

Sygn. akt IX C 16/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2013 roku

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu, IX Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Jolanta Malik**

Protokolant: **Mirosław Jabłoński**

po rozpoznaniu w dniu 15.11.2013 r. we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej z ul. (...) we W.**

przeciwko **A. S.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej **A. S.** na rzecz strony powodowej **Wspólnoty Mieszkaniowej z ul. (...) we W.** kwotę **4.397,31 zł** (cztery tysiące trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych trzydzieści jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 18.09.2012 do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 837 zł tytułem kosztów postępowania.

Sygn. akt IX C 16/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) wniosła o zasądzenie od pozwanej A. S. kwoty 4.397,31 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powodową Wspólnotę Mieszkaniową tworzą właściciele siedmiu wyodrębnionych lokali w nieruchomości przy ul. (...), w tym pozwana A. S., która jest właścicielem lokalu nr (...). Strona powodowa podała, że z mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków z 02.02.2011 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) została ustanowiona zarządcą przymusowym nieruchomości wspólnej. Podała, iż pozwana pomimo wezwań nie uregulowała należności z tytułu rozliczenia wyniku na 31.03.2011 r. w wysokości 4.149,20 zł, na co składają się raty od 7 do 12. Wskazała także, że żąda odsetek ustawowych skapitalizowanych na dzień 31.07.2012 r. w kwocie 248,11 zł.

Nakazem zapłaty wydanym w dniu 23 listopada 2012 r. w postępowaniu upominawczym Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia uwzględnił powództwo w całości.

Powyższy nakaz zapłaty zaskarżyła w całości pozwana i wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana podniosła, że należności wskazane przez stronę powodową jako ujemny wynik nie są zgodne z rzeczywistym stanem faktycznym. Podniosła, że zaległości podane przez zarządcę winny być rozliczone indywidualnie z każdym z właścicieli lokali tworzących małą wspólnotę mieszkaniową wedle tytułów i okresów, których dotyczą, albowiem są to zadłużenia z tytułu dostaw energii cieplnej i wody oraz odprowadzania ścieków. Pozwana zarzuciła, że uchwała

nr 15/2011 nie odnosi skutków prawnych z uwagi na to, że nie odnosi się do części wspólnych nieruchomości, a tylko takie uchwały może podejmować Wspólnota. Pozwana podała, że nie dotyczą jej zobowiązania wynikające z wyroków sądowych, które następnie były egzekwowane przez komorników z tytułu dostarczania energii ciepłej przez firmę (...), gdyż należności za ogrzewanie zostały uregulowane. Pozwana wskazała, że zarządcami nieruchomości wspólnej byli kolejno (...) Sp. z o.o., (...) Sp. z o.o. i obecnie Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W.. Dalej podała, że zarządca (...) Sp. z o.o. został odwołany z uwagi na bezczynność. Przyznała, że w tym okresie nie wносиła żadnych opłat i zaliczek albowiem nie zaistniał taki obowiązek, gdyż nie podjęto żadnych ustaleń co do wysokości miesięcznych zaliczek. Pozwana wskazała, że energia cieplna oraz woda były jednak dostarczane, wskazując, że po objęciu zarządu przez Spółdzielnię (...) dokonała jednorazowej wpłaty kwoty 5878,32 zł z tytułu dostawy energii ciepłej, 465,12 zł za dostarczona wodę oraz 437 zł tytułem opłat za wywóz śmieci. Ponadto pozwana podniosła zarzut przedawnienia, wskazując, że na żadaną kwotę składają się świadczenia okresowe.

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanej strona powodowa wskazała, że na dzień powołania zarządcy Spółdzielni Mieszkaniowej (...) posiadała znaczne zadłużenie u dostawców mediów i toczyły się przeciwko niej liczne postępowania egzekucyjne. W tym stanie zarządca podjął negocjacje, w wyniku których doszło do zawarcia ugód z (...) oraz (...) Sp. z o.o. i rozłożenia należności na raty. Podała, że właściciele lokali podjęli uchwałę, mocą której zdecydowali o sposobie sfinansowania zadłużenia odpowiednio do wysokości posiadanych udziałów. Wobec braku zgody pozwanej na zaproponowane rozliczenie zarządca wystąpił do Sądu, który wyraził zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Strona powodowa wyjaśniła, że przedmiotem niniejszego postępowania są raty od 7 do 12 wynikające z rozłożenia obowiązku świadczenia przypadającego na pozwaną a wynikającego z podjętej uchwały. Wskazała, że zobowiązania wynikające z wcześniejszych rat były przedmiotem postępowania sądowego w sprawie IX C 809/11 zakończonej prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 19.02.2013 r. oddalającym apelację pozwanej.

