

*Sygn. akt VIII C 754/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Przytułska - Sikoń

Protokolant: Natalia Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

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

przeciwko C. K.

o zapłatę

**I. odrzuca pozew w zakresie żądania zapłaty należności związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 marca 2011 r.;**

**II. zasądza od pozwanego C. K. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. kwotę 3545,66 zł (trzy tysiące pięćset czterdzieści pięć złotych i sześćdziesiąt sześć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty:**

- 723,74 zł od dnia 11 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty,
- 2821,92 zł od dnia 6 listopada 2013 r. do dnia zapłaty,
- 107,81 zł od dnia 11 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty;
- 107,81 zł od dnia 11 lutego 2013 r. do dnia zapłaty;
- 107,81 zł od dnia 11 marca 2013 r. do dnia zapłaty;
- 107,81 zł od dnia 11 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty;
- 107,81 zł od dnia 11 maja 2013 r. do dnia zapłaty;
- 107,81 zł od dnia 11 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty;
- 107,81 zł od dnia 11 lipca 2013 r. do dnia zapłaty;
- 107,81 zł od dnia 11 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty;
- 107,81 zł od dnia 11 września 2013 r. do dnia zapłaty;
- 107,81 zł od dnia 11 października 2013 r. do dnia zapłaty;

**- 107,81 zł od dnia 12 listopada 2013 r. do dnia zapłaty;**

**III. oddala powództwo w pozostałej części;**

**IV. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 420 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.**

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 31 stycznia 2014 r. strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. domagała się zasądzenia od pozwanego C. K. kwoty 5 858,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi:

- od kwoty 1 850,56 zł od dnia 11.01. 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 107,81 zł od dnia 11.01. 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 107,81 zł od dnia 11.02.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 107,81 zł od dnia 11.03.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 107,81 zł od dnia 11.04.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 107,81 zł od dnia 11.05.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 107,81 zł od dnia 11.06.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 107,81 zł od dnia 11.07.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 107,81 zł od dnia 11.08.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 107,81 zł od dnia 11.09.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 107,81 zł od dnia 11.10.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2 821,92 zł od dnia 06.11.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 107,81 zł od dnia 11.11.2013 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że pozwany od dnia 29 grudnia 2009 r. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku położonym przy ul. (...) we W.. Podała, że pozwany wraz z innymi mieszkańcami budynku należy do wspólnoty mieszkaniowej. Strona powodowa podniosła, że pozwanego obciążają wydatki związane z utrzymaniem lokalu i zarządem nieruchomości wspólną, na które składają się m.in. opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę. Podała, że na pokrycie tych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Strona powodowa wskazała, że Postanowieniem Sądu ustanowiony został zarządca przymusowy w osobie M. S., którego zadaniem było przeprowadzenie niezbędnych prac remontowych budynku położonego przy ul. (...) we W.. Zarzuciła, że pomimo obowiązków ciążyących na pozwanym uchyła się on uiszczania opłat tytułem kosztów eksploatacji i mediów oraz kosztów remontu w części odpowiadającej udziałowi pozwanego w nieruchomości wspólnej, tj. kwoty 2 821,92 zł z tytułu remontu klatki schodowej oraz kwoty 258,06 zł z tytułu wykonania rozdzielnic. Strona powodowa wskazała, że dług pozwanego za 2011 r. wynosi 4 836,15 zł, o czym pozwany był informowany, a także wezwany został do zapłaty zaległości. W dalszej części uzasadnienia strona powodowa podniosła, że na skutek częściowych wpłat dokonanych przez pozwanego jego zadłużenie wyniosło 1 850,56 zł, jednak od początku 2013 r. pozwany nie uiszczył żadnych należności dlatego jego zadłużenie wynosi obecnie 5 858,39 zł.

W dniu 13 lutego 2014 r. przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwany sprzeciwem od nakazu zapłaty zaskarżył nakaz w części tj. ponad kwotę 1 185,91 zł i wniósł o oddalenie powództwa ponad kwotę nie zaskarżoną sprzeciwem.

W uzasadnieniu sprzeciwu podniósł, że w okresie od stycznia do listopada 2013 r. regularnie przekazywał środki finansowe tytułem kosztów zarządu oraz kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej za pośrednictwem przekazów pocztowych kierowanych na adres zarządcy wskazany w Postanowieniu Sądu. Pozwany wskazał, że zarządca nie podejmował tych przekazów. Zarzucił, że przedłożone przez stronę powodową dokumenty nie mają charakteru finansowo- księgowego. Pozwany powołał się na Wyrok Sądu z dnia 3 lipca 2012 r., sygn.akt VIII C 466/12, wskazując, że roszczenie zarządcy przymusowego M. S. zostało oddalone. Pozwany zakwestionował także prawidłowość faktury VAT wystawionej w związku z przeprowadzonym remontem podając, że jest ona nieważna, ponieważ nie zawiera Nr NIP i oraz nr REGON nabywcy. Ponadto zarzucił, że zakres prac remontowych wykracza znaczenie poza ten określony postanowieniem Sądu. Pozwany podał, że różnicę stanowią: cyklizowanie schodów i podestów zamiast ich malowanie, pokrycie ścian strukturą zamiast ich malowanie, pomalowanie korytarzy piwnicznych oraz wszystkich drzwi do piwnic, pomalowanie pomieszczenia pralni, położenie ociepliny styropianowej mieszkania nr (...) od strony klatki schodowej, dodatkowe nakładki wykładziny dywanowej na stopniach. Pozwany podniósł, że każdorazowo zakres i termin przeprowadzanych prac remontowych winien być ustalany ze współwłaścicielami nieruchomości, co nie zostało uczynione w stosunku do pozwanego. Podał również, że od momentu kupna mieszkania przez jego rodziców, tj. od 1983 r. do 1994 r. regularnie uiszczane były składki na rzecz przyszłych remontów, co po oszacowaniu wraz z odsetkami wynosi ok. 200 000 zł. Pozwany zarzucił także, iż zarządca nie ma legitymacji do występowania w przedmiotowej sprawie. Wskazał także, iż podane mu zostały dwa różne numery konta, na które winien wpłacić należności, a to utrudniło spełnienie zobowiązania.

