

Sygnatura akt IX C 1171/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2013 roku

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

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Jolanta Malik**

Protokolant: **Mirosław Jabłoński**

po rozpoznaniu w dniu 14.06.2013 r. we W.

na rozprawie

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

przeciwko **M. S.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej M. S. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) kwotę 7.119,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 29.10.2010 do dnia zapłaty,

II. dalej idące powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1573 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IX C 1171 / 12

UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej we W.przy ul. (...), reprezentowana przez zarządcę (...) Sp. z o.o. we W.wniosła o zasądzenie na jej rzecz od M. S.kwoty 7.119,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 października 2010 r. do dnia zapłaty i kosztami postępowania.

W uzasadnieniu podała, że pozwana jest właścicielką wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...)położonego w nieruchomości we W.przy ul. (...)dysponująca udziałem 619/10000 w nieruchomości wspólnej. Stosownie do przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali jest zatem zobowiązana do ponoszenia stosownej części wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa utworzyła fundusz remontowy, na który właściciele zobowiązani są do dokonywania miesięcznych wpłat a następnie uchwałą Nr 6/2007 z dnia 28 lutego 2007 r. dokonała zmian wysokości wpłat na ten fundusz. Właściciele zobowiązani byli również do poniesienia kosztów remontów wykonanych w nieruchomości wspólnej w 2009 r. na podstawie podjętych uchwał nr 7/2009 z dnia 13 marca 2009 r., nr 9/2009 z dnia 19 czerwca 2009 r. i nr 10/2009 z dnia 31 sierpnia 2009 r. Pozwana zawiadamiana była o wysokości należnych opłat oraz o podstawach powstania zaległości. Pozwana zalega wobec strony pozwanej z tytułu nieuregulowania kosztów wykonanych remontów w nieruchomości wspólnej w 2009 r. na kwotę 7.119,90 zł. Kwoty tej pozwana nie uiściła.

(k. 2-4)

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 17 października 2012 r., IX Nc 1701/12 tut. Sąd nakazał pozwanej, aby zapłaciła na rzecz powódki kwotę 7.119,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 października 2010 r. do dnia zapłaty oraz z kosztami postępowania.

(k. 54)

Od tego nakazu pozwana złożyła sprzeciw, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości, które zakwestionowała zarówno co do zasady, jak i co do wysokości, oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu.

Podniosła, że uregulowała wszystkie należności związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz kosztami wykonanych remontów, zgodnie z uchwałami podjętymi w sposób prawidłowy i zgodny z obowiązującymi przepisami przez członków przedmiotowej Wspólnoty Mieszkaniowej, dotyczącymi zarządu nieruchomością wspólną oraz w zakresie remontów wykonywanych w nieruchomości wspólnej.

Dalej, odnosząc się do uchwał WM nr 5/2009, 6/2009 oraz 7/2009, podała, że zostały one „podjęte” w dniu 13 marca 2009 r. na zebraniu ogólnym, pomimo tego, że skład i podpisy osób głosujących za/przeciw uchwale są różne. Pozwana podnosi, że na zebraniu w dniu 13.03.2009 r. omawiano tylko jedną uchwałę, tj. nr 7/2009r. podjętą w trybie głosowania na zebraniu ogółu właścicieli. W zebraniu tym poza pozwaną uczestniczyli właściciele mieszkań nr (...) oraz przedstawiciel Gminy i syn pozwanej S. S.. Poruszano na nim jedynie sprawę scalenia uszkodzonych nadproży i naprawy ścian oraz odnowienie elewacji frontowej budynku. Wartość prac remontowych określono na kwotę brutto 130.786,57 zł a wybranym wykonawcą remontu miała być firma Przedsiębiorstwo Usługowo – Handlowe (...) W. W.. Koszt robót miał być pokryty przez właścicieli lokali do wysokości posiadanych udziałów lokalu z zastrzeżeniem, że warunkiem przystąpienia przez Zarządcę do realizacji prac remontowych jest zgromadzenie przez właścicieli lokali na koncie Funduszu Remontowego środków finansowych zabezpieczających w 100% koszt planowanych prac remontowych zgodnie z posiadanymi udziałami własności w nieruchomości wspólnej – najpóźniej do końca kwietnia danego roku, w którym planuje się wykonanie prac remontowych.

Pozwana zarzuciła, że nie została powiadomiona na piśmie o treści uchwał nr 5/2009 i 6/2009 z dnia 13 marca 2009 r., ani też o uchwale z 31 marca 2009 r. nr 8/2009 r., podjętej w sprawie wymiany stolarki okiennej na klatce schodowej w trybie indywidualnego zbierania głosów, uchwale nr 9/2009 r. z dnia 19 czerwca 2009 r., podjętej w sprawie malowania elewacji w drodze indywidualnego zbierania głosów oraz uchwale nr 10/2009 r. z dnia 31 sierpnia 2009 r., podjętej w sprawie zastępczej organizacji ruchu i konserwacji w związku z prowadzonymi remontami w drodze indywidualnego zbierania głosów. Pozwana od sąsiadów uzyskała informację, że zbieranie głosów za ich podjęciem miało miejsce dopiero w miesiącach VI-VII 2009 r., tj. po wykonaniu lub w trakcie wykonywania prac, których dotyczyły w/w uchwały. Wskazała, że także w w/w uchwałach znajduje się zapis o konieczności zgromadzenia finansowych zabezpieczających w 100% koszt planowanych prac zgodnie z posiadanymi udziałami własności w nieruchomości wspólnej.

