

Sygnatura akt IX C 251/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 14-07-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Piotr Łuczak

Protokolant:Miroslaw Jabłoński

po rozpoznaniu w dniu 03-07-2014 r. we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...)

przeciwko G. W.

- o zapłatę

I. zasądza od pozwanego G. W. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) kwotę 6.930,80 zł (sześć tysięcy dziewięćset trzydzieści złotych osiemdziesiąt groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 14 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1580 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 1200 zł kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt IX C 251/13

## UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) wniosła o zasądzenie od pozwanego G. W. kwoty 7.241,46 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 43,55 zł od 11 kwietnia 2011 r., 115,57 zł od dnia 11 października 2011 r., od 6,55 zł od 11 stycznia 2012 r., od 6,55 zł. od dnia 11 lutego 2012 r., 13,46 zł od 11 marca 2012 r. oraz od 6.930,80 od dnia wniesienia powództwa - do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 1.200 zł oraz kwoty 17 zł tytułem poniesionej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...)położonego we W.przy ul. (...); z własnością tego lokalu związany jest udział w wysokości 103/10000 w nieruchomości wspólnej. Celem wykonania ciężącego na nim obowiązku partycypowania w wydatkach i ciężarach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części, która nie znajduje pokrycia w pożytkach i innych przychodach – zobowiązany jest do uiszczania zaliczek, stosownie do posiadanego udziału - miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Wysokość tych zaliczek ustalana jest uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej. Pozwany zobowiązany jest również do uiszczania wpłat na poczet funduszu remontowego oraz opłat z tytułu dostarczanych do lokalu mediów.

Dalej wskazała, że pozwany nie wykonuje należycie ciążących na nim zobowiązań. Skutkiem czego zaległość za okres od lutego 2012 r. do kwietnia 2012 r. z tytułu opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i za dostarczane do lokalu media wynosi 310,66 zł oraz z tytułu opłat na poczet funduszu remontowego wynosi 6.930,80 zł.

Nakazem zapłaty z dnia 17 stycznia 2013 r. w postępowaniu upominawczym (sygn. akt IX Nc 2154/12), Sąd uwzględnił powództwo w całości, orzekając o obowiązku zapłaty przez pozwanego na rzecz powoda, zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany zaskarżył powyższy nakaz zapłaty w całości, wnosząc w sprzeciwie o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Zgłosił zarzut braku legitymacji procesowej strony powodowej oraz braku wezwania pozwanego do zapłaty dochodzonej należności, naruszenia art. 87 k.p.c. oraz błędnego wyliczenia kwoty dochodzonej pozwem.

Uzasadniając zajęte przez siebie stanowisko wskazał, że uchwała członków wspólnoty nr (...), na podstawie, której strona powodowa wystąpiła na drogę sądową przeciwko pozwanemu - została przez niego skutecznie zaskarżona. Tym samym jako zawisła przed Sądem, nie jest ona ważna. Nie czyni zatem zadość wymogom wiążącej strony umowy powierzenia zarządu nieruchomością wspólną. Efektem czego, brak jest po stronie powodowej legitymacji procesowej czynnej.

Zakwestionował on wysokość, jak i samą zasadność dochodzonej kwoty 310,66 zł poprzez jej asymetryczność względem odsetek liczonych od wskazanych przez stronę powodową kwot oraz niewskazanie podstawy do jej naliczenia. Podniósł przy tym, że zgodnie z kartoteką finansową nieruchomości przy ul. (...) z dnia 30 października 2012 r. brak jest po jego stronie zaległości z tytułu opłat za utrzymanie części wspólnej nieruchomości, na co wskazują również załączone do pozwu kopie blankietów wpłat. Przy czym przedłożona korekta finansowa również pozostaje w sprzeczności z treścią kartoteki, która również jest sporządzona w sposób nieprawidłowy.

Dalej wskazał, że stosowany przez stronę powodową system (...) s.c. nieprawidłowo nalicza wnoszone opłaty, które są regulowane przez pozwanego bez opóźnień. Zgodnie zaś z wyliczeniami pozwanego - powód posiada względem strony powodowej nadpłatę z tytułu wnoszonych zaliczek, na łączną kwotę 338,52 zł.

Odnosząc się do zaległości z tytułu wpłat na fundusz remontowy wskazał, że koszt wykonanego przez Wspólnotę Mieszkaniową remontu wyniósł 93.774,47 zł zamiast pierwotnie przewidywanych 142.673,01 zł, z czego pozwany zobowiązany był uiszczyć kwotę 5.624,39 zł. Jednakże po dokonaniu potrąceń z tytułu kosztów remontów - napraw, kwota ta wynosi 3.420,45 zł.

Ponadto powód podniósł również, że strona powodowa zobowiązała się do zwrotu pobranych z funduszu remontowego środków finansowych z tytułu wadliwie wykonanego montażu wkładu kominowego. Z tegoż tytułu dnia 14 listopada 2012 r. została zwrócona kwota 1.937 zł. Zaznaczył również, że nie można traktować przedłożonych przez stronę powodową wezwań jako skutecznych wobec nieprawomocnej uchwały nr 5/2012.

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanego, strona powodowa podtrzymała swoje stanowisko zajęte w pozwie.

Wskazała ponadto, że zarzut pozwanego co do braku legitymacji procesowej strony powodowej jest bezzasadny, gdyż windykacja należności od właścicieli lokali jest czynnością zwykłego zarządu i nie wymaga ku temu stosownej uchwały. Choć niezależnie od tego, taką uchwałę Wspólnota Mieszkaniowa podjęła. Przyznała, że uchwała ta została zaskarżona, lecz wobec niewstrzymania jej przez Sąd Okręgowy – podlega wykonaniu.

Dalej powód podniósł, że nie kwestionuje sumy wpłat dokonanych przez pozwanego w łącznej kwocie 7281,01 zł w okresie od lipca 2008r. Do września 2012 r. Kwota wskazana w pozwie jako zaległość powoda z tytułu zaliczek na koszty zarządzania nieruchomością wspólną i opłat za media, to jest kwota 310,66 zł została również wskazana w kartotece finansowej dołączonej do sprzeciwu. Pozwany zaś nie wykazał, aby żądana kwota zaległości była inna, czy

też zapłacona później. Powód zaprzeczył przy tym, aby dochodzone kwoty zostały nieprawidłowo naliczone. Powód w swoich obliczeniach nie uwzględnił wszystkich dokonanych rozliczeń zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów oraz zmian comiesięcznych opłat zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej i media. Znane są mu też wszystkie dokonane w spornym okresie zmiany zaliczek. Same wyliczenia pozwany sporządził w sposób wybiórczy i nierzetelny.

Dalej sprecyzowała, że objęta powództwem zaległość dotyczy zasadniczo rozliczenia kosztu remontu dachu. Szacunkowa kwota remontu wynieść miała 142.673,01 zł lecz faktyczny koszt remontu wyniósł 93.774,47 zł, powiększony o koszt inwestorstwa zastępczego w kwocie 2.604,84 zł. Z tego tytułu, na pozwanego przypadła do zapłaty kwota 9.666,85 zł, wchodząca w jej skład kwota 2.736,05 zł pokryta została ze zgromadzonych przez niego środków na funduszy remontowym. Różnica pomiędzy tymi kwotami tj. 6.930,80 zł stanowi dochodzone pozwem świadczenie.

Ostatecznie potwierdziła, że otrzymała od Zakładu (...) zwrot kwoty 1.937 zł w dniu 14 listopada 2012 r. Kwota ta jest należnością strony powodowej podlegającą rozliczaniu na wszystkich właścicieli lokali nieruchomości zgodnie z ich udziałami, tym samym pozwany nie mógł zaliczyć jej na swoją korzyść w całości.

