując podstawy faktycznej i prawnej. Pozwana podniosła również zarzut przedawnienia roszczenia w tej części, która dot. zapłaty za koszty bieżące pochodzące z okresu przed dniem 29.05.2012 r., albowiem roszczenia o świadczenia okresowe przedawniają się w terminie trzech lat, a pozew został wniesiony w dniu 29.05.2015 r. Pozwana zakwestionowała kwotę 1.871,70 zł stanowiącą część żądania pozwu z uwagi na to, że powódka nie wskazuje podstawy naliczania zaliczek na fundusz remontowy w kwotach po 110,10 zł miesięcznie w okresie od 1.01.2013 r. do 1.12.2013 r. Pozwana podniosła także, że jej matka - M. J. wpłacała za pozwaną na fundusz remontowy po dacie wniesienia pozwu, ale pozwana nie zna dokładnych kwot i dat wpłat. Pozwana zarzuca także, iż powódka wszczęła przeciwko pozwanej egzekucję z nakazu zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym SR Lublin- Zachód z dnia 4.04.2014 r., sygn. akt VI Nc-e 187650/14, który został w tej sprawie wydany i następnie uchylony, natomiast Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia- Krzyków we Wrocławiu A. J. zdążyła wyegzekwować w dniu 27.10.2014 r. od pozwanej kwotę 2.196,23 zł, zatem powódka winna ograniczyć powództwo w tej części, zatem pozwana wniosła o oddalenie powództwa w części ponad kwotę 4.802,40 zł. Dodatkowo pozwana podniosła, że nie otrzymała od powódki żadnych dokumentów finansowych dokumentujących poniesione koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości, mimo, że zwracała się o nie. Jest to okoliczność istotna, ponieważ w spornym okresie czasu w lokalu pozwanej przy ul. (...) w J. nikt nie mieszkał, zatem pozwana w tym czasie nie generowała kosztów, tj. kosztów wywozu śmieci, odprowadzania nieczystości, zużycia prądu i wody.

W piśmie z dnia 16.06.2016 r., wniesionym do tut. Sądu w dniu 20.06.2016 r. strona powodowa w związku z przekazaniem w toku egzekucji kwoty 1642,74 zł, cofnęła powództwo co do kwoty 1.642,74 zł, jednocześnie podtrzymując żądanie zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kwoty 5.355,89 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty oraz podtrzymując dotychczasowe stanowisko. Strona powodowa ponownie wskazała, że pozwana jako właścicielka lokalu mieszkalnego jest obowiązana na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali do uiszczania zaliczek na koszt zarządu nieruchomością, niezależnie od sposobu sprawowania zarządu wspólnotą. Zarzuciła także, że pozwana nie interesowała się nieruchomością wspólną i nie partycypowała w kosztach jej utrzymania, nie podpisując umowy o zarząd nieruchomością, utrudniała podejmowanie jakichkolwiek działań dotyczących wspólnoty. Zgodnie z art. 27 ustawy o własności lokali „Każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną.”. Strona powodowa podniosła również

właściciele pozostałych lokali postanowili o comiesięcznych wpłatach zaliczek na utrzymanie części wspólnych, jak i fundusz remontowy, które były rozliczane po otrzymaniu przez wspólnotę faktur od kontrahentów. Koszty dochodzone w niniejszej sprawie, to nie tylko koszty zarządcy, lecz także koszty zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się opłaty za prąd, ogrzewanie, czyszczenie części wspólnych nieruchomości czy wywóz śmieci. Obowiązek zapłaty tych kosztów jest niezależny od tego czy pozwana mieszka w lokalu czy nie. Strona powodowa wskazała także, że pozwana nie wskazując swojego aktualnego adresu do korespondencji, uniemożliwiła reszcie członków wspólnoty kontakt i podejmowanie jakichkolwiek działań dotyczących zarządu wspólnotą. Odnosząc się do zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwaną, wskazała że pozew został wniesiony w dniu 31.01.2014 r., a z uwagi na trzyletni termin przedawnienia, zarzut ten należy uznać za niezasadny.