W ocenie pozwanej działania strony powodowej polegające na tym, że przystępowała do wykonywania prac remontowych nie posiadając środków finansowych na zabezpieczenie zapłaty za wykonane prace świadczą o wykonywaniu postanowień uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej w sposób sprzeczny z ich ideą i treścią. Jeżeli powód nie dysponował wystarczającymi środkami na przeprowadzenie poszczególnych prac remontowych, powinien ich wykonanie, zgodnie z uchwałami, przełożyć na rok następny. Nadto kolejne etapy remontów nie były realizowane chronologicznie, zgodnie z kolejnością podjętych uchwał.

Po otrzymaniu wezwania do zapłaty pod koniec 2009 r. pozwana uzyskała od przedstawicieli powoda wyjaśnienia, że wskutek błędu w wyliczeniu właściwej kwoty i zapłacie na Fundusz Remontowy przez Gminę W. kwoty zawyżonej zaplanowano i wykonano dodatkowe remonty po czym okazało się, że część wpłaty trzeba Gminie W. zwrócić i stąd powstała niedopłata, do której wyrównania powód wezwał niektórych członków Wspólnoty Mieszkaniowej. W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pismem z dnia 30 listopada 2009 r. pozwana poprosiła o wyjaśnienie powstania niedopłat w wysokości 807,36 zł i 6.583,72 zł. Z odpowiedzi, którą pozwana otrzymała po niemal roku, wynikało, że

zaległość powstała w 2008 r. z powodu nieuregulowania niedopłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej za 2008 r. oraz, że saldo na koniec września 2009 r. wynosiło 807,36 zł. Po raz kolejny pozwana zwróciła się do powoda o wskazanie podstaw do obciążenia ją kwotą 6.583,72 zł pismem z dnia 27 listopada 2010 r. Pismem z dnia 17 grudnia 2010 r. pozwana została poinformowana, że środki na pokrycie kosztów remontów zostały zgromadzone przed przystąpieniem do prac z wpłat dokonanych przez właścicieli lokali wyodrębnionych na konto Funduszu Remontowego oraz z zapłaconej przez Gminę W. zaliczki na poczet remontu (co było, jak zarzuciła pozwana, niezgodne z podjętymi przez WM uchwałami). Powód wyliczył wielkość niedopłaty na kwotę 119,90 zł, dochodzoną w niniejszym postępowaniu. Podniosła, że z zestawienia wpłat pozwanej na Fundusz Remontowy w latach 2007 – 2009 i rozliczenia części należności, która, odpowiednio do udziału pozwanej w nieruchomości wspólnej, obciąża pozwaną z tytułu wykonanych remontów, nie wynika, z którymi remontami związana jest niedopłata. Ponadto jest to kwota 7.362,35 zł, a nie dochodzona pozwem kwota 7.119,90 zł.

(k. 58-64)

W piśmie z dnia 17 stycznia 2013 r. strona powodowa sprecyzowała, że dochodzi od pozwanej zapłaty za następujące remonty wykonane w budynku strony powodowej w 2009 r.: - kwoty 2.705,65 zł z tytułu wykonania I i II etapu scalania ścian budynku (uchwała nr 7/2009)

- kwoty 4.068,58 zł z tytułu III etapu scalania ścian i malowania elewacji (uchwała nr 7/2009 i nr 9/2009)

- kwoty 536,18 zł z tytułu zajęcia pasa ruchu drogowego w związku z wykonywanym remontem budynku (uchwała nr 10/2009), tj. łącznie kwoty 7.310,41 zł pomniejszonej o kwotę 190,51 zł ze środków wpłaconych przez pozwaną. Wskazała, że z wpłat dokonanych przez pozwaną na fundusz remontowy od chwili, gdy stała się ona właścicielką lokalu nr (...), tj. od 28 listopada 2006 r. pokryte zostały koszty pozostałych remontów wykonanych w 2009r.

Podawała, że strona powodowa w marcu 2009 r. na koncie funduszu remontowego zgromadzona miała łącznie kwotę 182.064,08 zł, a zatem dysponowała środkami, które zapewniały realizację planowanych remontów. Środki te pochodziły częściowo z nadwyżek zgromadzonych na funduszu remontowym przez niektórych z właścicieli lokali w nieruchomości. Właściciele lokali informowani byli o konieczności wykonania szeregu prac remontowych nieruchomości wspólnej co najmniej od 2005 r. Niektórzy spośród właścicieli lokali dokonywali wpłat na fundusz remontowy w kwotach wyższych niż ustalona miesięczna stawka tych wpłat i w związku z tym środków na funduszu remontowym było tyle, że zarządca mógł przystąpić do realizacji koniecznych remontów. Pozwana bym informowana o konieczności dokonania dopłaty za wykonane remonty ustnie na zebraniach Wspólnoty a później wielokrotnie wzywana do dokonania spłaty powstałego zadłużenia w wyniku rozliczenia remontów. Proponowano także pozwanej spłatę długu w ratach.