Zarządzeniem tut. Sadu z dnia 18 maja 2013 r. zobowiązano pełnomocnika pozwanego do złożenia pisma przygotowawczego, w którym wymienia, które z okoliczności wymienionych w wyżej opisanym piśmie pełnomocnika powoda z dnia 15 kwietnia 2013 r. są niesporne, a które pozwany kwestionuje i z jakich przyczyn oraz do ustosunkowania się do wszystkich zarzutów zawartych w tym piśmie – w terminie 14 dni pod rygorem skutków z art. 207 § 6 i 7 k.p.c.

Pismem z dnia 5 czerwca 2013 r., pełnomocnik pozwanego, podtrzymując dotychczasowe stanowisko, wykonał zobowiązanie Sądu poprzez wskazanie, że okolicznością bezsporną jest jedynie dokonanie przez pozwanego zapłaty kwoty 7.281,01 zł w okresie od lipca 2008 r. do września 2012 r.

Jako kwestię sporną wskazał: rozliczenie remontu wkładu kominowego i sposób zaliczenia zwróconego wynagrodzenia przez Zakład (...); księgowanie dokonywanych przez pozwanego wpłat, albowiem księgowość prowadzona jest nierzetelnie; oraz sposób liczenia salda z tytułu funduszu remontowego.

Jednocześnie podniósł zarzut potrącenia kwoty dochodzonej pozwem z kwotą 40.000 zł należną pozwanemu z tytułu odszkodowania oraz zadośćuczynienia za szkodę wynikającą z wstrzymania prac remontowych i realizacji modernizacji centralnego ogrzewania wraz z wymianą pieca gazowego zgodnie z projektem. W związku z czym pozwany pozbawiony był możliwości korzystania z mieszkania lub czerpania korzyści z np. z tytułu umowy najmu; nie mógł korzystać z ciepłej wody oraz został zmuszony do mieszkania w innym miejscu co wygenerowało dodatkowe koszty.

Zarzucił ponadto, że strona powodowa wyłoniła wykonawcę remontu dachu bez zachowania procedury przetargowej, co doprowadzić miało do powstania zawyżonych kosztów remontu. Zarzucił również, że strona powodowa w swoich rozliczeniach uwzględniła wydatki na remont mieszkań gminnych, podczas gdy powinna dokonać obciążenia jedynie kosztami remontu części wspólnych.

Zarządzeniem tut. Sądu z dnia 1 października 2013 r. zobowiązano pełnomocnika pozwanego do złożenia pisma przygotowawczego, w którym sprecyzuje zarzut potrącenia zgłoszony w piśmie z dnia 5 czerwca 2013 r. przez wskazanie jaką konkretnie wierzytelność pozwany zgłasza do potrącenia: ile ze zgłoszonej wierzytelności przysługującej pozwanemu w kwocie 40.000 zł jest odszkodowaniem, a ile zadośćuczynieniem; w wyniku potrącenia do kwoty 7.241,46 zł uległa która wierzytelność (czy tylko odszkodowanie czy tylko zadośćuczynienie, czy obie te wierzytelności – jeśli tak: do jakiej kwoty umarza się wierzytelność o odszkodowania, a do jakiej wierzytelność o zadośćuczynienie); jeżeli pozwany zgłasza zarzut potrącenia wierzytelności o zadośćuczynienie – za co jest to zadośćuczynienie – w terminie 14 dni pod rygorem nieuwzględnienia zarzutu potrącenia.

W piśmie z dnia 21 października 2013 r. pełnomocnik pozwanego wykonał zobowiązanie Sądu poprzez wskazanie, że pozwany z tytułu odszkodowania dokonuje potrącenia kwoty 2.800 zł tytułem konieczności wykonania remontu

komina oraz tytułem czynszu najmu za okres od marca 2010 r. do października 2013 r. kwotę 31.944 zł (44 miesiące x 726 zł - czynsz najmu za 1 miesiąc lokalu zastępczego), co daje razem kwotę 34.744 zł tym samym wierzytelność o odszkodowanie umorzona ma być do kwoty 27.502,54 zł.

W piśmie z dnia 13 stycznia 2014 r. strona powodowa podtrzymała zajęte dotychczas stanowisko w całości.

Ustosunkowując się do treści pism pozwanego z dnia 5 czerwca 2013 r. oraz 21 października 2013 r., strona powodowa wskazała, że podniesiony zarzut potrącenia dochodzonej kwoty o kwotę odszkodowania za wyrządzoną szkodę jest bezzasadny. Zaprzeczyła ona istnieniu tejże wierzytelności, gdyż wcześniej pozwany nie występował z tym roszczeniem wobec strony powodowej. Ponadto w żaden sposób nie wykazał on aby mu ono przysługiwało - tak co do zasady, wysokości jak i wymagalności.

Dalej zakwestionowała również zasadność potrącenia kwoty 2.800 zł tytułem wykonania remontu komina, jako że powód nie wykazał aby rzeczywiście ten komin zamontował w lokalu wchodzącym w skład Wspólnoty Mieszkaniowej. Wskazała przy tym, że wszelkie koszty modernizacji lokalu spoczywają na pozwanym.

Odnosząc się zaś do zarzutów strony pozwanej dotyczących zasadności wykonania remontu dachu, wyboru wykonawcy robót remontowych, zakresu i jakości wykonanych robót oraz wysokości wynagrodzenia wypłaconego wykonawcy tych robót wskazała przede wszystkim, że wykonanie remontu było uzasadnione jego złym stanem technicznym a wybór wykonawcy korzystny.

Co do kwestii nieprawidłowości związanych z przewodami kominowymi w budynku wskazała, że opóźnienie demontażu nienależycie zamontowanego wkładu kominowego przez Zakład (...) – spowodowane było działaniami pozwanego.

***Na rozprawie w dniu 9 maja 2014 r. pełnomocnik strony powodowej sprecyzował, że wskazane w uzasadnieniu pozwu zaległości pozwanego obejmują okres od kwietnia 2011 r. do kwietnia 2012 r. a nie jak mylnie wskazano w pozwie od lutego 2012 r.***

Pełnomocnik pozwanego, działając w jego imieniu złożył kolejne oświadczenie o potrąceniu wierzytelności na podstawie art. 499 k.c. dokonując potrącenia wierzytelności pozwanego w kwocie 7.043 zł należnych mu od zarządcy (...) sp. z o.o. we W.. Wskazał przy tym, że należności, z których tytułu dokonuje potrącenia, zostały wskazane w piśmie procesowym z dnia 13 marca 2014 r., wierzytelność ta wynosi 203,03 zł.

Pełnomocnik pozwanego wskazał dodatkowo, że zarzut potrącenia złożył ewentualnie na wypadek nieuwzględnienia zarzutu potrącenia podniesionego wcześniej przez pozwanego.

Sąd zobowiązał pełnomocnika pozwanego do złożenia pisma przygotowawczego, w którym sprecyzuje zarzut potrącenia zgłoszony na rozprawie przez wskazanie jakie konkretnie wierzytelności pozwany zgłasza do potrącenia i z jakiego tytułu – w terminie 14 dni, pod rygorem nieuwzględnienia zarzutu potrącenia.

W piśmie procesowym z dnia 22 maja 2014 r. pełnomocnik powoda wykonał zobowiązanie Sądu poprzez oświadczenie, że pozwany dokonał potrącenia swojej wierzytelności w kwocie 36.100,03 zł z tytułów: odszkodowania za zakup wkładu kominkowego w kwocie 2.880 zł, odszkodowania za poniesione koszty sporządzenia opinii kominiarskiej w kwocie 80 zł, odszkodowania za pokryte przez pozwanego koszty remontu komina w kwocie 1.169,03 zł oraz odszkodowania za brak możliwości korzystania z lokalu mieszkalnego od marca 2010 r. do października 2013 r. w kwocie 31.944 zł. Wobec czego wierzytelność pozwanego umarza się do kwoty 28.858,57 zł.

