

Sygnatura akt I C 1310/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 14-11-2013 r.

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

Przewodniczący: SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 14-11-2013 r. we Wrocławiu

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

przeciwko M. D.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej M. D. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) we W. kwotę 1.211,39 zł (jeden tysiąc dwieście jedenaście złotych 39/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 08 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 236,64 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala powództwo w pozostałej części.

I C (...)

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 8 sierpnia 2013 r. strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej we W., przy ul. (...) domagała się zasądzenia od pozwanej M. D. kwoty 1900,88 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwana jest członkiem powodowej wspólnoty jako właściciel lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) we W.. Członkowie wspólnoty ustalili wysokość należnych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, stosownie do art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali – uchwałami nr (...), (...)?(...) i (...) w latach 2011, 2012 i 2013. Pozwana nie realizowała jednak obowiązku uiszczania zaliczek.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 26 sierpnia 2013 r. powództwo uwzględniono w całości.

W sprzeciwie od w/w nakazu złożonym w dniu 16 września 2013 r. pozwana M. D. wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, w pierwszej kolejności niewłaściwe umocowanie pełnomocnika powoda. Zdaniem pozwanej uchwała w przedmiocie udzielenia pełnomocnikowi pełnomocnictwa powinna zostać przez współwłaścicieli podjęta jednomyślnie.

Ponadto pozwana zarzuciła, że uchwały w przedmiocie ustalenia wysokości zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną z 2011 r. i 2013 r. jako podjęte niejednomyślnie są nieważne. Dodatkowo uchwała nr (...) weszła w życie 5 maja 2011 r., nie było zatem podstaw do naliczania opłat za okres wcześniejszy. Wskazała także, że zachodzi sprzeczność pomiędzy treścią wezwania do zapłaty skierowanego do niej w dniu 3 października 2012 r., a kartoteką finansową dołączoną do pozwu. Podniosła wreszcie zarzut częściowej zapłaty kwoty dochodzonej pozwem, wskazując, że w dniu 12 sierpnia 2013 r. zapłaciła tytułem kosztów zarządu kwotę 389,66 zł. Pozwana

wskazywała nadto, że powodowa wspólnota nie dopełniła obowiązku utrzymania budynku w należyтым stanie, co było przedmiotem odrębnego postępowania sądowego. W związku z tym pozwana powstrzymywała się przed zapłatą części należności.

Strona powodowa wyjaśniła, że zadłużenie pozwanej wg stanu na koniec kwietnia 2011 r. wynosiło 299,83 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W budynku położonym we W., przy ul. (...) znajduje się siedem lokali mieszkalnych. Pozwana M. D. jest właścicielem jednego z nich z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 15,26 %. Powierzchnia lokalu wynosi 50,52 m<sup>2</sup>.

(bezsporne)

Członkowie wspólnoty mieszkaniowej w/w nieruchomości podejmowali uchwały w przedmiocie wysokości zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, ustalając jej wysokość na kwotę:

- 1,66 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu poczynając od 5 maja 2011 r., przy czym uchwała została podjęta większością co najmniej 55,76 %

- 1,66 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu poczynając od 16 kwietnia 2012 r., przy czym uchwała została podjęta jednomyślnie,

- 1,71 zł powierzchni użytkowej lokalu, przy czym uchwała została podjęta w dniu w dniu 13 lutego 2012 r. większością 70,44 %.

(dowód: uchwały nr (...), (...)?(...) i (...) – k. 16-21)

Wysokość zadłużenia pozwanej z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od maja 2011 r. do lipca 2013 r. włącznie wynosiła 1601,05 zł.

(dowód: kartoteki finansowe – k. 6 i 62, zawiadomienia o wysokości opłat – k. 63-67)

Pozwana zapłaciła na poczet w/w zadłużenia kwotę 389,66 zł.

(bezsporne)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

Na wstępie wypadało wyjaśnić, że Sąd nie znalazł podstaw do uznania umocowania pełnomocnika powoda za wadliwe. Pełnomocnik powoda przedłożył pełnomocnictwo procesowe udzielone mu do reprezentowania powoda przez (...) sp. z o.o. (por. k. 68). Wspólnota upoważniła zaś w/w spółkę do udzielenia takiego pełnomocnictwa uchwałą podjętą większością głosów. W ocenie Sądu tego rodzaju czynność ma charakter czynności zwykłego zarządu w rozumieniu art. 201 kc, albowiem zmierza jedynie do zapewnienia bieżącego funkcjonowania wspólnoty. Błąd literowy w nazwisku pełnomocnika popełniony w w/w uchwale nie ma znaczenia dla jej ważności, skoro tożsamość wybranego pełnomocnika nie budziła wątpliwości. Podobnie bez znaczenia był fakt datowania uchwały na 15 lutego 2013 r., przy jednoczesnym wskazaniu, że weszła ona w życie 27 lutego 2013 r. Członkowie wspólnoty mogli zbierać głosy za uchwałą sukcesywnie i przystąpić do jej wykonania po uzyskaniu większości.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej odpowiednio do wysokości ich udziałów w nieruchomości wspólnej w części nie znajdujących