Wskazała nadto, że w zebraniu w dniu 13 marca 2009 r. nie uczestniczyła pozwana ani jej syn, chociaż pozwana była o zebraniu prawidłowo powiadomiona. W zebraniu uczestniczyli: właścicielka lokalu numer (...)B. M., lokalu nr (...)B. O. oraz przedstawiciel Gminy W.R. P.. Ze strony zarządcy w zebraniu brała udział G. T. oraz R. Ł.. Zgodnie z porządkiem zebrania jego przedmiotem miało być podjęcie przez właścicieli lokali decyzji w przedmiocie wykonania w nieruchomości wspólnej koniecznych prac remontowych, a w szczególności podjęcie uchwały w sprawie renowacji bramy wejściowej, wykonania instalacji domofonowej oraz dokonanie wyboru wykonawcy remontu obejmującego naprawę i scalenie nadproży oraz pęknięć ścian szczytowych. Właściciele obecni na zebraniu dokonali wyboru wykonawcy remontu obejmującego naprawę i scalenie nadproży oraz pęknięć ścian szczytowych oraz podjęli uchwały nr 5/2009, 6/2009 i 7/2009. Wyjaśniła należy, że remont nadproży i naprawy ścian nośnych był planowany już od 2005 r. i w przedmiocie tym podjęta została w 2006 r. uchwała nr 9/2006, która uchylona została uchwałą nr 7/2009. W związku z tym, że właściciele lokali byli zawiadomieni prawidłowo o zebraniu Wspólnoty w dniu 13 marca 2009 r. uchwały podjęte zostały głosami właścicieli lokali obecnych na zebraniu i zarządca nie miał obowiązku zawiadamiać członków wspólnoty o podjętych na tym zebraniu uchwałach. W związku z wykonywanymi pracami remontowymi w budynku strony powodowej w 2009 r. właściciele lokali podjęli w drodze indywidualnego zbierania głosów jeszcze

uchwały o numerach 8,9 i 10. Pozwana została poinformowana na piśmie jedynie o podjęciu uchwały nr 9/2009 w sprawie malowania elewacji.

(k. 74-76).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Uchwałą z dnia 3 października 2001 r. właściciele lokali w nieruchomości położonej we W.przy ul. (...)powierzyli zarząd nieruchomością wspólną (...) Sp. z o.o. we W..

Dowód :

- **uchwała z dnia 3 października 2001 r. – akt notarialny rep. (...), k. 12-13.**

Pozwana M. S.jest właścicielką wyodrębnionego lokalu mieszkalnego o pow. użytkowej 76,91 m2 oznaczonego numerem 15, położonego w nieruchomości we W.przy ul. (...), dysponująca udziałem 619/10000 w nieruchomości wspólnej.

Dowód :

- **księga wieczysta (...), k. 16-24;**
- **umowa użytkowania wieczystego i sprzedaży – akt notarialny, Rep. (...)z dnia 28 listopada 2006 r., k. 25-26.**

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa utworzyła fundusz remontowy, na który właściciele zobowiązani są do dokonywania miesięcznych wpłat.

(bezsporne)

Zawiadomieniami z dnia 5 stycznia 2007 r. (...) Sp. z o.o. poinformował pozwaną, że opłaty na Fundusz (...) wynoszą: do 30 listopada 2006 r. 3,85 zł, a od 1 grudnia 2006 r. – 38,46 zł.

Dowód :

- **zawiadomienia z dnia 5 stycznia 2007 r., k. 52-53.**

W dniu 16 stycznia 2007 r. (...) Sp. z o.o. we W.zawarł z pozwaną umowę o sposobie ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz o wysokości opłat za dostarczane do lokalu świadczeń na czas określony, w której pozwana zobowiązała się do uiszczania comiesięcznej zaliczki w łącznej wysokości 84,60 zł, w tym z tytułu remontów i konserwacji – 23,84 zł, kosztów eksploatacji – 23,84 zł, wynagrodzenia zarządcy – 36,92 zł, a nadto zaliczki z tytułu dostarczonych do lokalu świadczeń w łącznej wysokości 34,34 zł, a to: dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków: 23,56 zł oraz wywozu nieczystości – 10,78 zł, razem 118,94 zł, uiszczanych do 10 dnia każdego miesiąca z góry. Ustalono, że nieterminowe uiszczanie pożyczki skutkować będzie naliczaniem ustawowych odsetek za zwłokę. Umowa ta obowiązywała od 28 listopada 2006 r.

Dowód :

- **umowa z dnia 16 stycznia 2007 r., k. 27-28.**

Uchwałą nr 6/2007 z dnia 28 lutego 2007 r. strona powodowa postanowiła zmienić wysokość opłat wnoszonych na konto funduszu remontowego do kwoty 2,00 zł/m2 powierzchni lokalu miesięcznie z góry do dnia 10-go każdego miesiąca od 1 kwietnia 2007 r.

Dowód :

- **uchwała nr 6/2007, k. 50.**

Zawiadomieniem z dnia 16 kwietnia 2007 r. (...) Sp. z o.o. poinformował pozwaną, że od 1 kwietnia 2007 r. w oparciu o uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej opłaty na Fundusz Remontowy wynoszą 153,82 zł.