Na rozprawie w dniu 3 lipca 2014 r. pozwany oświadczył, że składa oświadczenie o potrąceniu o treści podanej przez jego pełnomocnika na rozprawie w dniu 9 maja 2014 r.

Pełnomocnik powoda zarzucił, że nie jest umocowany do odbierania oświadczeń materialno-prawnych w imieniu swojego mocodawcy.

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

G. W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną własność, oznaczonego numerem 4 położonego we W. przy ul. (...). Z prawem własności lokalu mieszkalnego związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, w której zarząd sprawuje (...) Sp. z o.o. we W..

Dowód: Odpis KW Nr (...) - wydruk k. 18-27

Akt notarialny Rep. A nr (...) z 24.07.2008r. k. 30

Akt notarialny Rep. A nr (...) z dnia 16.03.2010r. k. 28

Akt notarialny Rep. A nr (...) z 04.06.2007r. k. 11, Uchwała nr (...) k. 11

Umowa powierzenia zarządu nieruchomością wspólną z 01.08.2007r. k. 13

W okresie od kwietnia 2011 r. do kwietnia 2012r. Wspólnota Mieszkaniowa obciążała pozwanego zaliczkami na utrzymanie nieruchomości wspólnej i media w następujących wysokościach:

- od kwietnia do grudnia 2011r. – po 160,06 zł;

- styczeń i luty 2012r. - po 166,61 zł;

- marzec i kwiecień 2012r. – po 170,89 zł.

Pozwany był zawiadamiany o zmianie wysokości należnych opłat, przy czym zawiadomienia te były sporządzane i doręczane w okresie późniejszym i obejmowały miesiące, za które należności zostały już przez pozwanego zapłacone w dotychczasowej wysokości.

W piśmie z dnia 13 kwietnia 2012 r. pozwany został zawiadomiony o zmianie stawek za wodę i zbiorowe odprowadzania ścieków oraz zaliczki z tytułu opłaty abonamentowej i obowiązku comiesięcznego uiszczania zaliczki oraz pozostałych opłat do 10 dnia każdego miesiąca. Naliczanie opłat miało go obowiązywać do 1 marca 2012r. i wynosiło po zmianie 170,89 zł, z czego 36,21 zł tytułem naliczenia opłat indywidualnych właściciela oraz 134,68 zł tytułem naliczenia opłat związanych z utrzymaniem części wspólnej nieruchomości. Pismo wysłane zostało w dniu 7 maja 2012 r.

W piśmie z dnia 13 kwietnia 2012 r. pozwany został zawiadomiony o obowiązku comiesięcznego uiszczania zaliczki oraz pozostałych opłat do 10. dnia każdego miesiąca związanych z utrzymaniem części wspólnej nieruchomości oraz opłat indywidualnych obowiązujące od dnia 1 stycznia 2012r. w kwocie 166,61 zł, z czego 31,93 zł z tytułu opłat indywidualnych właściciela, oraz 134,68 zł z tytułu rozliczenia opłat związanych z utrzymaniem części wspólnej nieruchomości. Pismo wysłane zostało w dniu 7 maja 2012 r.

Dowód: zawiadomienie z 13.04.2012r. k. 59 oraz k. 61

zawiadomienia k. 62-71

kartoteka finansowa k. 33, 162-165

Wspólnota zawiadomiła pozwanego o rozliczeniu zużytej zimnej wody i ścieków:

- za okres 30 czerwca 2010r do 31 grudnia 2010r. wskazując na nadwyżkę w wysokości 51,68 zł.

- za okres 31 grudnia 2010r. do 30 czerwca 2011r. wskazując na nadwyżkę w wysokości 115,57 zł.

- za okres 30 czerwca 2011r. do 31 grudnia 2011r. wskazując na nadwyżkę w wysokości 114,15 zł.

Dowód: zawiadomienie z 26.01.2011r. k. 148, zawiadomienie o rozliczeniu z 30.08.2011r. k. 154, zawiadomienie o rozliczeniu z 01.03.2012r. k. 156

W okresie od lutego 2011 r. do kwietnia 2012r. pozwany dokonywał wpłat zaliczek w następujących wysokościach:

- w lutym i marcu 2011r. – po 156,60 zł;
- w kwietniu 2011r. – 51,26 zł;
- za maj i czerwiec 2011r. – po 160,06 zł;
- w lipcu 2011r. – 166,92 zł;
- w sierpniu i wrześniu 2011r. – 160,06 zł;
- w październiku 2011r. – 44,49 zł; - wpłata pomniejszona o nadwyżkę z tytułu rozliczenia wody
- w listopadzie i grudniu 2011r. – po 160,06 zł;
- od stycznia do marca 2012r. - po 160,06 zł; - w starej stawce, o nowej poinformowano pismem wysłanym w maju 2012r.
- w kwietniu 2012r. - 45,91 zł - wpłata czynszu w dotychczasowej wysokości pomniejszona o nadwyżkę z tytułu rozliczenia wody;

Wpłaty te w sumie wynosiły o 310,66 zł mniej niż opłaty naliczone przez powoda.

W powyższym okresie pozwany płacił regularnie w należnej wysokości zaliczki na fundusz remontowy, wynoszące po 109,20 zł miesięcznie.

Dowód: kartoteka finansowa k. 33, 162-165

potwierdzenia wpłat, k. 80-81, 90-95

W dniu 4 listopada 2010r. strona powodowa podjęła uchwałę w sprawie wykonania remontu dachu. Wartość prac remontowych, uszczegółowiona kosztorysem inwestorskim została określona wraz z podatkiem VAT na kwotę 142.673,01 zł. Ofertę wybrano spośród zgłoszonych pięciu ofert, w których cena brutto kształtowała się od 97.200,00 zł do 148.676,41 zł. Pozwany G. W. był reprezentowany przez swojego ojca przy czynnościach w wyborze oferty i podpisał protokół z dnia 17 lutego 2012 r. stwierdzający, czyja oferta została wybrana.

Dowód: uchwała nr (...)z 04.11.2010r. k. 46, protokół z wyboru wykonawcy z 17.02.2011r. k. 50, zeznania świadków M. B., M. P., R. J., k. 327-328

Wspólnota ponosiła koszt remontu dachu w wysokości 93.774,47 zł. Odbioru prac remontowych dokonano w dniu 8 czerwca 2012r., zgłaszając usterki, które zostały poprawione i odebrane dnia 13 czerwca 2012r. Ojciec pozwanego kwestionował jakość wykonanych prac i zasadność poniesionych kosztów.

Dowód: faktura VAT k. 47

Protokół odbioru z 08.06.2012r. k. 49

Protokół odbioru usunięcia usterek z 13.06.2012r.k. 48

Na koncie funduszu remontowego pozwanego do wykorzystania na 30 listopada 2008 r. oraz 31 grudnia 2008r. wskazano kwotę 382,79 zł. W 2009 r. pozwany wpłacił na fundusz remontowy należność w wysokości 1201,20 zł.

Usunięcie nieprawidłowości związanych z przewodami kominowymi wyniosło 1080,41 zł, a inwestorstwo zastępcze 30,29 zł, łącznie 1110,70 zł. Na 31 grudnia 2009r. pozostał fundusz remontowy do wykorzystania w wysokości 473,29 zł.

W okresie od stycznia do listopada 2010r. pozwany wpłacił należność w wysokości 1201,20 zł. Fundusz remontowy do wykorzystania na dzień 30 listopada 2010r. wynosił 1674,49 zł. Na modernizację instalacji domofonowej przeznaczono 390,46 zł, na inwestorstwo zastępcze 10,95 zł. Pozostały fundusz remontowy do wykorzystania na 30 listopada 2010r. wynosił 1273,08 zł. W grudniu 2010r. pozwany wpłacił 109,20 zł na fundusz remontowy. Na dzień 31 grudnia 2010 r. fundusz remontowy do wykorzystania wynosił 1382,28 zł. Opracowanie dokumentacji technicznej dotyczącej remontu dachu wyniosło 611,83 zł, fundusz remontowy pozostały do wykorzystania na dzień 31 grudnia 2010r. wyniósł 770,45 zł.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2011r. fundusz remontowy do wykorzystania wyniósł 2080,85 zł, należność wpłacona przez pozwanego w okresie od stycznia do czerwca 2012 wyniosła 655,20 zł. Fundusz remontowy do wykorzystania na dzień 30 czerwca 2012r. wyniósł 2.736,05 zł.