W piśmie z dnia 12.08.2016 r. strona powodowa wskazała, że administruje wspólnotą od sierpnia 2012 r. Wcześniej Zarządcą Wspólnoty był Zarząd Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w J.. W momencie przejścia zarządzania saldo pozwanej wskazywało niedopłatę w wysokości 2.828,81 zł. Obecny Zarządca nie jest w posiadaniu dokumentów za okres przed rozpoczęciem zarządzania, jednak z doświadczenia życiowego wynika jednak, że ceny mediów nie zmieniają się w rażący sposób, a więc biorąc pod uwagę ceny udokumentowane fakturami dołączonymi do pozwu, należy uznać za obowiązujące również w poprzednim okresie.

W piśmie z dnia 1.09.2016 r., wniesionym do tut. Sądu w dniu 2.09.2016 r. strona powodowa zaprzeczyła, jakoby zaliczka na opłaty w wysokości 126,08 zł i 110 zł została naliczona w podwójnej wysokości. Kwota 126,08 zł (nr dokumentu 2012/09/1) stanowi należność za wrzesień 2012 r., kwota 126,08 zł (nr dokumentu NC 2012/08/1) stanowi należność za sierpień 2012 r. Również zaliczki na fundusz remontowy nie zostały naliczone podwójnie, tylko analogicznie jak opłaty kwota 110,10 zł stanowi należność za wrzesień 2012 r., zaś kwota 110,10 zł stanowi należność za sierpień 2012 r., natomiast daty wystawienia dokumentów wynikają z etapu przyjmowania dokumentacji od poprzedniego zarządcy Wspólnoty i nie zostały naliczone podwójnie. Strona powodowa dodatkowo wyjaśniła, że na kwotę 3.080,97 zł składają się kwotą 126,08 zł tytułem należności za wrzesień 2012 r, kwota 126,08 zł tytułem należności za sierpień oraz kwota 2.828,81 stanowiąca bilans otwarcia 2012 r., na którą składa się rozliczenie wody w wysokości 843,70 zł z terminem płatności na 5.09.2012 r., zaliczki za okres od listopada 2011 r. do marca 2012 r. w wysokości 202,11 zł za każdy miesiąc, zaliczki za okres od kwietnia 2012 r. do lipca 2012 r. w wysokości 209,34 zł za każdy miesiąc oraz rozliczenie wody z terminem płatności 14.09.2012 r.

W toku rozprawy strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W skład budynku mieszkalno- usługowego położonego przy ul. (...) w J., dla którego Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) wchodzi 4 lokale mieszkalne i 1 lokal usługowy.

Właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w J., o powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 110,10 m² jest od 18.01.2006 r. K. J..

Dowód:

- wydruk z treści księgi wieczystej nr (...)/, (...) na dzień 18.03.2016 r., k. 121-138.

W dniu 26.07.2012 r. właściciele lokali mieszkalnych i usługowego wyodrębnionych w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. (...) w J. działając na podstawie art. 199-209 k.c. oraz art. 611-616 k.p.c. jako właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową podjęli Uchwałę nr 1/2012, w ramach której powierzono od dnia 1.08.2012 r. zarządzanie nieruchomością mieszczącą się przy ul. (...) w J. firmie (...) w osobie Pani I. P. z siedzibą w J. przy ul. (...) (§1). Zgodnie z §2 wynagrodzenie dla Zarządcy od 1.08.2012 r. ustalono w kwocie 0,50 zł brutto liczone od powierzchni lokalu wraz z powierzchnią przynależną, płatne do 15- go dnia każdego miesiąca. Wynagrodzenie jest zryczałtowane i nie podlega rozliczeniu. Na podstawie uchwały udzielono Zarządcy Wspólnoty I. P. pełnomocnictwa do podpisywania umów na dostawę energii elektrycznej do klatki schodowej, dostawę wody i ścieków, odbiór nieczystości stałych,