Dowód :

- **zawiadomienie z dnia 16 kwietnia 2007 r., k. 51.**

* * *

Budynek mieszkalny wielorodzinny położony we W. przy ul. (...) jest budynkiem starym. W 2009 r. był w bardzo złym stanie technicznym i wymagał remontu, w tym zwłaszcza scalenia uszkodzonych nadproży i ścian nośnych. W złym stanie były drzwi wejściowe i okna. Budynek nadal wymaga nakładów: remontu dachu, klatki schodowej, instalacji elektrycznej.

Dowód :

- **zeznania świadka B. O., k. 117;**
- **zeznania świadka B. M., k. 118;**
- **zeznania świadka S. S., k. 119;**
- **zeznania świadka G. T., k. 120-121.**

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa podjęła następujące uchwały w sprawie wykonania w roku 2009 remontów:

- **uchwałę nr 5/2009** dot. odtworzenia bramy wejściowej; wartość prac remontowych ustalono na 10.900 zł; uchwałę podjęto na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 13 (błędnie jako: 32) marca 2009 r., w głosowaniu jawnym większością 73,96 % głosów (liczonych wg wielkości udziałów); za uchwałą głosowali: B.i A. M., B.i R. O., pełnomocnik Gminy;

- **uchwałę nr 6/2009** dot. wykonania instalacji domofonowej; wartość prac remontowych ustalono na 8.000 zł; uchwałę podjęto na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 13 marca 2009 r., w głosowaniu jawnym większością 73,96 % głosów (liczonych wg wielkości udziałów); za uchwałą głosowali: B.i A. M., B.i R. O., pełnomocnik Gminy;

- **uchwałę nr 7/2009** dot. scalenia uszkodzonych nadproży i naprawy uszkodzeń ścian nośnych oraz odnowienia elewacji frontowej budynku; wartość prac remontowych ustalono na 130.786,57 zł; uchwałę podjęto na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 13 marca 2009 r., w głosowaniu jawnym większością 73,96 % głosów (liczonych wg wielkości udziałów); za uchwałą głosowali: B. i A. M., B. i R. O., pełnomocnik Gminy.

O zebraniu w dniu 13 marca 2009 r., na którym podjęto w/w uchwały pozwana poinformowana została pismem – zawiadomieniem, rozsyłanym przez (...) Sp. z o.o. do członków powodowej Wspólnoty, w którym przedstawiono porządek zebrania, wskazując m.in., że jego przedmiotem będzie podjęcie uchwał w sprawie wymiany – renowacji bramy wejściowej oraz wykonania instalacji domofonowej, wybór wykonawcy na wykonanie remontu – naprawy i scalenia nadproży oraz pęknięć ścian szczytowych. W zebraniu wzięli udział: B. i A. M., B. i R. O., pełnomocnik Gminy, co zostało stwierdzone podpisami na liście obecności.

Na tym zebraniu przedstawiciel Gminy W. poinformował obecnych członków Wspólnoty Mieszkaniowej, że pula środków finansowych, która została zgromadzona, wystarczy na przeprowadzenie remontu podstawowego.

Następnie, w trakcie remontu, okazało się, że pieniędzy wystarczy na dodatkowe jeszcze prace. W związku z tym podjęto kolejne uchwały (w drodze indywidualnego zbierania głosów):

- **uchwałę nr 8/2009** z dnia 31 marca 2009 r., dot. wymiany stolarki okiennej na klatce schodowej na PCV; wartość prac remontowych ustalono na 10.670,37 zł; uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym większością 90,05 % głosów (liczonych wg wielkości udziałów); za uchwałą głosowali: K. K., B. i A. M., B. i R. O., M. S., pełnomocnik Gminy;

- **uchwałę nr 9/2009** z dnia 19 czerwca 2009 r., dot. malowania elewacji; wartość prac remontowych ustalono na 36.992,54 zł; uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym większością 83,86 % głosów (liczonych wg wielkości udziałów); za uchwałą głosowali: K. B. i A. M., B. i R. O., pełnomocnik Gminy. O jej podjęciu pozwana poinformowana przez (...) Sp. z o.o. pismem z dnia 25 sierpnia 2009 r.

Następnie:

- **uchwałę nr 10/2009** z dnia 31 sierpnia 2009 r., dot. zastępczej organizacji ruchu i konserwacji w związku z prowadzonym remontem budynku; wartość prac remontowych ustalono na 8.662 zł; uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym większością 78,36 % głosów (liczonych wg wielkości udziałów); za uchwałą głosowali: K. B. i A. M., pełnomocnik Gminy.

Wszystkie w/w uchwały zawierały postanowienie, że warunkiem przystąpienia przez zarządcę do realizacji przedmiotowych prac jest zgromadzenie przez właścicieli lokali na koncie Funduszu Remontowego środków finansowych zabezpieczających 100 % kosztu planowanych prac remontowych, zgodnie z posiadanymi udziałami własności w nieruchomości wspólnej – najpóźniej do końca:

- kwietnia danego roku, w którym planuje się wykonanie prac remontowych – uchwała nr 7/2009,

- czerwca danego roku, w którym planuje się wykonanie prac remontowych – uchwała nr 5/2009 i uchwała nr 6/2009, uchwała nr 8/2009,

- lipca danego roku, w którym planuje się wykonanie prac remontowych – uchwała nr 9/2009,

- września danego roku, w którym planuje się wykonanie prac remontowych – uchwała nr 10/2009

(par. 4 lub 5 uchwał).