W pismach procesowych z dnia 18 września 2014 r. i z dnia 30 grudnia 2014 r. strona powodowa podała, że wspólnota posiada własny rachunek bankowy, który wskazany był w pismach kierowanych do pozwanego, a kwestionowanie przez pozwanego dokumentów finansowych, w tym ważności faktury VAT jest całkowicie bezzasadne.

Sprecyzowała ponadto, że na dochodzone przez nią roszczenie składa się kwota 1 850,56 zł stanowiąca zaległości tytułem zaliczek za media i i koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej, które wynoszą 107,81 zł miesięcznie za miesiąc od stycznia do grudnia 2012 r. (łącznie 1 293,72 zł) oraz kwota 556,84 zł stanowiąca kwotę zaległości pozwanego z tytułu zaliczek na media i koszty utrzymania nieruchomości wspólnej za lata ubiegłe 2010 i 2011.

W piśmie procesowym z dnia 4 lutego 2015 r. pozwany podniósł, iż po pierwsze konstrukcja zaliczki w kwocie 107/81 zł jest błędna, albowiem wspólnota nie posiada terenów zielonych, zaś usługa sprzątnięcia nie jest i nie była wykonywana przez zarządcę. Tym samym kwota zaliczki powinna zostać pomniejszona o wartość w/w pozycji do kwoty 88,08 zł. Pozwany zarzucił także, iż w 2012 r. opłaty były regulowane początkowo poprzez wpłaty na rachunek wspólnoty mieszkaniowej nr (...), a następnie przekazami pocztowymi bezpośrednio na adres zarządcy. Dalej pozwany zarzucił, iż w skład sumy 1850,56 zł wchodzi kwoty już wcześniej dochodzone przez stronę powodową i oddalone prawomocnym wyrokiem Sądu w sprawie VIII C 466/12. Pozwany zakwestionował także formalną poprawność faktury VAT za remont. W dalszej kolejności pozwany podniósł, iż dla powodowej wspólnoty został ustanowiony zarządca przymusowy, zaś z mocy art. 615 k.p.c. do wyznaczenia zarządcy i sprawowania zarządu stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości, zatem w sprawie powinien znaleźć zastosowanie przepis art. 934 k.p.c. który statuuje zasadę uiszczania świadczeń do rąk zarządcy. Pozwany zakwestionował także rozmiar przeprowadzonych prac remontowych na klatce schodowej, który objął także pomalowanie piwnic i pralni. Podniósł, iż na skutek remontu zmieniła szerokość schodów, podestu oraz wymiary klatki schodowej, ocieplono także część klatki schodowej, co świadczy o tym, iż zdaniem pozwanego dokonano w istocie przebudowy w rozumieniu przepisów art. 3 pkt 7a prawa budowlanego, do której brak umocowania w postanowieniu Sądu z 13 września 2006 r. w sprawie IX Ns 8/06. Taka przebudowa jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd do wykonania której potrzebna

jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Pozwany zarzucił także iż w w pismach z 22.10.2013 r. i 2.12.2013 r. strona powodowa wskazał rachunek nr (...), którym od ponad czterech lat nie miała prawa się posługiwać.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Śródmieścia z dnia 13 września 2006 r. dla nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) ustanowiono zarządcę przymusowego w osobie M. S.. Na mocy tego postanowienia zarządca został zobowiązany i uprawniony do wykonania następujących czynności:

1. przeprowadzenia remontu budynku obejmującego:

– remont klatki schodowej, w tym wymianę drzwi wejściowych frontowych, naprawę drzwi wejściowych od podwórza, malowanie klatki schodowej, naprawę i malowanie schodów z balustradą wymianę okien na klatce schodowej i w piwnicy,

- remont dachu obejmującego wymianę dachówek, wymianę krokwi, łat, belek i innych niezbędnych elementów, wymianę lub naprawę rynien i rur spustowych, remont kominów i ich opierzenia, obróbki dekarские i blacharskie, wymianę okien na strychu i lukarnach w i połaciach dachu,

- wykonanie izolacji fundamentów budynku wraz z doprowadzeniem wód opadowych z rur spadowych do studzienki burzowej oraz wykonanie opaski betonowej wokół budynku,

- wykonanie innych niezbędnych robót.

2. rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym rozliczenia należności wspólnoty mieszkaniowej wobec dostawców wody i energii elektrycznej oraz wpłat dokonywanych na ten cel przez współwłaścicieli nieruchomości i ewentualnego wystąpienia na drogę sądową przeciwko współwłaścicielom z powództwem o zapłatę niepokrytych przez nich kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

3. podjęcia nie zbędnych działań zmierzających do zapewnienia prawidłowego korzystania przez wszystkich współwłaścicieli z położonego w piwnicy przy wyjściu na podwórzu pomieszczenia pralni,

4. podjęcia innych czynności niezbędnych do prawidłowego utrzymania nieruchomości wspólnej,

5. określenie wysokości zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz na poczet kosztów remontu budynku.

**Dowód:** - postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Śródmieścia z dnia 13.09.2006 r.,

k 8-9.

Powodową wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli pięciu wyodrębnionych lokali mieszkalnych w przedmiotowej nieruchomości. Pozwany jest od 29 grudnia 2009 r. właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącej 16,030%. Pozwany uzyskał tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego na podstawie darowizny uczynionej przez siostrę pozwanego E. K..

### **Bezsporne.**

Pismem z dnia 27 maja 2010 r. zarządca poinformował pozwanego, że w związku umową darowizny lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 29 grudnia 2009 r. ciężary utrzymania nieruchomości przy ul. (...) w części przypadającej na właściciela lokalu obciążają obecnie pozwanego i wskazał nr rachunku tj. (...), na który należy wpłacać opłaty.

Zarządca wezwał ponadto pozwanego do zapłaty kwoty 291,01 zł w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma na konto bankowe Wspólnoty o numerze (...).

**Dowód:** - pismo z dnia 27.05.2010 r., k. 81;

- wezwanie do zapłaty z dnia 27.05.2010 r., k. 82.

Za okres od dnia 01.06.2010 r. do dnia 31.12.2010 r. zadłużenie na koncie lokalu nr (...) wynosiło 363,60 zł, a do jego zapłaty w związku z umową darowizny zobowiązany był pozwany.