Razem koszt remontu dachu i inwestorstwo zastępcze, w części przypadającej na pozwanego, stosownie do wielkości jego udziału w nieruchomości wspólnej wyniosło 9.666,85 zł. Na dzień 30 czerwca 2012r na koncie funduszu remontowego pozwanego powstał niedobór w wysokości 6.930,80 zł.

W okresie od lipca do grudnia 2012r. na konto funduszu pozwany wpłacił 546 zł Po dokonaniu korekty faktury w przedmiocie usunięcia w przewodach kominowych o kwotę -194,28 zł, na dzień 30 listopada.2012r. pozostał fundusz remontowy na koncie pozwanego do wykorzystania na kwotę 740,28 zł. W grudniu pozwany wpłacił na fundusz remontowy kwotę 109,20 zł, do wykorzystania na koniec grudnia 2012 r. pozostała z tego tytułu kwota 849,48 zł.

Dowód: dokumenty rozliczenia funduszu remontowego k. 166-170

Pismem dnia 16 sierpnia 2011r. (...) Sp. z o.o. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 8.485,12 zł tytułem różnicy pomiędzy wartością remontu dachu przypadającego na lokal G. W. (10.019,97 zł), a pełnym kosztem remontu ustalonym na podstawie kosztorysu ofertowego na kwotę 97.200,00 zł, po odjęciu środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego. Nie było to jednak końcowe rozliczenie remontu dachu, a jego przewidywalne koszty, które zgodnie z uchwałą w sprawie remontu dachu miały być zgromadzone przez wszystkich właścicieli. Dopiero zgromadzenie tych środków miało stanowić podstawę rozpoczęcia prac remontowych.

Pismem dnia 10.10.2012r. (...)Sp. z o.o. we W.poinformował G. W. że dokonano rozliczenia remontu dachu. Koszt robót wynosi 96.379,31 zł, udział G. W. 9.666,85 zł. Poinformowano że kwota ta została częściowo pokryta ze środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego lokalu w wysokości 2.736,05 zł. W piśmie wskazano, że różnicę w kwocie tj. 6.930,80 zł należy uzupełnić dokonując wpłaty na konto funduszu remontowego Wspólnoty w terminie 7 dni od otrzymania zawiadomienia. Z pismem podobnej treści zwrócono się do pozwanego jeszcze dwukrotnie.

Dowód: pismo z dnia 16.08.2011r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k.41

pismo z dnia 10.10.2012r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 38

pismo z dnia 06.08.2012r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 39

pismo z dnia 18.07.2012r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 40

Pozwany był wyzwany do zapłaty kwoty 310,66 zł z tytułu niedopłaty zaliczek na utrzymanie nieruchomości oraz 6.930,80 zł z tytułu opłat na fundusz remontowy.

W odpowiedzi pozwany zaprzeczył zasadności domagania się kwoty 310,66 zł, wskazując, że reguluje swoje należności, a Wspólnota nie wykazuje z czego wynika zadłużenie. Zaprzeczył zasadności domagania się zapłaty z tytułu zwrotu

kosztów remontu dachu wskazując, że nie została zwrócona na fundusz remontowy kwota 1190 zł wydana w 2009r. na uszczelnianie komina. Zaprzeczył też zasadności jednorazowego naliczania wpłat na fundusz remontowy.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dowodami doręczeń. k.35-37

pismo pozwanego z 24.09.2012r. k. 103

W dniu 30.10.2012r. powodowa Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę w przedmiocie windykacji opłat należnych od właściciela lokalu, z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i z tytułu opłat za dostarczane do lokalu media oraz należne opłaty z tytułu funduszu remontowego w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym, na mocy której właściciele lokali udzielili zarządcy (...) Sp. z o.o. we W. do skierowania sprawy o zapłatę na drogę postępowania sądowego w stosunku do właściciela lokalu znaczonego nr (...) w budynku przy ul. (...) we W., G. W., zalegającego w opłatach z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, z tytułu opłat za dostarczane do lokalu media oraz z tytułu należnych opłat na fundusz remontowy.

Dowód: uchwała nr (...)z 30.10.2012r. k. 27

W styczniu 2013r. G. W. wytoczył powództwo o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej S. 18 we W. z dnia 30.10.2012r.

Wyrokiem z dnia 28.05.2013r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił powództwo, w uzasadnieniu wskazując, że uchwała jest zgodna prawem i niesprzeczna ani z ustawą ani umowa łącząca właściciela lokalu oraz nie narusza zasada prawidłowego zarządzania nieruchomością ani interesu powoda, stąd brak jest podstaw do jej uchylenia.

Wyrokiem z dnia 07.11.2013r. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu oddalił apelację powoda wywiedziona od powyższego wyroku.

Dowód: dokumenty w aktach sprawy Sądu Okręgowego we Wrocławiu o sygn. I C 65/13

\*\*\*\*\*

G. W. nabył własność lokalu przy ul. (...) na podstawie umowy dożywocia zawartej z jego babcią H. W..

Dowód: umowa dożywocia z dnia 16.03.2010r., k. 28-29

W chwili objęcia lokalu w posiadanie przez pozwanego, lokal ten był w złym stanie technicznym. W październiku 2010r. podjął decyzję o przeprowadzeniu remontu mieszkania.

Dowód: zeznania świadka J. W., protokół elektroniczny rozprawy z dnia 9.05.2014r.

W lutym 2009 r. na podstawie kontroli kominiarskiej w czterech lokalach mieszkalnych, w tym w lokalu pozwanego, nieruchomości przy ul. (...), wykazała konieczność zamontowania wkładów kominowych. Wspólnota podjęła uchwałę w przedmiocie usunięcia nieprawidłowości związanych z przewodami kominowymi. Przeprowadzenie remontu wspólnota zleciła Zakładowi (...). Poniosła koszty na kwotę 10.771,76 zł. Pozwanego obciążono udziałem w kosztach remontu w kwocie 1110,70 zł.

Dowód: opinia kominiarska nr (...)k. 227

pismo zarządcy do wspólnoty z 06.02.2009r. k. 249

uchwała nr(...)z 16.03.2009r. k. 251

kosztorys powykonawczy z 30.10.2009r. k. 235

faktura VAT (...) k.236



protokół odbioru robót z 20.11.2009r. k. 237

rozliczenie kosztów remontu k. 238

zeznania świadka T. C., k. 328

zeznania świadka R. J., k. 237-328

pisma na k. 240-249

W dniu 14 listopada 2012r. na konto Wspólnoty wpłynęła kwota 1.937,00 zł od Zakładu (...) z B., tytułem zwrotu z faktury (...).

Dowód: wyciąg bankowy nr (...) z 14.11.2012r. k. 169.

Pozwany jako jedyny z właścicieli lokali, w których dokonywane były naprawy usterek wkładów kominowych nie stawiał się na czynności związane z odbiorem. W lokalu pozwanego, wobec jego nieobecności, nie dokonywano pomiarów, a jedynie oparto się na wizji lokalnej przeprowadzonej na dachu budynku i opinii kominiarskiej

Zlecił on wykonanie ekspertyzy, w której stwierdzono niedrożność przewodu kominowego oraz brak drzwiczek kominowych spadowych.