Rozliczenie kosztów remontu miało nastąpić po odbiorze robót, sprawdzeniu kosztorysu zamiennego i wystawieniu faktur przez wykonawcę prac (par. 6).

Dowód :

- **uchwała nr 5/2009 wraz z karta głosowania, k. 65;**
- **uchwała nr 6/2009 wraz z karta głosowania, k. 67;**
- **uchwała nr 7/2009 wraz z karta głosowania, k. 44;**
- **uchwała nr 8/2009 wraz z karta głosowania, k. 69;**
- **uchwała nr 9/2009 wraz z karta głosowania, k. 39, 80;**
- **uchwała nr 10/2009 wraz z karta głosowania, k. 41;**
- **pismo z dnia 4 marca 2009 r., k. 77;**
- **lista obecności, k. 78;**
- **protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, k. 79;**

- **pismo z dnia 25 sierpnia 2009 r., k. 81;**
- **zeznania świadka B. O., k. 117;**
- **zeznania świadka B. M., k. 118.**
- **zeznania świadka G. T., k. 120-121.**

* * *

Przed wykonaniem remontu strona powodowa zebrała 100 % środków na jego przeprowadzenie, jednakże nie stosowanie do udziałów (większość, niż przypadającą na nią wg udziału, zapłaciła Gmina W.).

Dowód :

- **zeznania świadka B. O., k. 117;**
- **zeznania świadka B. M., k. 118;**
- **zeznania świadka S. S., k. 119-120;**
- **zeznania świadka G. T., k. 120-121;**
- **przesłuchanie pozwanej, k. 122.**

W ramach przedmiotowego remontu wykonano prace:

- malowanie elewacji, na które wystawiono fakturę VAT nr (...) z dnia 23 września 2009 r. na kwotę 36,992,54 zł
- wykonanie i konserwacja tymczasowej organizacji ruchu – faktura VAT nr (...) z dnia 31 sierpnia 2009 r. na kwotę 8.662 zł
- wykonanie robót, polegających na scaleniu uszkodzonych nadproży i naprawie uszkodzonych ścian nośnych oraz odnowieniu elewacji – wykonanie I etapu – faktura VAT nr (...) z dnia 5 sierpnia 2009 r. na kwotę 49.647,03 zł
- wykonanie robót, polegających na scaleniu uszkodzonych nadproży i naprawie uszkodzonych ścian nośnych oraz odnowieniu elewacji – wykonanie II etapu – faktura VAT nr (...) z dnia 14 sierpnia 2009 r. na kwotę 43.314,77 zł
- wykonaniu robót budowlanych, polegających na scaleniu uszkodzonych nadproży i naprawie uszkodzonych ścian nośnych oraz odnowieniu elewacji – wykonanie III etapu – faktura VAT nr (...) z dnia 23 września 2009 r. na kwotę 37.622,62 zł
- odtworzenie bramy wejściowej – faktura VAT nr (...) z dnia 5 lipca 2009 na kwotę 8.025 zł
- wykonanie instalacji domofonowej – faktura VAT nr (...) z dnia 14 lipca 2009 r. na kwotę 7.136,32 zł
- wymiana stolarki okiennej na klatce schodowej w budynku – faktura VAT nr (...) z dnia 27 kwietnia 2009 na kwotę 10.198,69 zł

Dowód :

- **faktura VAT nr (...), k. 40;**
- **faktura VAT nr (...), k. 43;**
- **faktura VAT nr (...), k. 49**

- **faktura VAT nr (...), k. 48;**
- **faktura VAT nr (...), k. 46;**
- **faktura VAT nr (...), k. 68;**
- **faktura VAT nr (...), k. 70.**

Po przeprowadzeniu remontu okazało się, że zaistniała konieczność uiszczenia dopłat przez członków Wspólnoty do kwot zgromadzonych przez nich na koncie funduszu remontowego w stosunku do wielkości ich udziałów, tak aby pokryć stosownie do udziałów koszty remontów przeprowadzanych w roku 2009.

Dowód :

- **zeznania świadka B. O., k. 117;**
- **zeznania świadka B. M., k. 118.**

Niedopłata pozwanej z uchwał nr 7/2009, 9/2009 i 10/2009 wyniosła odpowiednio 2.705,65 zł, 4.068,58 zł oraz 536,18 zł, przy czym na częściowe pokrycie w/w kwot zaliczono wpłaconą przez powódkę na fundusz remontowy kwotę 190,51 zł. Na prace remontowe ustalone w pozostałych uchwałach 5/2009, 6/2009, 8/2009 zaliczono kwoty wpłacane przez pozwaną na fundusz remontowy od momentu kiedy stała się właścicielem lokalu.

Zaległość pozwanej wyniosła ostatecznie 7.119,90 zł.

Dowód :

- **kartoteka finansowa, k. 14-15;**
- **dokumenty nr: (...), (...), (...), k. 42, 45, 47.**

* * *

Pismem z dnia 30 listopada 2009 r. pozwana poinformowała (...) Sp. z o.o., że wszystkie obciążające ją opłaty, w tym na fundusz remontowy, realizuje terminowo i wniosła o podanie dat powstania ewentualnych niedopłat w wysokości 807,36 zł oraz 6.583,72 zł.