Za okres od dnia 01.01.2011 r. do dnia 31.12.2011 r. zadłużenie na koncie lokalowym nr wynosiło 4 836,15 zł z uwzględnieniem zadłużenia za okres poprzedni.

Za okres od dnia 01.01.2012 r. do dnia 31.12.2012 r. zadłużenie na koncie lokalowym nr 3 wynosiło 1 850,56 zł.

Za okres od dnia 01.01.2013 r. do dnia 31.12.2013 r. zadłużenie na koncie lokalowym nr 3 wynosiło 5 858,39 zł z uwzględnieniem zadłużenia za poprzedni okres w wysokości 1 850,56 zł i kosztów remontu w wysokości 2 821,92 zł.

**Dowód:** - zestawienia zaległych należności pozwanego, k, 132, 134- 136.

Poprzednia właścicielka lokalu E. K. dokonywała wpłat następujących kwot:

- w dniu 04.04.2011 r. **70,46 zł** tytułem opłat w nieruchomości przy ul. (...) za marzec i kwiecień 2011 r.,
- w dniu 04.04.2011 r. **84,56 zł** tytułem opłat wynagrodzenia zarządcy przymusowego za marzec i kwiecień 2011 r.,
- w dniu 19.05.2011 r. **35,23 zł** tytułem opłat w nieruchomości przy ul. (...) za maj 2011 r.,
- w dniu 19.05.2011 r. **42,28 zł** tytułem opłat wynagrodzenia zarządcy przymusowego za maj 2011 r.,
- w dniu 13.06.2011 r. **35,23 zł** tytułem opłat w nieruchomości przy ul. (...) za czerwiec 2011 r.,
- w dniu 13.06.2011 r. **42,28 zł** tytułem opłat wynagrodzenia zarządcy przymusowego za czerwiec 2011 r.,
- w dniu 11.08.2011 r. **70,46 zł** tytułem opłat w nieruchomości przy ul. (...) za lipiec i sierpień 2011 r.,
- w dniu 11.08.2011 r. **84,56 zł** tytułem opłat wynagrodzenia zarządcy przymusowego za lipiec i sierpień 2011 r.,
- w dniu 11.04.2012 r. **281,84 zł** tytułem opłat bieżących za (...) od września 2011 r. do kwietnia 2012 r.,
- w dniu 11.04.2012 r. **338,24 zł** tytułem opłat za zarząd (...) od września 2011 r. do kwietnia 2012 r.,
- w dniu 10.05.2012 r. **76,10 zł** tytułem opłat bieżących za (...) za maj 2012 r. ,
- w dniu 10.05.2012 r. **42,28 zł** tytułem opłat za zarząd (...) za maj 2012 r.,

**Dowód:** - historia operacji, k. 147- 152.

Począwszy od czerwca 2012 r. do listopada 2013 r., pozwany wszystkie należności uiszczał bezpośrednio na adres zarządcy M. S. za pomocą przekazów pocztowych. Zarządca nieruchomości nie uznając, iż nie jest uprawnionym do przyjmowania tych należności, nie podejmował przekazów pocztowych, a kwoty te wracały do pozwanego.

**Dowód:** - przekazy pocztowe wraz z dowodami zwrotu przekazów, k. 29-38;187-189

- przesłuchanie M. S.;
- przesłuchanie pozwanego.

Pismem z dnia 8 maja 2013 r. pozwany zwrócił się do zarządcy informując go, że jego dotychczasowy adres do korespondencji, tj. ul. (...) we W. pozostaje bez zmian oraz wystąpił o podanie przyczyny nieprzyjmowania przez zarządcę przekazów pocztowych wykonywanych przez pozwanego bezpośrednio na rachunek bankowy zarządcy.

**Dowód:** - pismo pozwanego z dnia 08.05.2013 r., k. 40.

Zaliczka, której dochodzi wspólnota mieszkaniowa od jej członków wynosi 107,81zł, a w jej skład wchodzi m.in. kwota 17,62 zł za sprzątnięcie części wspólnych budynku oraz kwota 2,11 zł za sprzątnięcie terenu i utrzymanie zieleni.

Wysokość zaliczki została ustalona w oparciu o dokumenty i faktury przekazane przez poprzedniego zarządcę (...) sp. z o.o. Pozwany o wysokości miesięcznej zaliczki był poinformowany co najmniej od dnia 04.04.2011 r.

Wspólnota w momencie zmiany zarządcy nie posiadała numeru rachunku bankowego, ani numeru NIP i numeru REGON. Wszystkie te formalności załatwił zarządca M. S.. Po poprzednim zarządcy (...) sp. z o.o. nowy zarządca nie przejął żadnych środków finansowych i uzyskał informację, że wspólnota nie ma żadnych środków.

Z dniem 17 maja 2008 r. rachunek bankowy powodowej wspólnoty otrzymał nowy numer. Pierwotny numer rachunku (...) został od 17 maja 2008 r. zastąpiony numerem (...). Obydwa numery rachunku mogły być używane zamiennie przez okres 12 miesięcy.

Członkowie wspólnoty samodzielnie sprzątają części wspólne nieruchomości. Wokół nieruchomości nie ma terenów zielonych, które należałoby utrzymywać. O przeznaczeniu środków z pozycji sprzątnięcie i utrzymanie terenów zielonych na sprawy związane z remontem zdecydowano na jednym z zebrań wspólnoty. Na zebraniu tym nie był obecny pozwany. Wspólnota nie posiada funduszu remontowego.

**Dowód:** - zestawienie zaliczki na opłaty za mieszkanie z dnia 13.08.2013 r. skierowane do pozwanego, k. 43;

- pismo pozwanego z dnia 04.04.2011 r., k. 204

- umowa kompleksowa Pakietu Harmonium (...), k.74-79,

- pismo Banku (...) S.A. Z 07.04.2008 r., k. 80,

- zeznania świadka M. P.;

- przesłuchanie M. S..

Pismem z dnia 3 czerwca 2013 r. zarządca nieruchomości poinformował pozwanego o wyłonieniu wykonawcy do przeprowadzenia remontu, sporządzonym wstępnym kosztorysie i terminie rozpoczęcia prac remontowych w dniu 10 czerwca 2013 r.

