

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 3 grudnia 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Bartłomiej Koelner

Protokolant: Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie

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

przeciwko: B. L.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego B. L. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. kwotę 9.162,61 zł (dziewięć tysięcy sto sześćdziesiąt dwa złote sześćdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 maja 2013 r. do dnia zapłaty;

II. umarza postępowanie w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 1.678,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 1.200,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

IV. wyrokowi w pkt I i III nadaje rygor natychmiastowej wykonalności z urzędu.

## UZASADNIENIE

W dniu 15 maja 2013 r. strona powodowa – Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty, aby pozwani B. L. i I. L. zapłacili solidarnie a jej rzecz kwotę 9216,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, iż pozwani są współwłaścicielami lokalu – garażu (...) stanowiącego odrębną nieruchomość w budynku położonym przy ul. (...) we W., który wraz z działką gruntu stanowi współwłasność wszystkich właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Mimo obowiązku wynikającego z ustawy pozwani nie realizowali obowiązku uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, zaś wezwania do zapłaty pozostały bezskuteczne.

W dniu 21 maja 2013 r. strona powodowa wniosła pismo w którym cofnęła pozew w całości co do pozwanej I. L.. W uzasadnieniu podała, iż właścicielem przedmiotowych garaży jest wyłącznie B. L.. W pozostałym zakresie podtrzymała żądanie pozwu. Pismo zostało przedłożone referendarzowi sądowemu w dniu 7 czerwca 2013 r.

W dniu 28 maja 2013 r. został wydany przez referendarza sądowego nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Od powyższego nakazu zapłaty w dniu 24 czerwca 2013 r. pozwani złożyli sprzeciw. Pozwani zaskarżając nakaz zapłaty w całości wnieśli o oddalenie powództwa. Pozwani zgłosili zarzut nieważności postępowania wskazując, iż strona

powodowa jest nienależycie umocowana, a nadto roszczenie jest już przedmiotem postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia-Śródmieścia pod sygn. VIII Nc 2078/12.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 11 lipca 2013 r. tut. Sąd uchylił wydany nakaz zapłaty wobec pozwanej I. L. i umorzył postępowanie wobec niej.

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanego strona powodowa cofnęła pozew bez zrzeczenia się roszczenia co do kwoty głównej w wysokości 56,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty i wniosła o zasądzenie od pozwanego B. L. na jej rzecz kwoty 9162,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

Na rozprawie w dniu 3 grudnia 2013 r. pozwany B. L. uznał powództwo w całości.

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

Pozwany B. L. jest właścicielem lokalu – garażu (...) stanowiącego odrębną nieruchomość w budynku położonym przy ul. (...) we W., który wraz z działką gruntu stanowi współwłasność wszystkich właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową.

Zaliczki miesięczne za okres od lipca 2012 r. do marca 2013 r. wynosiły 673,63 zł. Rozliczenie kosztów lokalu garażowego za rok 2012 (niedopłata) wyniosła 2.239,18 zł. Zaliczka za miesiąc kwiecień 2013 r. wyniosła 860,76 zł. Zadłużenie pozwanego z tytułu opłat za przedmiotową nieruchomość za okres od lipca 2012 r. do kwietnia 2013 r. wyniosło łącznie 9162,61 zł.

Strona powodowa bezskutecznie wzywała pozwanego do spełnienia świadczenia.

Wyrokiem z dnia 10 września 2013 r. sygn. akt VIII C 186/13 (poprzednia sygnatura VIII Nc 2078/13) Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia zasądził solidarnie od pozwanych B. L. i I. L. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. kwotę 5.950,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 września 2012 r. do dnia zapłaty. Zasądzona kwota dotyczyła zadłużenia pozwanych z tytułu kosztów zarządu związanych z utrzymaniem przedmiotowej nieruchomości wspólnej za okres od września 2011 r. do czerwca 2012 r.

### ***(bezsporne)***

#### ***W tym stanie rzeczy Sąd zważył, co następuje:***

Roszczenie strony powodowej zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Na wstępie zważyć należy, iż pozwany na rozprawie w dniu 3 grudnia 2013 r. uznał powództwo w całości. Tym samym uznał nie tylko samo żądanie strony powodowej, ale i to, że uzasadniają je przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne, wyrażając zgodę na wydanie wyroku uwzględniającego to żądanie. Sąd uznając, iż nie zachodzą przesłanki negatywne określone w art. 213 § 2 k.p.c. pominął postępowanie dowodowe w zakresie okoliczności objętych uznaniem.