ubezpieczenia oraz innych umów związanych z nieruchomością wspólną budynku, w tym umów cywilnoprawnych (§3). Do kontaktów z Zarządcą wyznaczono H. G. i udzielono jej pełnomocnictwa do podejmowania jednoosobowo, w imieniu członków wspólnoty decyzji w sytuacjach wyjątkowych, tj. klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia życia lub mienia mieszkańców, a także w celu utrzymania sprawności technicznej budynku (§4). Zarządcę upoważniono do aktualizacji zgłoszenia identyfikacyjnego NIP w Urzędzie Skarbowym oraz numeru REGON w Urzędzie Statystycznym, a także do podpisywania i składania w imieniu Wspólnoty pism, dokumentów deklaracji oraz wszelkich formularzy w Urzędzie Skarbowym oraz innych urzędach państwowych (§5, §6, §7).

Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów i weszła w życie z dniem podpisania z mocą obowiązującą od 1.08.2012 r.

Za uchwałą zagłosowali właściciele lokalu nr (...), tj. G. H. i J., posiadający udział w ogólnej liczbie głosów w wysokości 15,44 %, właścicielka lokalu nr (...), tj. D. L., posiadająca udział w ogólnej liczbie głosów w wysokości 24,80 %, właścicielka lokalu nr (...), tj. S. C. posiadająca udział w ogólnej liczbie głosów w wysokości 16,06 % oraz właściciel lokalu użytkowego, tj. Gmina J. reprezentowana przez Dyrektora (...) w J. J. L., posiadająca udział w ogólnej liczbie głosów w wysokości 17,34 %.

Za uchwałą oddaną łącznie 4 z 5 głosów, co stanowiło 73,64 % udziału w ogólnej liczbie głosów.

Dowód:

- Uchwała nr 1/2012 z dnia 26.07.2012 r., k. 119-120.

W dniu 26.07.2012 r. właściciele lokali mieszkalnych nr (...) oraz lokalu użytkowego podjęli Uchwałę nr 3/2012 w sprawie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu oraz opłat związanych z dostawą mediów do poszczególnych lokali, na podstawie której przyjęto koszty zarządu nieruchomością w ten sposób, że zaliczka z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej wynosiła 0,50 zł za m², zaliczka na wynagrodzenie Zarządcy wynosiła 0,50 zł m² oraz zaliczka na fundusz remontowy wynosiła 1 zł. Zaliczka miała być płatna do 10 dnia każdego miesiąca, a Zarządca był zobowiązany do dostarczenia, w ciągu 30 dni, każdemu właścicielowi wyliczonych kwot opłat. Na podstawie Uchwały nr 4/2012 przyjęto do stosowania „Regulamin funduszu remontowego”, zgodnie z którym fundusz remontowy tworzy się z miesięcznych wpłat właścicieli w wysokości ustalonej uchwałą właścicieli.

Dowód:

- Uchwała nr 3/2012 z dnia 26.07.2012 r., k. 188,

- Uchwała nr 4/2012 z dnia 26.07.2012 r., k. 189.

W dniu 14.08.2013 r. właściciele lokali mieszkalnych nr (...) oraz lokalu użytkowego podjęli Uchwałę nr 4/2013 w sprawie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu oraz opłat związanych z dostawą mediów do poszczególnych lokali, na podstawie której przyjęto od 1.07.2013 koszty zarządu nieruchomością w ten sposób, że zaliczka z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej wynosiła 0,40 zł za m², zaliczka na wynagrodzenie Zarządcy wynosiła 0,55 zł m² oraz zaliczka na fundusz remontowy wynosiła 1,05 zł za m². Dodatkowo uchwalono, że wydatki związane z dostawą mediów do poszczególnych lokali oraz wykonywaniem usług na rzecz właścicieli w zakresie nie objętym indywidualnymi umowami, według cen dostawców oraz dotychczas podjętych uchwał, natomiast zaliczka na poczet abonamentu za wodomierz główny wynosić będzie 4,83 zł od lokalu.

Dowód:

- Uchwała nr 4/2013 z dnia 14.08.2013 r., k. 190.