**Dowód:** - pismo z dnia 3.06.2013 r., k. 48.

Pozwany podczas wykonywania prac remontowych pisemnie informował zarządcę, że przeprowadzane są one bez jego wiedzy i zgody oraz wzywał do zdemontowania ociepliny z jednej ze ścian na klatce schodowej.

**Dowód:** - pismo pozwanego z dnia 13.06.2013 r., k. 218;

- pismo pozwanego z dnia 21.06.2013 r., k. 220.

Przed remontem klatka schodowa była w bardzo złym stanie technicznym jak i estetycznym. Nie była remontowana od czasów powojennych. Od tego czasu nie były też odnawiane drewniane schody i balustrada. Na klatce schodowej odpadały płyty starej farby, a klatka schodowa znajdowała się w opłakanym stanie. Remont odbywał się w 2013

r. od maja do sierpnia. W ramach prac remontowych, co do których toczy się przedmiotowa sprawa, skuwane były tynki z sufitów i ścian korytarza oraz pomieszczeń piwnicznych. Wyremontowane zostały schody wejściowe i schody prowadzące na pierwsze piętro. Ze schodów zdarto stary lakier, wyczyszczono i wypełniono ubytki, następnie schody zostały wyszlifowane i pomalowane lakierem. Na schody położono nakładki wykładzinowe, żeby opóźnić zużycie lakieru. Pomalowane zostały również barierki i poręcze. Ściany zostały wyrównane, położono na nie tynk typu mozaikowego w formie lamperii oraz pomalowano je. Koszt tego remontu wyniósł 17 604 zł. Był on zgodny z wcześniej zaproponowaną kalkulacją. Wynagrodzenie na rzecz wykonawcy remontu zostało pokryte ze środków pieniężnych, którymi akurat dysponował zarządca nieruchomości oraz z kwot wpłaconych przez członków wspólnoty, poza pozwanym. Zapłata za wykonanie remontu nastąpiła w trzech ratach. Pozwany został obciążony kosztami remontu kwotą 2821,92 zł, tj. w stosunku do swojego udziału w nieruchomości. Pozwany został poinformowany na jaki rachunek bankowy ma dokonać zapłaty.

Zarządca pismem z dnia 22 października 2013 r. poinformował pozwanego, iż koszty remontu w sumie wyniosły 17 604 zł, a koszty obciążające pozwanego w stosunku do jego udziału w nieruchomości wynoszą 2 821,92 zł i zobowiązał go do zapłaty tej kwoty w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej numer (...).

Wykonawca wykonał również ocieplenie jednej ze ścian na klatce schodowej, na zlecenie M. P., który w całości pokrył koszty ocieplenia w wysokości około 1 000 zł. Na ocieplenie ściany M. P. otrzymał zgodę na zebraniu wspólnoty.

**Dowód:** - faktura Vat nr (...) z dnia 31.08.2013 r., k. 13;

- wyciąg z rachunku bankowego wspólnoty, k. 128- 130;

- pismo z dnia 22.10.2013 r., k. 12;

- oświadczenie Z. B. z dnia 4.11.2013 r., k. 251;

- zeznania świadka M. P.,

- zeznania świadka Z. B.,

- przesłuchanie M. S..

Strona powodowa w dniu 2 grudnia 2013 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 5 858,39 zł.

**Dowód:** - wezwanie do zapłaty z dnia 02.12.2013 r., k. 14.

**Sąd zważył co następuje.**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Strona powodowa dochodziła od pozwanego zapłaty 5858,39 zł, na którą to należność główną składała się kwota:

- 1185,91 zł tytułem zaliczki w wysokości po 107,81 zł za kres 11- miesięcy od stycznia 2013 r. do listopada 2013 r.

- kwoty 1850,56 zł tytułem zaległości w należnościach z tytułu zaliczek istniejących na dzień 1.01.2013 r., na którą to zaległość składają się opłaty za cały 2012 r. w wysokości 1293,72 zł (12 x 107,81 zł) oraz kwota za lata ubiegłe 2010 i 2011 r.

Spór toczył się ponad kwotę, której pozwany nie zaskarżył nakazem zapłaty, tj. ponad kwotę 1 185,91 zł, a co do kwoty niezaskarżonej nakaz zapłaty uprawomocnił się.

Sąd odrzucił pozew jeżeli o to samo roszczenie pomiędzy tymi samymi stronami sprawa jest w toku albo została już prawomocnie osądzona (art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c.). W przedmiotowej sprawie Sąd odrzucił pozew w części, tj. co do

należności których strona powodowa dochodziła za okres do marca 2011 r. włącznie. Przed tutejszym Sądem w dniu 3 lipca 2012 r. zapadł Wyrok w sprawie przeciwko pozwanemu, pod sygnaturą akt. VIII C 466/12 w zakresie roszczenia zapłaty przez niego należności na rzecz strony powodowej, m.in. za cały rok 2010 i za okres od stycznia 2011 r. do marca 2011 r. Z powyższego względu Sąd uznał, że co do żądania zapłaty należności określonych w przedmiotowej sprawie jako należności za lata ubiegłe, tj. 2010 r. i 2011 r., bez jednoczesnego sprecyzowanie, za które dokładnie miesiące należności są dochodzone, Sąd już orzekł wyrokiem wydanym w dniu 3 lipca 2012 r., w sprawie o sygn. akt VIII C 466/12, w tym zakresie zaszła zatem powaga rzeczy osądzonej dlatego w tej części pozwu należało odrzucić.

Sąd nie podzielił zarzutu pozwanego, jakoby strona powodowa, tj. Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) we W. nie posiadała legitymacji czynnej do występowania z roszczeniem przeciwko pozwanemu, a legitymację posiada jedynie zarządca przymusowy nieruchomości przy ul. (...) we W. M. S..