Dowód :

- **pismo z dnia 30 listopada 2009 r., k. 37.**

Pismem z dnia 28 czerwca 2010 r. strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty zaległości z tytułu opłat z tytułu zaległych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz dostarczanych do lokalu świadczeń, a nadto na fundusz remontowy, wynoszących na dzień 31 maja 2010 r. odpowiednio: 737,57 zł oraz 7.119,90 zł w terminie 7 dni.

Dowód :

- **pismo z dnia 28 czerwca 2010 r. wraz z zpo, k. 38.**

Pismem z dnia 13 sierpnia 2010 r. (...) Spółka z o.o. we W. poinformował pozwaną, że powstałe zaległości na funduszu remontowym wynikają z obciążeń za przeprowadzone remonty w nieruchomości. Odnośnie do zaległości na koncie bieżącej zaliczki wskazał, że saldo właściciela na koniec 2008 r. wynosiło 262,52 zł. Dalsza zaległość powstała z powodu nieuregulowania niedopłaty, wynikającej z rozliczenia zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej za 2008 r. w wysokości 504,73 zł. Ostatecznie saldo na koniec września 2009 r. wyniosło 807,36 zł. Wskazano na

możliwość wystąpienia pozwanej o rozłożenie na raty niedopłaty, wynikającej z tytułu wykonanych remontów, tj. scalania pękniętych ścian oraz malowania elewacji.

Dowód :

- ***pismo z dnia 13 sierpnia 2010 r., k. 36.***

Pismem z dnia 7 października 2010 r., otrzymanym przez pozwaną 14 października 2010 r., strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty zaległości z tytułu opłat z tytułu zaległych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz dostarczanych do lokalu świadczeń, a nadto na fundusz remontowy, wynoszących na dzień 30 września 2010 r. odpowiednio: 85,51 zł oraz 7.119,90 zł w terminie 14 dni.

Dowód :

- ***pismo z dnia 7 października 2010 r. wraz z zpo, k. 35.***

Pismem z dnia 27 listopada 2010 r. pozwana wniosła o podanie podstaw prawnych ustalenia wysokości niedopłaty.

Dowód :

- ***pismo z dnia 27 listopada 2010 r., k. 33.***

Pismem z dnia 17 grudnia 2010 r. (...) Sp. z o.o. wyjaśnił pozwanej, że zgromadzone przez nią środki od dnia wykupu mieszkania, tj. od dnia 28 listopada 2006 r. do dnia 31 października 2009 r. wynoszą 5.116,62 zł, natomiast koszty wykonanych remontów przypadające na jej mieszkanie zgodnie z udziałem % to kwota 12.478,97 zł.

Różnicą pomiędzy kwotą zgromadzonych środków, a kwotą z tytułu poniesionych kosztów wykonanych remontów (pomniejszoną o podzielone pomiędzy członków Wspólnoty odsetki bankowe – w przypadku pozwanej wynoszące 51,94 zł) obciążono jej kartotekę w kwocie 7.310,41 zł. Jednocześnie wskazał, że na dzień 31 października 2010 r. saldo na jej kartotece funduszu remontowego wykazuje zadłużenie w kwocie 7.119,90 zł.

Dowód :

- ***pismo z dnia 17 grudnia 2010 r., k. 32.***

Pismem z dnia 2 września 2011 r. strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty zaległości z tytułu opłat na fundusz remontowy, wynoszącej na dzień 30 czerwca 2011 r. 7.119,90 zł.

Dowód :

- ***pismo z dnia 2 września 2011 r., k. 34.***

Pismem z dnia 20 grudnia 2011 r. pozwana wniosła o podanie podstaw prawnych ustalenia wysokości niedopłaty.

Dowód :

- ***pismo z dnia 20 grudnia 2011 r., k. 31.***

Pismem z dnia 16 kwietnia 2012 r. strona powodowa poinformowała pozwaną, że wg stanu na 31 marca 2012 r. jej zaległość w opłatach za lokal przy ul. (...)z tytułu funduszu remontowego wynosi 7.119,90 zł. Wskazano, że zaległość ta obejmuje koszty remontów nieruchomości wspólnej wykonanych w 2009 r. na podstawie uchwał nr 7/2009 z 13 marca 2009 r. w sprawie scalenia uszkodzonych nadproży i naprawy uszkodzonych ścian nośnych oraz odnowienia elewacji; nr 9/2009 z 19 czerwca 2009 r. w sprawie malowania elewacji; nr 8/2009 z 31 marca 2009 r. w sprawie wymiany stolarki okiennej na klatce schodowej; uchwały nr 5/2009 z 13 marca 2009 r. w sprawie odtworzenia bramy wejściowej; nr 6/2009 z 13 marca 2009 r. w sprawie wykonania instalacji domofonowej; nr 10/2009 z 31 sierpnia 2009 r. w sprawie zastępczej organizacji ruchu i konserwacji w związku z prowadzonymi remontami. Podała, że w momencie

przystępowania do realizacji w/w uchwał remontowych Wspólnota Mieszkaniowa dysponowała środkami, które zabezpieczały ich realizację. Pochodziły one częściowo z nadwyżek zgromadzonych na funduszu remontowym przez niektórych właścicieli lokali w nieruchomości. W przypadku pozwanej konieczna była jednak gotówkowa dopłata, ponieważ jako właściciel lokalu nr (...)nie zgromadziła w drodze comiesięcznego oszczędzania kwoty wystarczającej do pokrycia przypadających na nią kosztów remontów. Strona powodowa zaproponowała przy tym pozwanej, z uwagi na jej sytuację materialną, spłatę zadłużenia do 10 kwietnia 2014 r. w 24 ratach w wysokości 296,66 zł, która wraz z opłatą bieżącą w wysokości 153,82 zł wyniosłaby 450,48 zł, płatnych do 10-go dnia każdego miesiąca, począwszy od maja 2012 r.