W dalszych pismach procesowych pozwana podtrzymywała wyrażone w sprzeciwie stanowisko podnosząc, że zobowiązania dotyczą poszczególnych wyodrębnionych lokali a nie nieruchomości wspólnej, a zatem uchwała o pokryciu zadłużenia Wspólnoty jest nieważna i tym samym pozwana nie poczuwa się do zapłaty. Ponadto pozwana podważała dokumenty księgowe sporządzone przez główną księgową zarządcy przymusowego Spółdzielni Mieszkaniowej (...), w szczególności stan na dzień 31.03.2011 r. wg P., gdyż zaliczki zostały przez nią uiszczone w kwotach 5878,32 zł, 465,12 zł, 437,34 zł oraz 37,97 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położone przy ul. (...) we W. jest małą wspólnotą mieszkaniową tworzoną przez właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych w nieruchomości w liczbie siedmiu.

Okoliczność bezsporna

Pozwana A. S. jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej własność gruntu oraz części wspólnych budynku i urządzeń wynoszący 1433/10000.

Dowód: odpis księgi wieczystej nr (...)

Dla Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. ustanawiany był zarząd przymusowy, który do czasu powołania obecnego zarządcy przymusowego sprawowali (...) oraz (...) Sp. z o.o. we W..

Okoliczność bezsporna

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków z dnia 02.02.2011r. w sprawie o sygnaturze Akt I Ns 424/08 zarządcą przymusowym strony powodowej ustanowiono Spółdzielnię Mieszkaniową (...) we W.. Jednocześnie odwołano zarządcę przymusowego w osobie (...) Sp. z o.o. we W..

Dowód: postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków z dnia 02.02.2011r. k. 15

W dniu 19.05.2011r. powodowa Wspólnota przyjęła uchwałę w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną oraz ustalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2011 roku. Zgodnie z uchwałą zaliczka miesięczna na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną wynosiła 2,53 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu, w tym wynagrodzenie zarządcy – 1,50 zł/m², eksploatacja – 0,73 zł/m² i konserwacja – 0,30 zł/m². Ustalony plan gospodarczy przewidywał opłaty za media: centralne ogrzewanie – 3,50 zł/m²/m-c, wywóz śmieci – 14,09 zł/osoba, zimna woda i kanalizacja za prognozowane zużycie – 7,61 zł/m²/m-c, zimna woda i kanalizacja za opłatę abonamentową – 1,71 zł/lokal/m-c. Stawki obowiązywały od 01.04.2011 r.

Dowód: uchwała z 19.05.2011 r. z planem, gospodarczym, k. 108-109

Mocą uchwały nr 15/2011 z dnia 15.09.2011r. właściciele nieruchomości wspólnej (...) postanowili sfinansować niedobór wykazany w sprawozdaniu (...) (poprzedni zarządca) w wysokości 9.034,68 zł w częściach odpowiadających udziałowi w nieruchomości wspólnej. W identyczny sposób właściciel lokali postanowili pokryć niedobór powstały w okresie od 01.08.2009r. do 31.03.2011r. w kwocie 63.370,00 zł.

Równocześnie postanowiono iż kwotę wynikającą z ugody podpisanej z (...) obejmującą należność od maja 2007 do marca 2011 ujęto w pozycji 7 tab. 2 zał. 3.

Zastrzeżono równocześnie iż w wypadku braku spłaty zadłużenia sprawa wyegzekwowania poszczególnych należności względem danego właściciela lokalu skierowana zostanie na drogę postępowania sądowego.

Uchwała została przyjęta większością głosów i nie była przedmiotem zaskarżenia.

Dowód: uchwała nr 15/2011 z 15.09.2011 r., k. 18

Postanowieniem z dnia 08.11.2011r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu na podstawie art. 935 § 3 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c. udzielił zarządcy przymusowemu nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) – Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd polegającej na rozliczeniu finansowym w/w Wspólnoty Mieszkaniowej w sposób ustalony w uchwale nr 15/2011 podjętej na zebraniu ogółu właścicieli lokali w dniu 15.09.2011r.