W myśl przepisu art. 6 zd. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000.80.903 j.t.) wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Ustanowienie zarządcy przymusowego dla nieruchomości nie pozbawia zaś wspólnoty tego przymiotu, a powoduje jedynie, że zarządca reprezentuje wspólnotę w sprawach, do działania których jest on uprawniony i zobowiązany. Dodać także należy, iż postanowieniem z 13 września 2006 r. wydanym w sprawie IX Ns 8/16 Sąd upoważnił zarządcę przymusowego, jako przedstawiciela powodowej wspólnoty mieszkaniowej, do ewentualnego wystąpienia na drogę sądową przeciwko współwłaścicielom z powództwem o zapłatę niepokrytych przez nich kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, co zostało zrealizowane min. w przedmiotowej sprawie.

Obowiązki i uprawnienia właścicieli lokali, a także kwestie związane z zarządaniem nieruchomością regulują przepisy wskazanej już powyżej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000.80.903 j.t.).

Przepis art. 12 stanowi, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem (ust. 1). Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciel lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach (ust. 2). Zgodnie zaś z brzmieniem art. 13 ust. 1 właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytych 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. Art. 14 ustawy wskazuje zaś przykładowe elementy składające się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, tj. m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę mediów w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Obowiązki pozwanego polegające na pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości nie budziły zatem żadnych wątpliwości. Roszczenie strony powodowej było zatem usprawiedliwione co do zasady. Co do wysokości zaś Sąd nie przychylił się do niego w całości i uznał, że kwota dochodzona przez stronę powodową tytułem nieuiszczonych zaliczek za okres od kwietnia 2011 r. do grudnia 2012 r. włącznie, nie jest zasadna w całości. Wskazać należy bowiem, że nieprawdą były twierdzenia strony powodowej, że pozwany w ogóle nie uiszczał kwot tytułem zaliczek na utrzymanie nieruchomości.

Z zestawień zaliczek na opłaty za mieszkanie przedłożonych w niniejszej sprawie, które kierowane były przez stronę powodową do pozwanego, wskazujących, jakie konkretnie kwoty, tj. w jakiej wysokości i tytułem czego składają się na kwotę miesięcznej zaliczki wpłacanej przez właścicieli nieruchomości na rzecz wspólnoty wynika, że w sumie miesięczna zaliczka opiewała na kwotę 107,81 zł. Po analizie materiału dowodowego i okoliczności faktycznych sprawy Sąd doszedł do przekonania, że zaliczka jest w części nienależna. Z przedmiotowego zestawienia wynika bowiem, że w skład zaliczki wchodziła kwota 17,62 zł za sprzątnięcie części wspólnych budynku oraz kwota 2,11 zł za sprzątnięcie terenu i utrzymanie zieleni, co w sumie dało kwotę 19,73 zł. Z dowodów przeprowadzonych w toku procesu, a to z



zeznań świadka M. P. jak i przesłuchania obu stron procesu, wynikało jednoznacznie, że na rzecz wspólnoty nie jest świadczona usługa sprzątnia, a mieszkańcy samodzielnie sprzątają części wspólne budynku. Na podstawie materiału dowodowego ustalono również, że do nieruchomości nie przynależą pasy zieleni, nie zachodzi zatem potrzeba ich sprzątnia i utrzymywania. Z tego względu w ocenie Sądu uzasadniona kwota zaliczki wpłacana przez mieszkańców winna opiewać na kwotę 88,08 zł i w oparciu o taką kwotę Sąd orzekł o zobowiązaniach pozwanego względem strony powodowej.

W ocenie Sądu niedopuszczalne było zaś, by tak zakwalifikowane w formalnym zestawieniu kwoty zaliczek dobrowolnie i na podstawie jedynie ustaleń ustnych przekazywać na inne cele. Zmiana przeznaczenia kwot oficjalnie przeznaczanych na sprzątnie części wspólnych nieruchomości i utrzymywanie zieleni winna być dokonana w sposób wyraźny, sformalizowany i znany wszystkim członkom wspólnoty, np. poprzez utworzenie funduszu remontowego i przekazanie na niego tych kwot. Czynność ta była bez wątpienia czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu i wymagała zgody wszystkich członków wspólnoty. Zaś sposób w jaki dokonali tego członkowie wspólnoty był czynnością dowolną, nie znajdującą wystarczającego potwierdzenia w materiale dowodowym, a także dokonaną poza wiedzą i zgodą pozwanego. Dodać przy tym należy, iż powodowa wspólnota mieszkaniowa jest tzw. małą wspólnotą mieszkaniową, tym samym zgodnie z dyspozycją art. 19 Ustawy o własności lokali do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. W myśl art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Czynności zwykłego zarządu to załatwianie bieżących spraw związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i jej administracją. Zgodnie z kolei z art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. W ocenie Sądu nawet jeśli przyjąć, iż przesunięcie części kwoty uiszczanej jako zaliczka na poczet kosztów sprzątnia nieruchomości wspólnej oraz utrzymania terenów zielonych stanowiła czynność zwykłego zarządu, to do podjęcia takiej decyzji potrzebna była zgoda większości współwłaścicieli, co w niniejszej sprawie nie zostało wykazane.

W tym miejscu Sąd wskazuje, że nie podzielił argumentacji pozwanego, jakoby z uwagi na fakt, że zawiadomienia o wysokości zaliczek, czy też inne zestawienia i rozliczenia, nie zostały przedłożone w oryginałach, lecz zostały poświadczone przez występującego w sprawie radcę prawnego, to nie mogły zostać zaliczone na poczet materiału dowodowego. Zgodnie bowiem z przepisem art. 129 k.p.c. zamiast oryginału dokumentu strona może złożyć odpis dokumentu, jeżeli jego zgodność z oryginałem została poświadczona m.in. przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego radcą prawnym (§ 2). Zawarte w odpisie dokumentu poświadczenie zgodności z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego radcą prawnym ma charakter dokumentu urzędowego, tj. stanowi dowód tego, co zostało w tym dokumencie zaświadczone (art. 129 § 3 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c.). Mając na uwadze, iż wszystkie zawiadomienia zostały prawidłowo poświadczone za zgodność z oryginałem (tj. wskazano datę, miejsce oraz osobę poświadczającego, a także zawierały podpis poświadczającego), Sąd nie miał podstaw, ażeby odmówić im wiarygodności i mocy dowodowej.