Po około ośmiu miesiącach zarządca wspólnoty otrzymał informację, że piec gazowy, do którego w lokalu pozwanego podłączony jest podgrzewacz wody wykazuje niedrożność. Reklamacja została uznana przez pracowników firmy (...), ale mieli oni problem ze skontaktowaniem się z pozwanym. Po pewnym czasie pozwany stwierdził, że nie chce, żeby naprawa przewodu kominowego była dokonana przez wspólnotę. Pomiędzy wykonawcą a pozwanym prowadzona była wymiana korespondencji.

Dowody: zeznania świadka T. C., k. 328

zeznania świadka J. W., protokół elektroniczny

rozprawy z dnia 9.05.2014r.

W dniu 9 lutego 2010 r. pełnomocnik pozwanego – jego ojciec J. W. – poinformował Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we W. o nieprawidłowościach związanych z uszczelnieniem przewodów kominowych budynku przy ul. (...) we W., mających wpływ na funkcjonowanie przewodów kominowych w lokalu pozwanego.

Decyzją z dnia 4 kwietnia 2011 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we W. nakazał wspólnocie podjęcie określonych czynności w celu doprowadzenia wykonanych robót do stanu zgodnego z prawem. Pełnomocnik pozwanego – jego ojciec – odwołał się od tej decyzji. (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 17 czerwca 2011 r. uchylił powyższą decyzję organu I instancji.

Decyzją z dnia 12 września 2011 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul (...) we W. – inwestorowi robót budowlanych związanych z uszczelnieniem przewodów kominowych oraz montażem systemów kominowych, celem doprowadzenia wykonania robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem, obowiązek wykonania w terminie 3 miesięcy robót budowlanych polegających na udrożnieniu na całej wysokości przewodu spalinowego, do którego podłączony był gazowy podgrzewacz wody w łazience w mieszkaniu pozwanego oraz montażu drzwiczek kominowych spadowych pod zamontowanym trójnikiem od wkładu kominowego w przewodzie kominowym.

Dowód: decyzja z dnia 18.02.2014r., k. 322-325

Pozwany wystąpił do powoda o zgodę na wykonanie w swoim mieszkaniu remontu wewnętrznej instalacji gazowej. W dniu 4 stycznia 2012 r. wspólnota podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na wykonanie remontu. W dniu 22 lutego 2012 r. pozwany uzyskał decyzję Prezydenta W. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenie na wykonanie robót budowlanych polegających na montażu wewnętrznej instalacji gazu i centralnego ogrzewania w lokalu położonym we W. przy ul. (...). Projekt przewidywał m.in. montaż wkładu aluminiowego z drzwiczkami waczystymi i kropłomierzem. Zaprojektowano montaż nowego kotła z wiszącego dwufunkcyjnego z zamkniętą komorą spalania. W celu odprowadzenia spalin z kotła zaprojektowano rozdzielczy system przewodów kominowych powietrzno-spalinowych, spaliny miały być odprowadzane wkładem kominowym o średnicy 80 mm zainstalowanym w istniejącym kominie budowlanym.

Remont mieszkania pozwanego został rozpoczęty niezwłocznie po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

W piśmie z dnia 6 listopada 2012 r. pełnomocnik pozwanego wezwał zarządcę wspólnoty do wykonania robót budowlanych związanych z uszczelnieniem przewodów kominowych oraz montażem systemów kominowych celem doprowadzenia wykonywanych robót do stanu zgodnego z prawem.

W dniu 22 listopada 2012 r. zdemontowano u pozwanego wkład kominowy.

W toku oględzin dnia 3 października 2013r. przeprowadzonych w trakcie wykonywania robót budowlanych przez pozwanego, przedstawiciele PINB nie stwierdzili wykonania nakazu wynikającego z decyzji PINB.

Dowód: uchwała nr (...)z dnia 04.01.2012r. k. 224

decyzja nr (...) z 22.02.2012r. k. 225

notatka służbowa z 22.11.2012r. k. 239

projekt budowlany, k. 82 dołączonych akt 1 Ds 2604/12

pismo z dnia 6.11.2012r., k. 338

protokół oględzin, k. 340

W dniu 3 października 2013 r. pozwany zapłacił kwotę 2.800 zł za montaż wkładu kominowego w budynku mieszkalnym, zgodnie z projektem budowlanym obejmującym wymianę instalacji co.

Dowód: faktura VAT (...), zeznania świadka J. W., protokół elektroniczny rozprawy z dnia 9.05.2014r.

Remont mieszkania pozwanego nie został zakończony. Wynika to z przedłużających się procedur techniczno - budowlanych, nieporozumień ze wspólnotą i braku środków finansowych pozwanego.

Pozwany od kilkunastu lat mieszka i pracuje na w Wielkiej Brytanii. Kiedy przyjeżdża do Polski mieszka u rodziców przy ul. (...) we W.. Nie podjął jeszcze decyzji, czy mieszkanie przy ul. (...) będzie wynajmowane. Zależy to od rozwoju sytuacji, ma zamiar wrócić kiedyś do kraju. Planuje, że częściowo będzie w tym mieszkaniu mieszkał on, a częściowo będzie ono wynajmowane, w czasie kiedy jest za granicą.

Dowód: zeznania świadka J. W., protokół elektroniczny rozprawy z dnia 9.05.2014r.

Decyzją z dnia 18 lutego 2014r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we W. umorzył postępowanie administracyjne w sprawie robót budowlanych związanych z uszczelnieniem przewodów kominowych oraz montażem systemów kominowych w budynku przy ul. (...) we W.. Organ ten stwierdził bezprzedmiotowość postępowania wobec demontażu elementu przewodu kominowego, który powodował wadę.

Pozwany – reprezentowany przez swojego ojca J. W. – odwołał się od tej decyzji. (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 12 maja 2014 r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję.

Pozwany wniósł skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we W. na powyższą decyzję organu II instancji (bezsporne)

Dowód: decyzja z dnia 18.02.2014r., k. 322-325

decyzja z dnia 12.05.2014r., k. 408

Na zlecenie pozwanego w dniu 11 stycznia 2014 r. wydana została opinia kominiarska dotycząca prawidłowości podłączenia kotła co. na paliwo gazowe oraz prawidłowe wykonanie wentylacji. Za wydanie opinii powykonawczej pozwany zapłacił kwotę 80 zł.

Dowód: opinia nr (...), k. 341

rachunek k. 342

W dniu 9 listopada 2012 r. do Prokuratury Rejonowej dla Wrocławia Psie Pole wpłynęło zawiadomienie pełnomocnika pozwanego o popełnieniu przez Zarządcę Wspólnoty przestępstwa spowodowania zdarzenia, które zagraża życiu lub zdrowiu wielu osób oraz mieniu w wielkich rozmiarach przez nieprzeprowadzenie zgodnie z nakazem PINB robót budowlanych związanych z uszczelnieniem przewodów kominowych oraz montażem systemów kominowych poprzez udrożnienie przewodów kominowych.

Postanowieniem z dnia 17 maja 2013 r., zatwierdzonym przez Prokuratora w dniu 27 maja 2013 r., umorzono śledztwo w sprawie spowodowania w okresie od lutego 2009 r. do grudnia 2012 r. we W. w budynku mieszkalnym przy u. S. 18 przez zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej i Zakład Usług (...) bezpośredniego niebezpieczeństwa zagrażającemu życiu lub zdrowiu wielu osób lub mieniu wielkich rozmiarów, tj. o czyn z art 164 par. 1 k.k., wobec niezrealizowania przestępstwa.

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, w sprawie o sygn. akt XII Kp 420/13 nie uwzględnił zażalenia G. W. na postanowienie w przedmiocie umorzenia śledztwa w powyższej sprawie i zaskarżone postanowienie utrzymał w mocy.

Dowód: dokumenty znajdujące się w dołączonych aktach sprawy 1 Ds 2604/12

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w przeważającej części zasługiwało na uwzględnienie.