Zgodnie z rozrachunkiem konta 203/1 sporządzonym na dzień 4.12.2013 r. zaległość pozwanej z tytułu kosztów bieżących za okres od sierpnia 2012 r. do grudnia 2013 r. wynosiła 4.880,93 zł, na którą składała się kwota 2.828,81 zł

tytułem nieuiszczonych należności za okres administrowania nieruchomością przez Gminę W. z terminem płatności na 1.09.2012 r. oraz miesięczne należności w wysokości 126,08 zł za okres od sierpnia 2012 r. do czerwca 2013 r. i miesięczne należności w wysokości 110,10 zł za okres od lipca 2013 r. do grudnia 2013 r.

Dowód:

- rozrachunek konta 203/1 na dzień 4.12.2013 r., k. 83,
- kartoteka konta 203-1 za okres od stycznia do grudnia 2012 r., k. 195,
- kartoteka konta 203-1 za okres od stycznia do grudnia 2013 r., k. 196.

Zgodnie z rozrachunkiem konta 204/1 sporządzonym na dzień 4.12.2013 r. zaległość pozwanej z tytułu opłat należnych na fundusz remontowy za okres od sierpnia 2012 r. do grudnia 2013 r. wynosiła 1.871 zł, na którą składały się opłaty na fundusz remontowy w wysokości po 110,10 zł. za każdy miesiąc.

Dowód:

- rozrachunek konta 204/1 na dzień 4.12.2013 r., k. 84.
- kartoteka konta 204-1 za okres od stycznia do grudnia 2012 r., k. 200,
- kartoteka konta 204-1 za okres od stycznia do grudnia 2013 r., k. 201.

Zgodnie z rozliczeniem sporządzonym za okres od 1.08.2012 r. do 31.12.2012 r. niedopłata pozwanej z tytułu kosztów bieżących wynosi 3.459,21 zł, natomiast z tytułu funduszu remontowego 550,50 zł.

Dowód:

- rozliczenie kosztów dla lokalu przy ul. (...) w J., k. 156-157.

Zgodnie z rozliczeniem sporządzonym za okres od 1.01.2013 r. do 31.12.2013 r. niedopłata pozwanej z tytułu kosztów bieżących wynosi 4.962,54 zł, natomiast z tytułu funduszu remontowego 1.871,70 zł.

Dowód:

- rozliczenie kosztów dla lokalu przy ul. (...) w J., k. 165-166,
- wezwanie do zapłaty z dnia 10.09.2013 r., k. 217.

Zgodnie z rozliczeniem sporządzonym za okres od listopada 2011 r. do lipca 2012 r. niedopłata pozwanej z tytułu zaliczek wyniosła 2828,81 zł.

Dowód:

- rozliczenie, k. 331.

Pismem nadanym w dniu 3.01.2014 r. na adres ul. (...) w J., strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 6.752,63 zł z tytułu nieuregulowania należności na utrzymanie części wspólnych oraz na fundusz remontowy w terminie 7 dni, pod rygorem skierowania sprawę na drogę postępowania sądowego i wszczęcia procedur zabezpieczających przedmiotową wierzytelność na majątku dłużnika.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 3.01.2014 r., k.85.

Przed powołaniem nowego zarządcy w osobie Pani I. P., lokalami zarządzała Gmina J., która nie informowała pozwanej o zaległościach w uiszczaniu opłat za ten okres tj. do sierpnia 2012 r. Pozwana nie uiszczala opłat za utrzymanie nieruchomości wspólnej od sierpnia 2012 r., ponieważ nie zgadzała się z wyborem Zarządcy oraz poodjętymi uchwałami. Od 2014 r. na mieszkanie przy ul. (...) w J. są uiszczane bieżące zaliczki.

Dowód:

- zeznania świadka I. P., protokół posiedzenia jawnego z dnia 14.03.2017 r., k. 390-391.

Pozwana nie zgadzała się ani z powołaniem nowego zarządcy, ani też kwotą naliczeń za lokal mieszkalny ani z kwotą naliczeń za zarządzanie i eksploatację.