W dalszej części rozważań zauważyć należy, iż na poczet zaliczek na koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, na koncie lokalowym nr 3 należącym do pozwanego, począwszy od kwietnia 2011 r. do kwietnia 2012 r., dokonywane były wpłaty na rzecz strony powodowej, które wystarczyły na pokrycie miesięcznej zaliczki w wysokości 77,51 zł. Z analizy wpłat dokonywanych za powoda przez poprzednią właścicielkę lokalu wynika, iż miesięcznie na poczet wynagrodzenia zarządcy wpłacana była kwota 42,28 zł, zaś na pozostałe opłaty kwota 35,23 zł. miesięcznie. –Skoro bowiem w dniu 04.04.2011 r. dokonano 70,46 zł tytułem opłat w nieruchomości przy ul. (...) za marzec i kwiecień 2011 r., w dniu 04.04.2011 r. 84,56 zł tytułem opłat wynagrodzenia zarządcy przymusowego za marzec i kwiecień 2011 r., w dniu 19.05.2011 r. 35,23 zł tytułem opłat w nieruchomości przy ul. (...) za maj 2011 r., w dniu 19.05.2011 r. 42,28 zł tytułem opłat wynagrodzenia zarządcy przymusowego za maj 2011 r., w dniu 13.06.2011 r. 35,23 zł tytułem opłat w nieruchomości przy ul. (...) za czerwiec 2011 r., w dniu 13.06.2011 r. 42,28 zł tytułem opłat wynagrodzenia

zarządcy przymusowego za czerwiec 2011 r., w dniu 11.08.2011 r. 70,46 zł tytułem opłat w nieruchomości przy ul. (...) za lipiec i sierpień 2011 r., w dniu 11.08.2011 r. 84,56 zł tytułem opłat wynagrodzenia zarządcy przymusowego za lipiec i sierpień 2011 r., w dniu 11.04.2012 r. 281,84 zł tytułem opłat bieżących za (...) od września 2011 r. do kwietnia 2012 r., w dniu 11.04.2012 r. 338,24 zł tytułem opłat za zarząd (...) od września 2011 r. do kwietnia 2012 r., Sąd uznał, iż intencją wpłacającego było uiszczanie łącznej kwoty 77,51 zł miesięcznie ( 35,23 zł + 42,28 zł = 77,51 zł). Sąd do takiego wniosku doszedł dzieląc kwotę 70,46 zł uiszczoną tytułem opłat za dwa miesiące na pół, podobnie jak kwotę 84,56 zł tytułem opłat wynagrodzenia zarządcy przymusowego także uiszczoną za dwa miesiące. Podobny wynik Sąd otrzymał dzieląc kwoty uiszczone za 8 miesięcy, tj. kwotę 281,84 zł tytułem opłat bieżących za (...) od września 2011 r. do kwietnia 2012 r., i kwotę 338,24 zł uiszczoną tytułem wynagrodzenia zarządcy przymusowego (281,84: 8= 35,23 zł; 338,24: 8= 42,28 zł ). W maju 2012 r. dokonana została wpłata na rzecz strony powodowej w wysokości 118,31 zł. W związku z powyższym za okres od kwietnia 2011 r. do kwietnia 2012 r. pozwany zobowiązany jest uiścić na rzecz strony powodowej jedynie różnicę pomiędzy kwotą, którą winien był za ten okres zapłacić, tj. 13 x 88,08 zł, co w sumie dało 1 145,04 zł, a kwotą rzeczywiście wpłaconą, tj. 13 x 77,51 zł, co dało w sumie 1 007,63 zł, czyli kwotę 137,41 zł. Jednak w związku z wpłatą dokonaną przez pozwanego w maju 2012 r. w wysokości 118,31 zł, na jego koncie powstała nadpłata w wysokości 30,23 zł (118,31 zł – 88,08 zł), a zatem kwotę nadpłaty należało ostatecznie odjąć od sumy kwot wynikających z niedopłaty w wysokości 137,41 zł, co dało kwotę 107,18 zł.

Za kolejne siedem miesięcy, tj. od czerwca 2012 r. do grudnia 2012 r., za które strona powodowa dochodzi zapłaty tytułem nie uiszczonych zaliczek, Sąd wyliczył, że przysługuje stronie powodowej kwota 616,56 zł, uwzględniając w dalszym ciągu uzasadnioną w ocenie Sądu kwotę miesięcznej zaliczki w wysokości 88,08 zł (7 x 88,08 zł). W tym okresie bowiem pozwany nie dokonywał skutecznie wpłat na rzecz strony powodowej. Kwoty te wpłacane były nie na rachunek bankowy wspólnoty mieszkaniowej, na który dotychczas uiszczane były zaliczki, a bezpośrednio na konto przymusowego zarządcy nieruchomości M. S., który uznając przelewy pozwanego dokonywane przekazem pocztowym z błędnie skierowane, przekazów tych nie przyjmował i wracały one do pozwanego. Zdaniem Sądu, co wykazał materiał dowodowy w sprawie, pozwany posiadał wyraźną wiedzę co do prawidłowego numeru rachunku bankowego, na który winien uiszczać kwoty zaliczek. Pozwany wielokrotnie w pismach otrzymywanych od zarządcy nieruchomości informowany był o numerze rachunku bankowego wspólnoty mieszkaniowej, na który winien dokonywać wpłat na jej rzecz. Jednorazowa pomyłka w zakresie wskazania nieobowiązującego już numeru rachunku bankowego przez zarządcę nie mogła spowodować u pozwanego nagłej niewiedzy w zakresie prawidłowego numeru konta wspólnoty, uniemożliwiającej dokonywanie wymaganych wpłat. Co więcej, jeżeli pozwany istotnie miał w tym zakresie jakieś wątpliwości, w jego interesie było dołożenie wszelkich starań i podjęcie możliwych czynności celem ustalenia prawidłowego numeru rachunku bankowego wspólnoty. W ocenie Sądu, argumentacja podnoszona przez pozwanego w tym zakresie obliczona jest wyłącznie na uniknięcie obowiązków, które nałożone są na każdego właściciela lokalu mieszkalnego mocą powołanych powyżej przepisów ustawy o własności lokali.