Powód domagał się w niniejszej sprawie zapłaty kwoty 310,66 zł tytułem kosztów zarządzania nieruchomością wspólną oraz kwoty 6.930,80 zł tytułem kosztów remontu dachu stanowiącego element nieruchomości wspólnej, stosownie do wielkości udziału przysługującego pozwanemu w prawie własności nieruchomości wspólnej.

Bezsporne było przy tym to, że pozwany G. W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną własność, oznaczonego numerem 4 położonego we W. przy ul. (...). Z prawem własności lokalu mieszkalnego związany jest udział wynoszący 1003/1000 części w nieruchomości wspólnej, w której zarząd sprawuje (...)Sp. z o.o. we W..

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej – w części nie znajdującej pokrycia w przychodach i innych przychodach.

Strona powodowa domagała się z tego tytułu w pierwszej kolejności kwoty 310,66 zł stanowiącej sumę zaległości pozwanego z tytułu zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej i media według stanu na 30 września 2012r.

Jak wynika z dołączonej do pozwu kartoteki finansowej, na dochodzoną w tym zakresie kwotę składała się różnica między naliczoną przez stronę powodową zgodnie z uchwałami właścicieli zaliczką na koszty zarządu a sumą uiszczoną z tego tytułu przez pozwanego. Różnica ta dotyczyła opłat za kwiecień 2011 r., październik 2011 r. i wpłat dokonywanych przez pozwanego od stycznia do kwietnia 2012r.

Sąd stwierdził, że powództwo w tym zakresie nie jest zasadne.

Jak wynika z dołączonej do pozwu kartoteki finansowej oraz rozliczeń za zużycie wody, pozwany pomniejszył kwotę zaliczki w wysokości uiszczanej do końca 2010 r. (156,61 zł) o nadpłatę z tytułu zużycia wody, która zgodnie z rozliczeniem z d grudnia 2010 r. wynosiła 51,98 zł. Podobnie, zaliczkę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej z października 2011 r. (160,06 zł) pozwany pomniejszył o kwotę 115,57 zł nadpłaty wynikającej ze zużycia wody, zgodnie z rozliczeniem z sierpnia 2011 r. Analogicznego rozliczenia pozwany dokonał w kwietniu 2012 r., kiedy od należnej zaliczki w wysokości 170,89 zł pozwany odliczył kwotę 84,77 zł wynikającą z rozliczenia zużycia wody dokonanego w grudniu 2011 r.

Zdaniem Sądu, dokonanie w tym zakresie potrącenia należności z tytułu zwrotu kosztów zużycia wody z zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną było dopuszczalne. Wspólnota nie miała przy tym uprawnienia zaliczać dokonanych nadwyżek na poczet należności najbardziej wymagalnych.

Zgodnie z zasadą, że właściciele lokali ponoszą jedynie koszty utrzymania swojej własności, nie tylko nadwyżka przychodów z nieruchomości wspólnej powinna im zostać oddana (każdemu w części proporcjonalnej do jego udziałów w nieruchomości wspólnej), ale także nadwyżka wpłaconych przez właścicieli lokali na poczet tych kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczek powinna zostać zwrócona po zakończeniu roku obrachunkowego. Podobny pogląd należy odnieść do zaliczek uiszczonych przez właściciela lokalu na poczet zużycia wody. Do tej kwestii odniósł się m.in. Sąd Apelacyjny w Szczecinie, który w wyroku z dnia 18 czerwca 2008 r., I ACa 119/08, LEX nr 468600, stwierdził, że wspólnota nie posiada uprawnienia do decydowania o przeznaczeniu nadwyżki z opłat, wkracza bowiem w ten sposób w prawo własności poszczególnych właścicieli, do których środki te należą. Dokonując takiego rozliczenia pozwany skorzystał w sposób dorozumiany z przysługującego mu uprawnienia do potrącenia wzajemnych wierzytelności. Jest to tym bardziej uzasadnione, że zwykle dokonując rozliczenia zużycia mediów, wspólnoty lub zarządcy nieruchomością wspólną, wskazują, że kwotę nadwyżki należy odliczyć od opłat za kolejne miesiące. W dokonywanych rozliczeniach wspólnota nie zawarła takiej informacji, ani też nie oświadczyła, że kwota nadwyżki zostanie zaliczona na poczet należności najdawniej wymagalnych.

W pozostałym zakresie, pozwany dokonując wpłat zaliczek w wysokości innej od naliczoną przez powoda, spełniał swoje świadczenie w wysokości aktualnie obowiązującej. Sąd stwierdził, że powód zawiadamiał właścicieli o zmianie wysokości opłat w sposób nieprawidłowy. Dokonując bowiem zmiany wysokości opłat – nawet jeśli było to zgodne z uchwałami właścicieli – zawiadomienia o zmianie były sporządzane i wysyłane do właścicieli lokali z kilkumiesięcznym opóźnieniem. I tak chociażby, zawiadomienie o zmianie wysokości zaliczek obowiązującej od marca 2012 r. zostało dokonane dopiero w piśmie wysłanym pozwanemu w dniu 7 maja 2012 r.

W konsekwencji zatem, Sąd doszedł do przekonania, że powództwo w zakresie żądania kwoty 310,66 zł jako bezzasadne należało oddalić.

Przedmiotem niniejszego postępowanie nie było zaś dokonywanie całościowego rozliczenia opłaty uiszczanych przez pozwanego w okresie, na jaki powoływał się w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Stwierdzić bowiem należało, że powód wyraźnie podał za jaki okres i z jakiego tytułu domaga się zapłaty. Pozwany, jakkolwiek powoływał się na kwoty uiszczane jako zaliczki na koszty zarządu w całym okresie, w którym był właścicielem lokalu mieszkalnego, to jednak z tytułu zarzucanych nieprawidłowości w ich rozliczeniu nie zgłosił w niniejszym postępowaniu żadnych roszczeń.

W całości natomiast zasadne było żądanie kwoty 6930,80 zł z tytułu rozliczenia kosztów remontu dachu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową - obok wydatków związanych z utrzymaniem swoich lokali - obowiązani są uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na pokrycie tych kosztów, obejmujących wydatki i ciężary wymienione przykładowo w art. 14, obowiązani są uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat. Art. 15 ust. 1 zobowiązuje właścicieli lokali do uiszczania tych zaliczek, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza między innymi, że zaliczki muszą być płacone w stosunku miesięcznym, a nie w innych okresach np. kwartalnych, półrocznych czy rocznych. Ustawodawca zatem 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 koszty zarządu nieruchomością wspólną. Nadanie zaliczkom charakteru świadczeń okresowych - jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08, Lex nr 500 183 - ma zapewnić płynną bieżącą gospodarkę i zarządzanie nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów. Ich wysokość ustalana jest uchwałą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.), co w niniejszej sprawie nie było kwestionowane.

Powód nie kwestionował tego, że pozwany w okresie objętym żądaniem dokonywał w terminie zapłaty zaliczek na poczet funduszu remontowego w należnej wysokości 109,20 zł. Wynika to zarówno z dołączonej do pozwu kartoteki finansowej, jak i potwierdzeń wpłat złożonych przez pozwanego wraz z sprzeciwem. Sporny był natomiast obowiązek pokrycia przez pozwanego kosztów wynikających z rozliczenia inwestycji obejmującej remont dachu, stosownie do wielkości jego udziału w nieruchomości wspólnej.