Dowód:

- zeznania świadka M. J., protokół rozprawy z dnia 08.09.2017 r. - protokół skrócony k. 407-408.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo w części nieobjętej cofnięciem powództwa, nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd wskazuje, że strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) z siedzibą w J. domagała się zapłaty od pozwanej kwoty 6.998,63 zł tytułem nieuiszczonych zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz fundusz remontowy wraz z odsetkami ustawowymi zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenia na jej rzecz od pozwanej zwrotu kosztów sądowych w wysokości 88 zł oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana natomiast kwestionowała żądanie pozwu, wskazując przede wszystkim na brak uprawnienia A. (...) do sprawowania zarządu nieruchomością położoną przy ul. (...) w J. i pobierania z tego tytułu opłat. Pozwana zakwestionowała również wysokość dochodzonego roszczenia, wskazując na toczące się postępowanie egzekucyjne oraz dokonywane wpłaty, a także z ostrożności procesowej podniosła zarzut przedawnienia roszczenia.

Na wstępie Sąd sygnalizuje jedynie, że umorzył postępowanie w zakresie ograniczonego przez stronę powodową żądania pozwu do kwoty 1.642,74 zł, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo, o czym orzekł w pkt II sentencji wyroku, a co Sąd uzasadni w dalszej części wyводу.

Okoliczności faktyczne niniejszej sprawy Sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony, w szczególności w oparciu o wydruk z księgi wieczystej dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w J., uchwał wspólnoty z 2012 r. i 2013 r., rozrachunków i kartotek, a także rozliczenia z konta pozwanej, jak również zeznań świadków I. P. i M. J.. Dowody te pozostawały w ocenie Sądu spójne i nie budziły wątpliwości co do ich wiarygodności, pozwalając tym samym na ustalenie na ich podstawie stanu faktycznego.

Na wstępie rozważań stwierdzić należy, iż wobec tego, iż strona powodowa dochodziła należności za okres począwszy od listopada 2011 r. (k. 331), zaś pozew został wniesiony 11.02.2014 r. zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwana nie mógł zostać uwzględniony. Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej- trzy lata. Niewątpliwie zaś roszczenie o zapłatę zaliczek na koszty zarządu i opłat na fundusz remontowy, jest roszczeniem okresowym, w związku z czym podlega trzyletniemu terminowi przedawnienia.

Podstawę prawną roszczenia strony powodowej stanowiły przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015, poz. 1892 t.j. z dnia 18.11.2015 r.). Zgodnie z art. 19 ustawy o własności lokali, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i 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. W myśl art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Natomiast zgodnie z art. 199 zd.1 k.c. do rozporządzania rzeczą

wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W myśl art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Jak wskazuje doktryna „zarząd nieruchomością wspólną może być wprowadzony w ramach umowy ustanawiającej odrębną własność lokali (w formie aktu notarialnego- art. 158 k.c.) albo w umowie zawartej później (także w formie aktu notarialnego- art. 18 ust. 1 u.w.l.), przez wszystkich właścicieli lokali. (...) Jeżeli dotychczasowy zarząd wspólną nieruchomością odbywał się w reżimie ustawowym (na podstawie unormowań ustawy o własności lokali lub według przepisów Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowaniu cywilnego), do wprowadzenia umownego sposobu zarządzania potrzebna jest umowa notarialna zawarta przez wszystkich właścicieli lokali (...).” („Własność lokali Komentarz Wzory pozwów i wniosków sądowych” R. Dzięczek, Wydanie 6, Lexis Nexis, Warszawa 2012, s. 159). Co więcej, zmiana ustalonego w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a o własności lokali).