Zgodnie z treścią art. 13. ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm. – zwana dalej – u.w.l.) 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 nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Zgodnie z art. 15. ust. 1 u.w.l. na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Pozwany nie spełnił określonego powyższą ustawą obowiązku zatem zasadnym było uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie z tego tytułu kwoty określonej przez powodową wspólnotę, tj. 9162,61 zł.

Zasadnym było również domaganie się przez stronę powodową odsetek ustawowych. Zgodnie bowiem z treścią art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W myśl § 2 art. 481 k.c. jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona należą się odsetki ustawowe. Odsetki Sąd zasądził od dnia wytoczenia powództwa, tj. od dnia 15 maja 2013 r.

Wskazać należy również, iż zgłoszone przez pozwanego zarzuty, co do nieważności postępowania nie zasługiwały na uwzględnienie.

Przede wszystkim brak było podstaw do uznania, iż strona powodowa jest nienależycie umocowana. Zgodnie z art. 21 ust. 1 u.w.l. zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

2. Gdy zarząd jest kilkusobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie.

Z kolei art. 22 ust. 1. u.w.l. stanowi, iż czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie.

2. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

3. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:

1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej,

2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego,

3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,

4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,

5) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,

5a) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,

6) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,

6a) nabycie nieruchomości,

7) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16,

8) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną,

9) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych,

10) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

W sprawie pełnomocnictwo procesowe dla radcy prawnego strony powodowej zostało udzielone przez zarząd powodowej wspólnoty i zgodnie z uchwałą nr 9/ZW/2012/DW z dnia 17.07.2012r. a zatem jest one prawidłowe. Z kolei do czynności zwykłego zarządu należy zaliczyć wszelkie faktyczne, prawne i procesowe czynności związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i z jej administracją. Zatem do takiej czynności należy zaliczyć wystąpienie przez powodową wspólnotę mieszkaniową z pozwem przeciwko pozwanemu (członkowi tej wspólnoty) o zapłatę sumy pieniężnej z tytułu obciążających go kosztów na rzecz wspólnoty. Wskazać przy tym należy, iż wbrew twierdzeniom pozwanego ustawa w art. 22 nie wymienia powyższej czynności wśród tych które przekraczają zwykły zarząd. Podobne stanowisko prezentuje orzecznictwo (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 r. III CZP 42/13, opublikowana na stronie internetowej Sądu Najwyższego - [www.sn.pl](http://www.sn.pl)).

Za bezzasadny należało również uznać drugi z zarzutów pozwanego co do zawisłości sporu w związku z dochodzeniem przez powoda od pozwanego na podstawie pozwu z 17.09.2012 r. należności w kwocie 5.950,75 zł. Jak wynika bowiem z akt sprawy tut. Sądu o sygn. VIII C 186/13 (poprzednio VIII Nc 2078/12) należność ta dotyczyła okresu od września 2011 r. do czerwca 2012 r., z kolei niniejsza sprawa dotyczyła należności za okres od lipca 2012 r. do kwietnia 2013 r. tym samym nie zachodziły przesłanki określone w art. 199 § 1 pkt. 2 kpc.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w pkt. I wyroku.

Zgodnie z przepisem art. 203 § 1 k.p.c., pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku. W razie cofnięcia pozwu poza rozprawą przewodniczący odwołuje wyznaczoną rozprawę i o cofnięciu zawiadamia pozwanego, który może w terminie dwutygodniowym złożyć sądowi wniosek o przyznanie kosztów (§ 3).

Strona powodowa cofnęła pozew w części, tj. w zakresie kwoty 56,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami przed rozpoczęciem rozprawy, a zatem zgoda pozwanego nie była wymagana. Mając zatem powyższe na uwadze, jak również fakt, iż okoliczności sprawy nie wskazywały, aby cofnięcie pozwu było sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierzało do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.), w oparciu o powołany przepis oraz przepis art. 355 k.p.c., postępowanie należało umorzyć orzekając, jak w punkcie II. wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu znalazło uzasadnienie w treści art. 100 zd. Drugie k.p.c., zgodnie z którym Sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczonej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Strona powodowa uległa swemu żądaniu w nieznaczonej części, tj. w zakresie określonym cofnięciem pozwu, stąd też Sąd obciążył pozwanego zwrotem na rzecz powoda kosztów procesu w całości. Na zasądzoną na rzecz strony powodowej tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 1678 zł składają się: opłata od pozwu w wysokości 461 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1200 zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika – radcy prawnego określa z kolei treść § 2 ust. 1 w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349, ze zm.).

O rygorze natychmiastowej wykonalności orzeczono na podstawie art. 333 § 1 pkt. 2 kpc.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak na wstępie.