Dowód :

- ***pismo z dnia 16 kwietnia 2012 r., k. 30.***

Pismem z dnia 12 grudnia 2012 r. strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty zaległości z tytułu opłat na fundusz remontowy w wysokości 7.119,90 zł w terminie 7 dni.

Dowód :

- ***wezwanie do zapłaty z dnia 12 grudnia 2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 29.***

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości co do żądania głównego oraz w znacznej części w zakresie żądania odsetkowego.

Bezsporne w sprawie jest, że pozwana jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego we W. przy ulicy (...) i tworzy wraz z innymi właścicielami lokali wchodzących w skład nieruchomości położonej w położonego we W. przy ulicy (...) wspólnotę mieszkaniową.

Zgodnie z art. 12 ust. 2. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 338 z późn. zm.) 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 właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Pozwana na mocy uchwał podejmowanych przez Wspólnotę miała obowiązek uiszczać opłaty na fundusz remontowy w ustalonej wysokości, z którego to obowiązku się wywiązywała.

Dokonując ustaleń w niniejszej sprawie Sąd oparł się na dowodach z dokumentów złożonych przez strony, a posiłkowo na zeznaniach świadków, w zakresie, w jakim były one spójne z w/w dokumentami.

Strona powodowa dochodziła od pozwanej zapłaty za remonty, wykonane na podstawie uchwał nr 7/2009, 9/2009 i 10/2009, kwot 2.705,65 zł, 4.068,58 zł oraz 536,18 zł, pomniejszonych o kwotę ze środków wpłaconych przez pozwaną 190,51 zł, tj. łącznie 7.119,90 zł. , których koszt nie został pokryty ze środków zgromadzonych przez pozwaną na funduszu remontowym.

Pozwana podała, że regulowała wszystkie należności związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz kosztami wykonanych remontów, ustalone na podstawie uchwał podjętych w sposób prawidłowy i zgodny z obowiązującymi przepisami, zarzucając jednocześnie, że w/w uchwały prawidłowe i zgodne z prawem nie były, przyznając tym samym, iż wynikających z nich kwot nie uiszczała.

Pozwana zarzucała, że strona powodowa przystępowała do wykonywania prac remontowych nie posiadając 100 % środków finansowych na zabezpieczenie zapłaty za wykonane prace, co było niezgodne z zapisem, znajdującym się we wszystkich z w/w uchwał.

Faktem jest, że każda z podejmowanych przez powodową Wspólnotę Mieszkaniową uchwał nr 7/2009, 9/2009 i 10/2009 zawierała zapis, po myśli którego warunkiem przystąpienia przez zarządcę do realizacji przedmiotowych prac było zgromadzenie przez właścicieli lokali na koncie Funduszu Remontowego środków finansowych zabezpieczających 100 % koszt planowanych prac remontowych, zgodnie z posiadanymi udziałami własności w nieruchomości wspólnej najpóźniej do końca – odpowiednio: kwietnia, lipca i września.

Postanowienie to obligowało zatem do zgromadzenia środków, z przeznaczeniem na remont, nie tylko w odpowiedniej wysokości /100%/, ale także w odpowiedni sposób /stosownie do wielkości udziałów/.

W ocenie Sądu przytoczone postanowienie uchwał było skierowane do zarządcy Wspólnoty, który przystąpił do remontów przedwcześnie – miał co prawda zgromadzone na funduszu remontowym środki w 100% pokrywające koszty remontów, ale nie były to środki zgromadzone w stosunku do wielkości udziałów. Dowiedziono bowiem, że co prawda zgromadzono całą pulę środków, wymaganych na kolejne prace remontowe, to jednak nie wywiązano się z obowiązku uzyskania ich stosownie do udziałów, przypadających na poszczególnych członków Wspólnoty. Część brakujących środków pokryła bowiem, tj. w udziale większym, niż na nią przypadła, Gmina W.. W tym zatem zakresie postanowienia uchwał Wspólnoty zostały zatem naruszone przez zarządcę, który w imieniu Wspólnoty przystąpił do wykonywania prac remontowych przedwcześnie.