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie zostało w żaden sposób wykazane, aby sposób ustanowienia i powierzenia zarządu I. P. prowadzącej działalność pod firmą (...) został dokonany w sposób skuteczny, zgodnie z powołanymi wyżej przepisami. Do akt sprawy nie złożono pierwszej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z której mógłby wynikać przyjęty w powodowej wspólnocie sposób zarządu, ani też później zawartej umowy w formie aktu notarialnego zawartej przez wszystkich właścicieli lokalu określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną. Zatem biorąc pod uwagę zgromadzony w sprawie materiał dowodowy tj. uchwałę nr 1/2012 z dnia 26.07.2012 r., na podstawie której został, według strony powodowej, ustanowiony zarząd oraz fakt, że za uchwałą opowiedziało się tylko 4 z 5 właścicieli lokali, czynność prawną ustanowienia oraz powierzenia zarządu I. P. prowadzącej działalność pod firmą (...) należy uznać za nieważną (zob. „Postępowania cywilne w sprawach dotyczących nieruchomości” R. Dzięczek, Wydanie 8 Lexis Nexis, Warszawa 2011, s. 181). O ile z zeznań przesłuchanej w charakterze świadka I. P. wynika, że pierwotnie lokalami przy ul. (...) w J. zarządzała Gmina, to należy mieć na uwadze, że strona powodowa tym bardziej nie wykazała, jakoby w niniejszej sprawie miał zastosowanie art. 18 ust. 2a, zgodnie z którym zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną (przez którą to zmianę należy rozumieć także zmianę samego zarządcy) może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza i nie przedłożyła uchwały w formie w nim przewidzianej. Należy mieć również na uwadze, że wybór administratora i zawarcie z nim umowy jest przede wszystkim czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a zatem w przypadku małej wspólnoty mieszkaniowej, z którą mamy do czynienia w niniejszej sprawie, czynność ta wymaga jedności. W ocenie Sądu, niewątpliwie podjęcie decyzji w przedmiocie utworzenia funduszu remontowego oraz wysokości miesięcznej opłaty na ten cel stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd, wymagającej zgody wszystkich współwłaścicieli. Także ustalenie wynagrodzenia zarządcy oraz przyjęcie rocznego planu gospodarczego, a także ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu są, zgodnie z art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali, czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu, zatem również powinny być podjęte w sposób jednomyślny przez wszystkich członków małej wspólnoty mieszkaniowej.

W rozpoznawanej sprawie, nie umknęło uwadze Sądu, że niewątpliwie nie było takiej jedności wśród właścicieli lokali położonych w nieruchomości przy ul. (...) w J., o czym świadczy brak podpisu pozwanej na uchwałach złożonych do akt sprawy, zaś zarzuty formułowane przez pozwaną w toku postępowania nie pozwalają na przyjęcie, iż taka zgoda została wyrażona w sposób dorozumiany. Zatem brak jest podstaw by strona powodowa mogła domagać się zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, kosztów zarządu czy też funduszu remontowy, bowiem nie istnieje w tym zakresie ważna, jednomyślna uchwała (zgoda) właścicieli lokali położonych w budynku przy ul. (...) w J..

Przepis art. 12 o własności lokali stanowi, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem (ust. 1). Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciel lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach (ust. 2). Zgodnie z

art. 13 ust. 1 powoływanej ustawy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym 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. Natomiast w myśl art. 14 tej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się m.in. 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, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali; wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Art. 15 stanowi zaś, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Mając na uwadze powyższe, skoro strona powodowa dochodziła w niniejszej sprawie przede wszystkim zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, bieżących opłat oraz funduszu remontowy za okres od sierpnia 2012 r. do grudnia 2013 r., co do których nie było wymaganej przepisami prawa, jednomyślnej zgody wszystkich współwłaścicieli, to powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