Nadto podnieść należy, iż w ocenie Sądu, pozwany niewątpliwie miał świadomość wysokości należności obciążających go z tytułu comiesięcznych opłat, wynika to wprost w pisma pozwanego z dnia 04.04.2011 r. (k. 204). Niewątpliwie zatem pozwanemu doręczono przed tą datą informację na temat wysokości zaliczki. O numerze konta, na które należy wpłacać wszystkie należności pozwany został powiadomiony w piśmie strony powodowej z dnia 27.05.2010 r., (k. 81).

Nie można się również było zgodzić z twierdzeniem pozwanego, że dokonywanie wpłat bezpośrednio na rachunek zarządcy nieruchomości znajduje swoje uzasadnienie w przepisie art. 615 k.p.c., zgodnie z którym jeżeli przepisy w rozdziale 3-zarząd związany ze współwłasnością i użytkowaniem- nie stanowią inaczej, do wyznaczenia zarządcy i sprawowania zarządu stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości. Wskazać należy, o czym wyraźnie stanowi powyższy przepis, że to odesłanie nakazuje stosowanie przepisów o egzekucji odpowiednio, a nie wprost, a przede wszystkim z uwzględnieniem swoistego celu ustanowienia i sprawowania zarządu, jakim jest uregulowanie spornych stosunków między współwłaścicielami albo między użytkownikiem a właścicielem obciążonej rzeczy i z uwzględnieniem specyfiki postępowania egzekucyjnego. Po pierwsze w przedmiotowej sprawie postępowanie egzekucyjne się nie toczy, a ponadto, w ocenie Sądu, zupełnie nielogicznym i nieuzasadnionym byłoby dokonywanie wpłat na konto zarządcy nieruchomości, w sytuacji, w której wspólnota mieszkaniowa posiada własny

rachunek bankowy. Upór pozwanego, który znając numer rachunku bankowego wspólnoty, z jakim przez okres 1,5 roku dokonywał wpłat bezpośrednio na adres zarządcy przymusowego jest całkowicie niezrozumiały.

Z uwagi na powyższe okoliczności i dokonane w oparciu o nie rozważania Sąd uznał, że z kwoty dochodzonej pozwem w wysokości 1 850,56 zł, po uwzględnieniu odrzucenia pozwu, uzasadnione jest zasądzenie pod pozwanego na rzecz strony powodowej kwoty 723,74 zł tytułem części niezapłaconych przez pozwanego zaliczek związanych z utrzymaniem nieruchomości.

Co zaś do żądania strony powodowej w wysokości 2 821,92 zł tytułem zwrotu kosztów remontu obliczonych w stosunku do udziału pozwanego w nieruchomości wspólnej Sąd uznał je za uzasadnione w całości.

Fakt konieczności przeprowadzenia remontu i jego zakres nie budzą żadnych wątpliwości Sądu. Remont, do przeprowadzenia którego, postanowieniem Sądu z dnia 13 września 2006 r., sygnatura akt IX Ns 8/06, ustanawiającego zarządcę przymusowego dla nieruchomości przy ul. (...) we W., został zobowiązany i uprawniony zarządca przymusowy nieruchomości M. S. został wykonany, a wykonawca otrzymał za niego należną zapłatę.

W zakresie przedmiotowego żądania żaden z zarzutów pozwanego nie został przez Sąd uwzględniony. Pozwany kwestionując tę część roszczenia strony powodowej podnosił, że faktura VAT nr (...) z dnia 31.08.2013 r., będąca podstawą roszczenia strony powodowej jest nieważna z uwagi na szereg okoliczności. W ocenie Sądu zarzut pozwanego był nietrafny. Źródłem zobowiązań są zdarzenia cywilnoprawne. Najczęściej są to czynności prawne, zwłaszcza umowy, chociaż niektóre zobowiązania powstają drogą czynności jednostronnych. Także akty administracyjne oraz orzeczenia sądowe mogą stanowić źródło powstania stosunku obligacyjnego. Dzieje się tak, gdy mają one charakter konstytutywny – powstanie zobowiązania jest bezpośrednim skutkiem tego zdarzenia. Stosunki zobowiązaniowe mogą powstać także wskutek innych zdarzeń, z którymi norma prawna łączy skutek w postaci powstania stosunku obligacyjnego. Zobowiązanie powstaje wówczas z mocy samego prawa, gdy np. ma miejsce czyn niedozwolony, bezpodstawne wzbogacenie, bądź prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia. Faktura Vat takiego źródła zobowiązania nie stanowi. Jest ona jedynie dokumentem księgowym, którego obowiązek wystawienia płynie z przepisów o charakterze publicznoprawnym. Dane, które musi zawierać faktura oraz jej funkcję określają przepisy ustawy o VAT oraz ordynacji podatkowej. Oznacza to, że sporządzany dla potrzeb rozliczeń księgowych dokument, może funkcjonować zupełnie niezależnie od zawartej między stronami umowy. Faktura VAT jest jedynie dokumentem rozliczeniowym, wystawionym w następstwie zawartej umowy, i dlatego nie może stanowić dostatecznego dowodu jej treści. Potwierdza ona jedynie fakt wystawienia takiego dokumentu przez stronę, nie zaś rzeczywiste istnienie podstaw do naliczenia kwot w niej określonych. Zatem okoliczność, że faktura VAT nie zawierała koniecznych elementów, czy zawierała pewne błędy nie miała w przedmiotowej sprawie większego znaczenia. Materiał dowodowy w sprawie, a to zeznania świadków, przede wszystkim wykonawcy remontu klatki schodowej Z. B., potwierdził jednoznacznie, że remont został wykonany, a uzgodnione wynagrodzenie wypłacone. Świadek wskazał w jakim dokładnie zakresie, za jaką cenę, jak również potwierdził fakt zapłaty całości ceny za wykonane prace.