pokrycia w dochodach i innych przychodach. Zgodnie z art. 15 ust. 1 tej ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Pomiędzy stronami sporne było w pierwszej kolejności, jaką większością głosów członkowie wspólnoty mieszkaniowej mogli podjąć uchwałę w przedmiocie wysokości zaliczki na poczet kosztów zarządu. Zgodnie z art. 19 ustawy jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Stosownie do art. 201 kc do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną konieczna jest zgoda większości współwłaścicieli, natomiast zgodnie z art. 199 kc do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W ocenie sądu w tzw. „małej” wspólnocie mieszkaniowej określenie wysokości zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest czynnością zwykłego zarządu. Tego rodzaju czynność związana jest bowiem z bieżącym funkcjonowaniem wspólnoty i zapewnia jej pokrywanie najbardziej podstawowych zobowiązań związanych z korzystaniem i utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Przyjęcie zasady, że na wysokość zaliczki musieliby się zgodzić wszyscy współwłaściciele prowadziłoby do niepotrzebnych komplikacji w takim funkcjonowaniu. Wypada zauważyć, że w tzw. „dużej” (obejmującej więcej niż 7 lokali) wspólnocie określenie wysokości zaliczki jest wprawdzie kwalifikowane jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu (por. art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy o własności lokali), ale wiąże się to z innym modelem zarządzania, w którym tylko taka kwalifikacja pozostawia sprawę w gestii członków wspólnoty, zamiast zarządu. W tzw. „małej” wspólnocie zarząd nie jest wybierany, wobec czego na kompetencje członków wspólnoty należy spojrzeć w inny sposób, odwołując się do kryterium funkcjonalności. Z przyczyn wskazanych wyżej Sąd w niniejszej sprawie uznał, że właśnie to kryterium przemawia za określeniem uchwały w przedmiocie wysokości zaliczki na poczet zarządu nieruchomością jako czynności zwykłego zarządu.

Wobec powyższego wszystkie uchwały wskazane przez powoda jako podjęte przez większość współwłaścicieli były skuteczne. Zbędne było przy tym szczegółowe badanie zarzutów pozwanej, co do trzech głosów za uchwałą nr (...). Nawet po odliczeniu tych głosów większość współwłaścicieli głosowała za uchwałą.

Ostatecznie po przedstawieniu przez powoda w odpowiedzi na sprzeciw kartoteki finansowej za 2011 rok oraz zawiadomień o wysokości opłat pozwana nie kwestionowała wyliczenia określonych zaliczkowo kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Trafny był jednak jej zarzut, że strona powodowa nie udowodniła podstawy żądania zaliczki na poczet zarządu za okres przed 5 maja 2011 r. Najwcześniejsza z przywołanych w pozwie uchwał wskazywała, że obowiązuje dopiero od w/w daty. Strona powodowa nie przedstawiła jednak jakichkolwiek dowodów na wysokość zaliczki (ewentualnie faktycznych kosztów zarządu) za okres wcześniejszy.

Bezsporne było nadto, że powódka zapłaciła w sierpniu 2013 r. część należności w kwocie 389,66 zł. Zgodnie z art. 316 § 1 kpc sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan faktyczny stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Strona powodowa powinna była zatem po otrzymaniu częściowej zapłaty cofnąć pozew w odpowiedniej części. Skoro tego nie uczyniła, narażała się na przegraną, co do żądania zaspokojonego przed zamknięciem rozprawy.

Nieuzasadniony był natomiast powoływanie się przez pozwaną na zaniedbania powoda w utrzymaniu nieruchomości wspólnej. Tego rodzaju zaniedbanie nie zwalnia bowiem od obowiązku uiszczania zaliczek. Pozwana mogła jedynie dokonać potrącenia własnej wierzytelności z tytułu wyrządzonej szkody z wierzytelnością powoda. Do zamknięcia rozprawy takie oświadczenie nie zostało jednak złożone.

Mając powyższe na uwadze, Sąd stwierdził, że stronie powodowej należy się kwota 1211,89 zł. Jest to kwota wynikająca z kartoteki finansowej dołączonej do pozwu pomniejszona o kwotę 389,66 zł zapłaconą już przez pozwaną oraz o kwotę 299,83 zł, co do której strona powodowa nie przedstawiła odpowiedniej uchwały w przedmiocie ustalenia zaliczki na poczet kosztów zarządu. Mając powyższe na uwadze, orzeczono, jak w pkt I wyroku. O odsetkach od kwoty zasądzonej orzeczono na podstawie art. 481 kc. Nie ulegało wątpliwości, że termin zapłaty zaliczki wynikający z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali upłynął jeszcze przed wytoczeniem powództwa w rozpoznawanej sprawie/

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 kpc. Strona powodowa wygrała proces w 63,75 %. Wobec czego na jej rzecz zasądzono 63,75 % poniesionych przez nią kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz opłaty sądowej od pozwu w kwocie 96 zł, pomniejszone o 36,25 % kosztów pozwanej w kwocie 600 zł.