W ocenie Sądu jednak wymienione naruszenie przez zarządcę woli Wspólnoty wyrażonej w ten sposób w uchwale nie uchyla ustawowego obowiązku pozwanej ponoszenia wydatków i ciężarów, związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 12 ustawy o własności lokali). W świetle tego przepisu nie ma przy tym znaczenia, czy pozwana wpłaciłaby te środki przed remontem (np. przez oszczędzanie w formie miesięcznych wpłat na fundusz remontowy), czy też już po jego wykonaniu. Wykazano, że remont nieruchomości przy ul. (...) był, z uwagi na jej bardzo zły stan techniczny, konieczny, a nadto, że koszty remontu zostały poniesione. Do pozwanej należy teraz poniesienie związanych z nim wydatków, stosownie do jej udziału. Pozwana zobowiązana jest bowiem do rozliczenia się za remonty wykonane w roku 2009 wobec wspólnoty, a nie wobec zarządcy i fakt ewentualnego nienależytego wykonywania uchwał Wspólnoty przez zarządcę, nie może uchylać tego ustawowego obowiązku, skoro wydatki na remonty nieruchomości wspólnej zostały przez Wspólnotę faktycznie poniesione, a Wspólnota w formie uchwał każdorazowo podjęła wolę wykonania tych remontów.

Kwestia bowiem nienależytego wykonania obowiązków przez Zarządcę (przedwczesne przystąpienie do remontu) dotyczy relacji na linii Wspólnota – zarządca, a nie relacji pozwanej jako członka Wspólnoty ze wspólnotą, która jest stroną powodową w niniejszej sprawie. Kwestie takie mogą być np. podstawą do zmiany zarządcy, jeśli taka będzie wola Wspólnoty.

Dalej pozwana wskazywała na wadliwość uchwał, podjętych przez powodową Wspólnotę Mieszkaniową w sprawie przeprowadzonych przez nią następnie remontów. Należy jednak zauważyć, iż pozwana nie skorzystała ze środków, przyznanych jej przez ustawę. Zgodnie z jej art. 25 ust. 1 i 1 a właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Takiego powództwa pozwana nie wytoczyła, uchwały Wspólnoty zatem nie zostały uchylone, ani też uznane za nieistniejące czy nieważne, a więc obowiązują. Pozwana nie może wykorzystywać niniejszego postępowania o zapłatę do podważania uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej z pominięciem w/w trybu ustawowego.

Na marginesie już tylko można zatem wspomnieć, że postępowanie dowodowe nie potwierdziło zarzutów pozwanej, że uchwały 6/2009 i 7/2009 nie zostały podjęte na zebraniu w dniu 13 marca 2009 r. Wykazano, że ani pozwana, ani też jej syn w zebraniu tym nie uczestniczyli. Nadto, wbrew twierdzeniu pozwanej, skład i podpisy osób głosujących za/przeciw uchwałom podjętym na zebraniu, nie były różne. Powyższe wynika z przedłożonych przez stronę powodową dokumentów: uchwał wraz z kartami głosowania członków wspólnoty. Z tych dokumentów wynika kto był na tym zebraniu, gdyż wszystkie obecne osoby składały tam swoje podpisy. Świadkowie, składający zeznania na tę okoliczność zawnioskowani przez pozwaną nie byli sobie w stanie przypomnieć składu osobowego poszczególnych zebrań. Rozstrzygające więc w tym zakresie muszą być dokumenty, w tym także zawiadomienie o zebraniu (k. 77), w którym w porządku obrad ujęto kwestie objęte wszystkimi trzema uchwałami : nr 5, 6, 7.

Dla ważności uchwał nie ma także znaczenia kwestia prawidłowego zawiadomienia pozwanej o podjęciu uchwał podejmowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów /zawiadomiono o treści uchwały nr 9 objętej powództwem- vide k. 81, nie zawiadomiono zaś o treści uchwały nr 10 /. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalone jest także stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych związanych ze zwoływaniem zebrań wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z tym poglądem, uchybienia formalne, jakich dopuszczono się przed zebraniem, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał. Wskazuje się bowiem, że bardziej rygorystyczna interpretacja przepisów regulujących działanie wspólnot mogłaby doprowadzić do utrudnień, a nawet do niemożności ich funkcjonowania. Decydujące znaczenie ma zatem treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06). Zarzuty pozwanej są zatem i w tym zakresie nieuzasadnione.

W niniejszym postępowaniu pozwana podważała prawidłowość uchwał, nie kwestionowała jednak poniesionych z tytułu remontu przez Wspólnotę kwot. Wskazała jedynie na niezgodność kwoty niedopłaty wynikającej z zestawienia wpłat pozwanej na Fundusz Remontowy, tj. 7.362,35 zł, z kwotą dochodzoną przedmiotowym pozwem. Ową różnicę, na korzyść pozwanej, strona powodowa wyjaśniła tym, że została ona pomniejszona o uiszczoną przez pozwaną kwotę 190,51 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził na rzecz strony powodowej od pozwanej żadaną przez nią kwotę należności głównej.

Orzeczenie o ustawowych odsetkach za opóźnienie zapadło na podstawie art. 481 § 1 k.c. Strona powodowa wniosła o zasądzenie odsetek od dnia 22 października 2010 r. Wezwanie do zapłaty z 7 października 2010 r., które strona pozwana otrzymała 14 października 2010 r., wskazywało jednak 14-dniowy, a nie 7 dniowy termin zapłaty, stąd ustawowe odsetki od kwoty 7.119,90 zł zasądzono od 29 października 2010 r.

Orzeczenie o kosztach procesu zapadło na podstawie art. 98 k.p.c.

Strona powodowa poniosła następujące koszty procesu: opłata od pozwu 356 zł, koszty zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa 1.217 zł, razem 1.573 zł.