Dowód: postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków z dnia 08.11.2011r. k. 115

Zgodnie z załącznikiem do uchwały z 15.09.2011 r., a dotyczącym lokalu pozwanej, stan należności z tytułu opłat wg stanu na dzień 31.03.2011r. wynosił 21.130,85 zł. w tym kwota 6.675,05 zł która dotyczy spraw egzekwowanych przez Komornika w sprawach KM 1053/11, 1949/09, 3872/10.

Kwota ta winna była być wpłacona niezwłocznie z tym że zaliczono na jej poczet należność w kwocie 5.878,00 zł wpłaconą przez pozwaną co skutkowało koniecznością jej uzupełnienia w kwocie 796,73 zł. Pozostała kwota tj. 14.455,80 zł rozłożona została na raty i pierwsza rata w kwocie 1.644,54 zł winna była być zapłacona do dnia 15.07.2011r. Kolejne raty płatne były do każdego 15 dnia kolejnego miesiąca w następujących kwotach: rata II – 1644,54 zł, raty III-VIII w wysokości 1754,38 zł, raty od IX do XIII w wysokości 160,11 zł.

Powyższe należności dotyczą zobowiązań objętych ugodami z (...) oraz F.a także pozostałych zobowiązań względem (...)A.,(...)- za okres do czasu objęcia zarządu przez zarządcę przymusowego SM (...)we W..

Dowód: pismo zarządcy- Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z 29.06.2011 r., k. 16, zeznania świadka M. R. z dnia 20.09.2013

Wpłacone przez pozwaną w dniu 18.05.2012 r. kwoty 437,34 zł oraz 37,97 zł na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej zostały zaliczone przez zarządcę przymusowego na poczet II raty zobowiązania wynikającego z uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z 15.09.2011 r. przypadającej na pozwaną.

Dowód: dokumenty w aktach sprawy Nc 1549/13

W powodowej Wspólnocie Mieszkaniowej brak jest podzielników ciepła, nie każdy lokal posiada licznik zużycia wody, zaś co do tych, którzy posiadają nie była prowadzona ewidencja odczytów. Istnieje licznik zbiorczy energii cieplnej.

W okresie od kwietnia 2009 r. do marca 2011 r. nie były uiszczane żadne zaliczki ani kwoty z tytułu zarządu nieruchomością wspólną jak też z tytułu dostaw mediów. Po przejęciu zarządu przymusowego przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) dokonała ona rozliczenia istniejącego zadłużenia według udziałów w nieruchomości wspólnej każdego z właścicieli. Takie rozliczenie otrzymała również pozwana. Kwoty wpłacone przez pozwaną przed wydaniem uchwały z dnia 15.09.2011 r. zostały rozliczone i ujęte w sporządzonym przez zarządcę bilansie wg stanu na dzień 31.03.2011 r.

Dowód: zeznania świadka M. R., nagranie rozprawy-płyta CD, k. 215 oraz dokumenty w aktach sprawy IX C 809/11