Zasadniczo zgodnie z art. 12 ust 2 i art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu w stosunku do wielkości udziałów ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach (ust. 2). W oparciu o skonstruowane przez powoda żądanie zapłaty zaliczek na pokrycie funduszu remontowego oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w tym wynagrodzenie zarządcy, jak również przytoczone przez stronę powodową okoliczności faktyczne i dowody, uznać należało, iż przedmiotem żądania pozwu było żądanie zapłaty zaliczek (art. 15 powołanej ustawy), nie zaś koszty rzeczywiście poniesione przez stronę powodową (art. 12 ust. 2 powołanej ustawy). Zważyć bowiem należy, iż powodowa wspólnota mieszkaniowa w toku procesu konsekwentnie dochodziła zaliczek, co wynika ze wszystkich pism procesowych składanych do akt sprawy, z których powódka wskazywała, iż miesięczna zaliczka na bieżące opłaty wynosiła początkowo 126,08 zł, a następnie 110,10 zł miesięcznie, zaś opłata na fundusz remontowy 110,10 zł, zaś dochodzona pozwem kwota stanowiła sumę poszczególnych miesięcznych zaliczek za okres objęty żądaniem pozwu. Strona powodowa wprawdzie złożyła sprawozdania roczne za lata 2012 i 2013 dokumentujące poniesione koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, jednakże kwestia ta nie miała przełożenia na żądanie pozwu, gdyż strona powodowa ma żadnym etapie procesu nie sformułowała żądania zwrotu poniesionych kosztów w odniesieniu do udziału pozwanej w nieruchomości wspólnej i nie precyzowała czy i w jakiej wysokości domaga się zapłaty od pozwanej w tym zakresie, nie wskazywała też w jakiej części wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej znalazły pokrycia w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości. Strona powodowa konsekwentnie domagając się zapłaty zaliczek dokonała zatem wyboru reżimu odpowiedzialności pozwanej, którego podstawę stanowi art. art. 15 ustawy o własności lokali, zakreślając tym samym granice okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wprawdzie w postępowaniu cywilnym obowiązuje zasada, według której powód ma określić żądanie oraz jego podstawę faktyczną (art. 187 § 1 k.p.c.), a do sądu należy rozważenie możliwych podstaw prawnych powództwa, choćby niewskazanych przez powoda (da mihi factum, dabo tibi ius), jednakże wskazując na określone okoliczności faktyczne – uchwały nr 3/2012, 4/2012, 4/2013 określające wysokość zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną – powód sprecyzował żądanie pod względem przedmiotowym, skoro konsekwentnie domagał się zapłaty od pozwanej zaległych zaliczek. Zważyć należy, że zgodnie art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Podkreśla się, że przepis ten daje wyraz tradycyjnej zasadzie wyrokowania statuującej zakaz orzekania ponad żądanie, a także zasadzie dyspozycyjności, która przejawia się w tym, że sąd jest związany granicami żądania powództwa i nie może w tym wypadku dysponować przedmiotem procesu przez określenie jego granic niezależnie od zakresu żądania ochrony przez powoda. Jak trafnie podkreślił Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 18.03.2005 r. (II CK 556/04, OSNC 2006/2/38) artykuł 321 § 1 k.p.c., określając granice wyrokowania, wskazuje jednak, że nie można wyrokować co do rzeczy, która nie była przedmiotem żądania, czyli zasądzić coś innego niż strona żądała. Żądanie powództwa określa więc nie tylko jego przedmiot, lecz również jego podstawa faktyczna. Zasadzenie sumy pieniężnej, która

wprawdzie mieści się w granicach kwotowych powództwa, lecz z innej podstawy faktycznej, stanowi orzeczenie ponad żądanie. Innymi słowy wyrok uwzględniający powództwo na zasadzie faktycznej, na której powód ani w pozwie, ani w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji nie opierał powództwa, stanowi zasądzenie ponad żądanie.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny oraz powołane przepisy oraz mając na uwadze, iż strona powodowa cofnęła pozew w części, a okoliczności sprawy nie wskazywały, ażeby czynność ta była niedopuszczalna z uwagi na sprzeczność z prawem, zasadami współżycia społecznego lub też zmierzała do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.) Sąd w zakresie kwoty 1.642,74 zł postępowanie umorzył (art. 355 k.p.c.), orzekając jak w punkcie I wyroku, a w pozostałym zakresie, , powództwo oddalił, o czym orzekł w pkt II.

O kosztach postępowania, na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, orzeczono w punkcie III wyroku. Strona powodowa przegrała proces w całości, w związku z czym obowiązana jest zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty procesu w wysokości 1305 zł.