Sąd zważył, że jeśli rzeczywiste koszty zarządu nieruchomością wspólną przekraczają koszty planowane (i wniesione zaliczki), właściciele zobowiązani będą dopłacić brakującą różnicę (każdy w odpowiedniej ułamkowej części), ponieważ, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., są oni zobowiązani pokryć wszystkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z tej nieruchomości. System zaliczek ma bowiem służyć zapewnieniu wspólnocie mieszkaniowej możliwości prowadzenia płynnej, bieżącej gospodarki i zarządu nieruchomością wspólną. Sąd podziela pogląd Sądu Apelacyjnego w Szczecinie wyrażony w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 października 2012 r., I ACa 520/12, Lex nr 1237870, iż system ten nie jest jedynym sposobem na pokrywanie takich kosztów przez członków wspólnoty. Podkreślić należy, że w przypadku kosztów, które nie weszły w skład uchwalonych przez wspólnotę zaliczek możliwe jest ich sfinansowanie ze środków zgromadzonych w ramach jednorazowej wpłaty. Obowiązek prowadzenia przez wspólnotę mieszkaniową racjonalnej gospodarki oraz dbałości o nieruchomość wspólną może być właściwie wykonany, jeśli będzie ona w stanie pozyskać i dysponować niezbędnymi środkami finansowymi.

Decyzja właścicieli tworzących powodową wspólnotę w przedmiocie remontu dachu, została podjęta zgodnie z prawem w uchwale. Pozwany miał możliwość zaskarżenia tej uchwały w trybie art 25 ustawy, jeśli twierdził, że zaplanowany remont nie jest konieczny, co narusza zasady prawidłowej gospodarki. Uchwała ta nie została jednak przez niego zaskarżona, a w każdym razie pozwany nie wykazał w niniejszym postępowaniu, aby skorzystał on z przysługującego mu prawa do współuczestnictwa i kontroli sposobu zarządzania nieruchomością wspólną. Chybiony jest również zarzut pozwanego dotyczący zawyżenia kosztów remontu dachu przez wybór wykonawcy bez procedury przetargowej. Z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że taki przetarg został przeprowadzony, a wykonawca został wyłoniony z na podstawie oceny kilku zgłoszonych ofert. Co więcej, pozwany, reprezentowany przez swojego ojca, który w relacjach ze wspólnotą występował w charakterze pełnomocnika pozwanego, brał udział w tych czynnościach. Powód w niniejszym postępowaniu wykazał zaś, że remont dachu został przeprowadzony i prawidłowo rozliczony.

Sąd stwierdził, że pozwany nie może uchylać się od obowiązku poniesienia wydatków związanych z zarządem nieruchomością wspólną, powołując się na rzekome nieprawidłowości i wady wykonanych prac. Temu celowi służą bowiem uprawnienia w ramach rękojmi. Pozwany, jako członek wspólnoty, posiada uprawnienia do kształtowania sposobu zarządzania nieruchomością wspólną, nie wykluczając nawet możliwości domagania się ustanowienia przez

Sąd w odpowiednim trybie, zarządcy przymusowego, jeśli twierdzi, że zarząd lub zarządca narusza zasady prawidłowej gospodarki (zob. art 26 ustawy).

Ze względu zaś na to, że system zaliczek na poczet kosztów zarządu – w tym przypadku w ramach funduszu remontowego – służyć ma zapewnieniu bieżącego funkcjonowania wspólnoty – koszt remontu dachu przypadający na pozwanego stosownie do wielkości posiadanego przez niego udziału, nie mógł zostać pokryty z zaliczek uiszczanych przez niego co miesiąc w prawidłowych wysokościach. Wspólnota wykazała przy tym sposób rozdysponowania środków zgromadzonych w ramach funduszu remontowego na koncie pozwanego. Pozostała nadwyżka została już zaliczona na przypadający na pozwanego udział w wydatkach związanych z remontem dachu, co stanowiło podstawę ustalenia kwoty, jakiej powód domaga się z tego tytułu w niniejszej sprawie.

Z tych względów Sąd doszedł do przekonania, że żądanie zapłaty kwoty 6930,80 zł było uzasadnione.

Sąd stwierdził natomiast, że nie był skuteczny podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia. Pozwany reprezentowany był w toku sprawy kolejno przez dwóch pełnomocników. Po raz pierwszy zarzut potrącenia został podniesiony w piśmie pełnomocnika pozwanego z dnia 5 czerwca 2013r., a został sprecyzowany w piśmie z dnia 21 października 2013 r. Pełnomocnik pozwanego oświadczył, że pozwany przedstawia do potrącenia z wierzytelności powoda dochodzonej w niniejszej sprawie, jego wzajemnej wierzytelności odszkodowawczej obejmującej: kwotę 2800 zł tytułem konieczności wykonania remontu komina oraz kwotę 31.944 zł stanowiącej koszty wynajmu lokalu zastępczego. Następnie, na rozprawie w dniu 9 maja 2014 r. kolejny pełnomocnik pozwanego oświadczył w jego imieniu, co zostało sprecyzowane w piśmie z dnia 22 maja 2014r., że na wypadek nieuwzględnienia pierwszego zarzutu potrącenia, dokonuje potrącenia wzajemnej wierzytelności o zapłatę kwoty 36.100,03 zł z tytułu odszkodowania za zakup wkładu kominowego w kwocie 2800 zł, koszty sporządzenia opinii kominiarskiej w kwocie 80 zł, koszty remontu komina w kwocie 1169,03 oraz odszkodowania za brak możliwości korzystania z lokalu mieszkalnego od marca 2010 r. do października 2013 r. w wysokości 31.944 zł.

Sąd stwierdził, że oba podniesione zarzuty potrącenia nie były skuteczne, albowiem żaden z pełnomocników procesowych pozwanego nie posiadał umocowania do składania w jego imieniu oświadczeń woli, wywierających skutki w sferze materialnoprawnej.

W tym zakresie Sąd miał na uwadze to, że w doktrynie i judykaturze wyróżnia się zarzuty formalne, oparte na przepisach prawa

procesowego i merytoryczne, oparte na przepisach prawa materialnego.

Zarzut zgłoszony w procesie w związku z potrąceniem ma charakter zarzutu

merytorycznego, przy czym należy odróżnić czynność materialnoprawną, której celem jest lub było doprowadzenie do wygaśnięcia wzajemnego zobowiązania, od procesowego zarzutu potrącenia, mającego na celu oddalenie powództwa w całości

lub części. Dokonanie potrącenia jest jednostronną czynnością materialnoprawną,

do której dojść może w ramach postępowania sądowego bądź poza nim. W trakcie postępowania sądowego uprawniony może połączyć w jednym oświadczeniu obie czynności: złożenie oświadczenia woli o potrąceniu i zgłoszenie zarzutu potrącenia (zob. uzasadnienie uchwały SN z 13.10.2005r., III CZP 56/05, OSNC 2006/7-8/119).

Z materiału dowodowego niniejszej sprawy nie wynika, aby pozwany złożył powodowi przed wszczęciem postępowania sądowego oświadczenia o potrąceniu. Zatem, podniesiony zarzut potrącenia łączył w sobie zarówno aspekt procesowy, stanowiący element obrony pozwanego, jak i materialny mający skutkować umorzeniem wzajemnych wierzytelności stron, co miało być właśnie wedle zamysłu procesowego pozwanego, podstawą zarzutu potrącenia. Rzecz jednak w tym, że oświadczenie to – w obu przypadkach – zostało złożone przez pełnomocników pozwanego. Zakres pełnomocnictwa procesowego zasadniczo wynika z treści art. 91 k.p.c. Spośród czynności mających wywierać skutek w sferze materialnoprawnej, pełnomocnik procesowy może dokonać z mocy prawa w imieniu strony, którą reprezentuje, jedynie zawarcia ugody, zrzeczenia się roszczenia. Inny zakres umocowania może wynikać z treści pełnomocnictwa

procesowego, a żadne z pełnomocnictw złożonych przez pozwanego w niniejszej sprawie nie obejmowało umocowania do składania oświadczeń o charakterze materialnoprawnym, w tym zwłaszcza oświadczeń o potrąceniu.