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Powyższe okoliczności faktyczne mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy ustalone zostały w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy jak też aktach spraw IX C 809/11 i Nc 1549/13, a także w oparciu o zeznania świadka M. R.. Zeznania te Sąd uznał za w pełni wiarygodne. Świadek w sposób dokładny przedstawiła sposób rozliczenia istniejącego zadłużenia powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej oraz, co istotne rozliczenia wpłat pozwanej. Zeznania te znajdują odzwierciedlenie w zgromadzonych w sprawie dokumentach.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa domagała się zapłaty zaległych rat, tj. od 7 do 12 z tytułu rozliczenia należności wynikających z podjętej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 15.09.2011 r. Pozwana zaprzeczała ważności uchwały jako że odnosi się ona do należności obciążających wyodrębnione lokale w nieruchomości przy ul. (...), a nie do nieruchomości wspólnej. Nadto wskazywała, że dokonała wpłat z tytułu istniejącego zadłużenia.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że dochodzona przez stronę powodową należność wynika z uchwały podjętej przez powodową Wspólnotę Mieszkaniową o nr (...) z dnia 15.09.2011 r., której przedmiotem było rozliczenie i sfinansowanie niedoboru obciążającego powodową Wspólnotę Mieszkaniową według posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu powyższa uchwała odnosi skutki prawne, pomimo tego, iż dotyczy wydatków obciążających właścicieli poszczególnych wyodrębnionych lokali. Sąd orzekający podziela w tym względzie pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku zarówno Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia z dnia 26.06.2012 r. IX C 809/11, jak również uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu oddalającego apelację od powyższego wyroku, w sprawie dotyczącej uprzednio wymagalnych rat. Przede wszystkim należy wziąć pod uwagę okoliczności, które determinowały podjęcie wspomnianej uchwały. Właściciele wyodrębnionych lokali, którzy przecież tworzą powodową wspólnotę mieszkaniową nie mieli zainstalowanych podzielników ciepła, nadto większość wyodrębnionych lokali mieszkalnych nie była wyposażona w liczniki zużycia wody. W powodowej wspólnocie nie były również podejmowane żadne uchwały odnośnie rozliczania mediów dostarczanych do lokali stanowiących odrębną własność. W okresie od kwietnia 2009 r. do marca 2011 roku nie były odprowadzane żadne opłaty z tytułu dostaw mediów ani też zaliczek związanych z zarządem nieruchomością wspólną. W tych okolicznościach w ocenie Sądu podjęcie uchwały było celowe, a sposób rozliczenia powstałych zaległości przyjęty z resztą przez samych właścicieli lokali poprzez podzielenie należności stosownie do udziałów każdego z nich w nieruchomości wspólnej był jedynym rozwiązaniem na oddłużenie Wspólnoty Mieszkaniowej, przeciwko której prowadzone były już postępowania egzekucyjne. Uchwałę należy zatem potraktować jako odstępstwo od zasad rozliczeń obowiązujących w małej wspólnocie, ale jej podjęcie

wobec braku możliwości przypisania zużycia mediów w poszczególnych lokalach mieszkalnych oraz konieczności określenia zasad ponoszenia powstałego zadłużenia przez członków wspólnoty było uzasadnione.

Wobec powyższego należało przyjąć, że uchwała nr 15/2011 z dnia 15.09.2011 r. stanowiła samoistne źródło zobowiązania właścicieli lokali, w tym obowiązek zapłaty należności przypadających na pozwaną. Określone w uchwale zasady spłaty zadłużenia stały się obowiązujące. Podkreślić bowiem trzeba, że powyższa uchwała nie została zaskarżona przez żadnego z właścicieli lokali – członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Nadto podjęta uchwała została zatwierdzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia –Krzyków postanowieniem z dnia 08.11.2011 r. W konsekwencji stosownie do treści art. 353 § 1 k.c. strona powodowa mogła żądać spełnienia świadczenia a pozwana winna była to świadczenie spełnić. Zasadne było zatem domaganie się przez stronę powodową zapłaty od pozwanej rat od 7 do 12 ujętych w wezwaniu do zapłaty datowanym na 29.06.2011 r. Uwzględnić ono bowiem zasady rozliczenia przyjęte w uchwale nr 15/2011 i pozostaje w spójności z załącznikiem nr 1 do przedmiotowej uchwały, stanowiącym szczegółowe rozliczenie sporządzone przez głównego księgowego ustanowionego zarządcy Wspólnoty.

Powyższe prowadziło do uwzględnienia powództwa. Na zasądzona w pkt I wyroku kwotę składała się kwota wynikająca z rozliczenia zobowiązania pozwanej z uchwały nr 15/2011 w wysokości 4.149,20 zł a stanowiąca sumę nieuiszczonych rat oraz kwota 248,11 zł tytułem odsetek ustawowych, które strona powodowa skapitalizowała na dzień 31.07.2012 r. Podstawę orzeczenia o odsetkach stanowił art. 481 § 1 i 2 k.p.c. Pozwana nie spełniła ciążącego na niej świadczenia w terminach wymagalności każdej z rat, a zatem pozostawała w opóźnieniu, wobec czego strona powodowa uprawniona była do naliczenia odsetek.

Roszczenie nie jest przedawnione albowiem termin zapłaty rat nr 7 do 12 przypadają na rok 2012 , w tym też roku zostało złożone powództwo.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art., 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzone koszty składa się opłata sądowa od pozwu w kwocie 220 zł oraz minimalne wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 600,00 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 3 Rozp. Min. Spr w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, a ponadto opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.