Sąd nie przychylił się również do zarzutu pozwanego, że zakres wykonanego remontu klatki schodowej znacząco przekraczał zakres określony postanowieniem Sądu. Uznać należało, że zarządca przeprowadził remont zgodnie z postanowieniem tut. Sądu w sprawie I Ns 8/08 i we wskazanym przez Sąd zakresie. Sąd nie dopatrył się również, by zarządca dokonał jakichkolwiek czynności przekraczających zakres prac do wykonania których został umocowany Postanowieniem Sądu. Odnosząc się do zarzutu pozwanego, że ściany nie zostały pomalowane, a nałożona została na nie struktura, czy też, że schody przed malowaniem zostały wycyklinowane, w ocenie Sądu nie znajduje uzasadnienia i ma na celu jedynie uniknięcie odpowiedzialności finansowej przez pozwanego. Wskazać bowiem należy, że zgodnie z doświadczeniem życiowym, a przede wszystkim sztuką remontowo- budowlaną sposób, i zakres czynności przeprowadzonych przez wykonawcę remontu prac odpowiadał obowiązującym w obecnych czasach standardom i zawierał elementy konieczne, by uznać przeprowadzony remont za profesjonalny i gwarantujący dobrą jakość, a jednocześnie nie był nieuzasadniony, zbędny, czy cenowo wygórowany. Powszechnym jest obecnie stosowanie takich materiałów w miejsce farby olejnej, którą stosowano do malowania lamperii w poprzednim stuleciu. Trudno też przyznać racje pozwanemu, który zarzuca, iż drewniane schody miały zostać jedynie pomalowane, tymczasem

najpierw je wycyklinowano. Konieczność cyklinowania schodów przed ich uprzednim polakierowaniem jest, w ocenie Sądu oczywista, zaś pozwanego cechuje w tym przypadku nieuzasadniony formalizm nakierowany na uniknięcie odpowiedzialności finansowej za koszty remontu.

Odpierając zaś zarzut pozwanego, jakoby remont piwnicy i pralni stanowił przekroczenie uprawnień zarządcy przyznanych mu postanowieniem Sądu, wskazać w tym miejscu należy, że punkt 4 tego postanowienia, uprawnił i zobowiązał zarządcę do podjęcia innych czynności niezbędnych do prawidłowego utrzymania nieruchomości wspólnej. W ocenie Sądu, remont zarówno piwnicy jak i pralni mieści się w zakresie punktu 4 i stanowi inne czynności niezbędne do prawidłowego utrzymania nieruchomości. Czynności pomalowania piwnicy sprowadzały się jedynie do odświeżenia tych pomieszczeń (podobnie jak pralni) i były celowe i tym bardziej uzasadnione, że trwał remont całej klatki schodowej budynku. Z materiału dowodowego wynikało, że nieruchomość nie była remontowana od wielu lat, a jej stan wymagał pilnego i gruntownego remontu, ze względu na bardzo zły stan techniczny. A zatem Sąd pozostał w przekonaniu, że remont piwnicy i pomieszczenia pralni był konieczny, a w związku z tym koszty z tego tytułu poniesione były uzasadnione.

Zbędne było kwestionowanie przez pozwanego kosztów ocieplenia ściany na klatce schodowej nieruchomości, albowiem tych kosztów strona powodowa nie dochodziła od mieszkańców nieruchomości, a materiał dowodowy w postaci zeznań świadka M. P. i świadka Z. B. jednoznacznie wykazał, że ocieplenia ściany zostało wykonane wyłącznie na zlecenie M. P., także koszty z tym związane zostały w całości przez niego pokryte. W tym zakresie została zatem zawarta umowa przez strony nie będące stronami niniejszego sporu, a ewentualne żądania związane z konsekwencjami ocieplenia pozwany może formułować w innym postępowaniu. Zarzut pozwanego jakoby ocieplenie ściany stanowiło przebudowę i wymagało w związku z tym zgody wspólnoty, był bezprzedmiotowy, gdyż okoliczność ta nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, skoro czynności te nie były objęte pracami za które strona powodowa dochodzi zapłaty w tym postępowaniu. Na marginesie można jedynie wskazać, że materiał dowodowy wskazywał, że ocieplenie ściany spowodowało nieznaczne zwiększenie się jej grubości (liczone w milimetrach) i nie można było mówić w związku z tym o jakiegokolwiek przebudowie.

Mając na względzie powyższe rozważania Sąd uznał, że całość kosztów remontu dochodzona w niniejszej sprawie jest uzasadniona.

Ponadto Sąd zasądził odsetki ustawowe w oparciu o przepis art. 481 k.c., który stanowi, że 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. Pozwany mimo obowiązku uiszczania opłat w określonym terminie nie dokonywał należnych wpłat na rzecz strony powodowej a tym samym pozostawał w opóźnieniu w zapłacie należności na rzecz strony powodowej., stąd też roszczenie strony powodowej o odsetki jest zasadne. Sąd zasądził odsetki zgodnie z żądaniem pozwu uznając, że zaliczki winny być płatne do 10 dnia każdego miesiąca, a zatem zasądzenie ich od następnego dnia po dniu wymagalności, tj. 11 dnia miesiąca było uzasadnione. Termin żądanie naliczania odsetek od kwoty tytułem kosztów remontu od dnia wskazanego w pozwie, Sąd również uznał za uzasadnione, bowiem pozwany pismem z dnia 22 października 2013 r. został wezwany do zapłaty kwoty 2 821,92 zł tytułem kosztów remontu w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 100 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Niezbędne koszty poniesione przez stronę powodową do celowego dochodzenia swoich praw wynosiły 1 510 zł i obejmowały opłatę od pozwu w wysokości 293 zł, kwotę 1 200 zł wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika w wysokości (§ 6 pkt 6 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 - tekst jednolity – Dz.U. z 2013 r., poz. 490) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w

wysokości 17 zł. Koszty poniesione przez pozwanego wyniosły 1 217 zł i składała się na nie kwota 1 200 zł wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Strona powodowa wygrała sprawę w 60 % (3 545,66 zł z 5 858,39 zł), a koszty sądowe poniesione przez stronę powodową proporcjonalnie wyniosły 906 zł (60 % z 1 510 zł). Pozwany zaś wygrał sprawę w 40%, a koszty przez niego poniesione proporcjonalnie wyniosły 486 zł (40 % z 1 217 zł). Po wzajemnym rozliczeniu tych kosztów Sąd przyjął zatem, że stronie powodowej należy się od pozwanego zwrot kwoty 420 zł (906 zł – 486,20 zł), o czym orzeczono w pkt IV sentencji.