Sąd miał na uwadze to, że na rozprawie w dniu 3 lipca 2014 r. pozwany osobiście oświadczył, że dokonuje potrącenia zgodnie z treścią oświadczenia złożonego w jego imieniu przez pełnomocnika na wcześniejszej rozprawie. Trafny był jednak zarzut pełnomocnika powoda, że nie jest umocowany do przyjmowania oświadczeń mających wywierać skutki w sferze materialnoprawnej.

Na marginesie stwierdzić należy, że pomijając kwestię nieskutecznego złożenia oświadczenia o potrąceniu, pozwany nie wykazał wiarygodności przedstawionej do potrącenia, tak co do zasady jak i wysokości. Zważyć należy, że strona, która powołuje się w procesie na skutki potrącenia musi udowodnić, że do potrącenia doszło (art. 6 k.c. i art. 232 kpc.). Nie wystarczy bowiem samo powołanie się na fakt potrącenia, tj. złożenie oświadczenia woli o potrąceniu. Strona wywodząca z faktu potrącenia korzystne dla siebie skutki prawne musi udowodnić dodatkowo, zostały spełnione przesłanki skuteczności oświadczenia o potrąceniu, zgodnie z art. 498 k.c. Pozwany przede wszystkim ma obowiązek wykazać, że przysługuje mu wiarygodność z danego tytułu, a także udowodnić jej istnienie co do wysokości.

W zakresie w jakim pozwany twierdził, że przysługuje mu w stosunku do powoda wzajemna wiarygodność z tytułu odszkodowania za zakup wkładu kominowego i przeprowadzenie remontu komina, Sąd doszedł do przekonania, że wydatki ponoszone przez pozwanego w tym zakresie nie stanowiły szkody pozwanego, za którą powód zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania. Sąd miał na uwadze spór, jaki zaistniał między stronami w zakresie prawidłowości wykonania naprawy przewodów kominowych przez powoda, w tym w zakresie obejmującym lokal pozwanego. Nie można też deprecjonować bierności powoda w wykonaniu decyzji PINB nakazującej powodowi doprowadzenie inwestycji do stanu zgodnego z prawem, co po części mogło również wynikać z trudnym kontaktem z pozwanym w trakcie już istniejącego konfliktu. Nie mniej jednak, wydatki ponoszone w tym zakresie stanowią zdaniem Sądu koszty prowadzonej przez pozwanego inwestycji polegającej na modernizacji systemu ogrzewania, co odnosi się zarówno do zakupu wkładu kominowego (co do czego pozwany nie złożył dowodu - faktura obejmuje tylko usługę montażu), jak i kosztu przeprowadzenia inwestycji polegającej na zmianie systemu ogrzewania, jak i kosztów powykonawczej opinii kominiarskiej.

Natomiast, całkowicie nie wykazana pozostała wiarygodność pozwanego z tytułu niemożności korzystania z lokalu na skutek zarzucanych zaniechań powoda w usunięciu nieprawidłowości w przewodzie kominowym. Pozwany pierwotnie twierdził, że odszkodowanie w tym zakresie obejmuje koszty najmu lokalu zastępczego. Następnie zaś twierdził, że odszkodowanie obejmuje utracony zysk, jaki mógłby uzyskać wynajmując lokal stanowiący jego własność. W obu zaś przypadkach pozwany nie wykazał szkody co do wysokości – nie złożył bowiem dokumentów potwierdzających fakt i konieczność wynajmu lokalu zastępczego, ani tym bardziej wysokość ponoszonych z tego tytułu wydatków. Po drugie zaś, pozwany nie wykazał, że mógłby uzyskać dochód z tytułu najmu lokalu, w szczególności jaka byłaby wysokość dochodu, co wymagało dokonania ustaleń na podstawie dowodu z opinii biegłego na okoliczność hipotetycznej wysokości czynszu, jaki pozwany mógłby z tego tytułu uzyskać.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że pozwany mieszka i pracuje na w W. B.. Kiedy przyjeżdża do P. mieszka u rodziców przy ul. (...)we W.. Nie podjął jeszcze decyzji, czy mieszkanie przy ul. (...)będzie wynajmowane. Zależy to od rozwoju sytuacji. Planuje, że częściowo będzie w tym mieszkaniu mieszkał on, a częściowo będzie ono wynajmowane. Zdaniem Sądu zatem, plany i zamiaru dotyczące wynajmowania mieszkania mają charakter dalece hipotetyczny i nieskonkretyzowany. W każdym zaś razie pozwany nie wykazał, aby w spornym okresie chciał wynajmować lokal i osiągać z tego tytułu dochód obejmujący czynsz najmu.

Sąd miał na uwadze to, że co do zasady, stosownie do treści art. 361 § 2 kc., naprawienie szkody obejmuje nie tylko stratę, którą poszkodowany bezpośrednio poniósł, lecz także korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Szkada w postaci utraty spodziewanych korzyści ma zwykle charakter hipotetyczny. Dlatego też w orzecznictwie akcentuje się konieczność wykazania jej realności z tak dużym prawdopodobieństwem, które uzasadnia przyjęcie wniosku, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (wyr. SN z 03 października 1979 r., II CR 304/79, OSNCP

1980, nr 9, poz. 164, wyr. z 28 stycznia 1999 r., III CKN 133/98, nie publ.). Jednakże utrata zysku musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona (art. 6 k.c.), wprawdzie nie w sensie wykazania co do tego pewności jego osiągnięcia, ale z takim dużym, prawdopodobieństwem, że praktycznie można w świetle doświadczenia życiowego przyjąć, że utrata zysku rzeczywiście miała miejsce. Takich zaś okoliczności pozwany w niniejszej sprawie nie wykazał.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostawała natomiast kwoty zwróconej wspólnocie w dniu 14 listopada 2012r. w wysokości 1.937,00 zł przez Zakład (...) z B., tytułem zwrotu z faktury (...). Kwota ta wchodzi bowiem w skład funduszu remontowego należącego do wszystkich członków wspólnoty. Pozwany mógłby co najwyżej domagać się zwrotu części odpowiednio do wielkości jego udziału. Takiej zaś wierzytelności pozwany nie zgłosił do potrącenia.

Na marginesie zważyć należy, że nie był zasadny zarzut pozwanego co do braku legitymacji powoda do wystąpienia z pozwem w niniejszej sprawie, jak również braku uprawnienia do wzywania go do zapłaty. Po pierwsze, dochodzenie spełnienia świadczenia o zapłatę zaliczek i kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej stanowi czynność zwykłego zarządu, nie wymagającą uchwały właścicieli. Po drugie zaś, Sąd Okręgowy we Wrocławiu prawomocnym wyrokiem oddalił powództwo pozwanego o uchylenie uchwały o wystąpieniu przeciwko niemu z pozwem o zapłatę.

Kierując się powyższymi względami, w punkcie I sentencji wyroku, na podstawie powołanych wyżej przepisów prawnych, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6930,80 zł. Rozstrzygnięcie co do odsetek zapadło na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając odsetki ustawowe zgodnie z żądaniem od dnia wniesienia pozwu w niniejszej sprawie. Powód wykazał, że wezwał pozwanego do zapłaty, a pozwany nie zaprzeczył, że wezwanie to zostało mu doręczone. W chwili wniesienia pozwu termin zapłaty tym samym upłynął, co oznacza, że pozwany był w opóźnieniu.

W punkcie II sentencji wyroku Sąd oddalił powództwo co do nieznaczej części, jako nieuzasadnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie III sentencji wyroku na podstawie art 100 k.p.c., stwierdzając, że powód uległ jedynie co do nieznaczej części swojego żądania. Dlatego też pozwany zobowiązany był do zwrotu w całości poniesionych przez powoda celowych kosztów dochodzenia roszczenia, na które w niniejszej sprawie złożyła się uiszczona opłata sądowa od pozwu, opłata skarbową od pełnomocnictwa oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości określonej w par. 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.