

**Sygn. akt: I C 1915/17**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 lipca 2016 roku (data nadania w placówce pocztowej) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniosła o zasądzenie od pozwanego P. S. (1) kwoty 17.808,22 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powódka domagała się nadto zasądzenia na jej rzecz od pozwanego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że pozwany jest właścicielem lokali mieszkalnych położonych przy ul. (...) oznaczonych numerami 3, 12, 19 i od momentu ich wykupienia nie wpłacił żadnej zaliczki z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Powódka wskazała, iż zaległości pozwanego z tytułu mediów i eksploatacji oraz funduszu remontowego wynosiły na dzień 11 lipca 2016 roku kwotę 17.808,22 zł wraz z odsetkami za opóźnienie z tytułu niuregulowanych płatności w terminie i dług pozwanego nadal rośnie.

Nadto powódka wniosła o udzielenie zabezpieczenia roszczenia pieniężnego poprzez obciążenie nieruchomości pozwanego, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) hipoteką przymusową, ewentualnie o wpisanie w w/w księdze wieczystej ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu, wskazując iż pozwany zamierza sprzedać przedmiotowe lokale mieszkalne, czym uniemożliwi osiągnięcie celu niniejszego postępowania.

(pozew – k. 2-4v.)

Nakazem zapłaty z dnia 29 lipca 2016 roku wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. II Nc 27712/16, tutejszy Sąd uwzględnił żądanie pozwu w całości.

(nakaz zapłaty z dn. 29.07.2016 r. – k. 88)

Postanowieniem z dnia 1 sierpnia 2016 roku tut. Sąd udzielił zabezpieczenia roszczenia powódki poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej do kwoty 21.649,97 zł na należącej do pozwanego nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...).

(Postanowienie z dn. 01.08.2016 r. – k. 89-90)

Pismem z dnia 17 sierpnia 2016 roku (data nadania w placówce operatora pocztowego) zaskarżył w całości powyższe postanowienie.

(zażalenie – k. 94-96)

W sprzeczności od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 22 sierpnia 2016 roku (data nadania w placówce operatora pocztowego) oraz pismem z dnia 24 października 2016 roku (data nadania w placówce operatora pocztowego) uzupełniającym braki sprzeciwu, pozwany zaskarżył nakaz zapłaty z dnia 29 lipca 2016 roku w całości i wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany wskazał, iż wielokrotnie kontaktował się z powódką próbując ustalić saldo w bezspornej wysokości, jednakże powódka nigdy nie przedstawiła dokumentów potwierdzających wysokość roszczenia. Nadto pozwany podniósł, iż pozwana nie ma legitymacji do naliczania odsetek za opóźnienie w zapłacie należności za lokal.

Pozwany przyznał, iż zamierza sprzedać nieruchomości położone przy ulicy (...) i zawarł już umowy przedwstępne.

(sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 99-101, pismo uzupełniające braki sprzeciwu –

k. 109)

Postanowieniem z dnia 15 marca 2017 roku, Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił zażalenie pozwanego na postanowienie tutejszego Sądu o udzieleniu zabezpieczenia roszczenia powódki poprzez wpis hipoteki przymusowej na nieruchomości pozwanego.

(postanowienie z dn. 15.03.2017 r. – k. 157-159)

Do czasu zamknięcia rozprawy strony niniejszego postępowania podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

(protokół rozprawy z dn. 15.12.2017 r. – k. 209-209v.)

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

Od dnia 16 lipca 2015 roku do lipca 2016 roku P. S. (1) był właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) w W., dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). P. S. (1) w dniu 2 czerwca 2016 roku zawarł przedwstępną umowę sprzedaży powyższej nieruchomości.

Od dnia 16 lipca 2015 roku do lipca 2016 roku P. S. (1) był właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) w W., dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

Od dnia 16 lipca 2015 roku do dnia 16 sierpnia 2016 roku był właścicielem także lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) w W., dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

(okoliczności bezsporne, a poza tym dowody: wydruk księgi wieczystej nr (...) stan na dzień 30.06.2016 – k. 10-14, wydruk księgi wieczystej nr (...) stan na dzień 21.10.2016 – k. 117-122, wydruk księgi wieczystej nr (...) stan na dzień 30.06.2016 – k. 15-19, wydruk księgi wieczystej nr (...) stan na dzień 21.10.2016 – k. 123-132, wydruk księgi wieczystej nr (...) stan na dzień 30.06.2016 – k. 20-24, wydruk księgi wieczystej nr (...) stan na dzień 21.10.2016 – k. 133-143)

P. S. (1) osobiście odebrał aneks czynszowy zawierający informację o wysokości należnych Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W., zaliczek obejmujących opłaty na fundusz remontowy, media oraz koszty zarządu nieruchomością. Wysokość zaliczek została określona przez Wspólnotę w podejmowanych uchwałach.

Opłaty miesięczne, w tym zaliczki na fundusz remontowy oraz dostawę mediów obciążające właściciela lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. za okres

od dnia 1 sierpnia 2015 roku wynosiły 490,48 zł miesięcznie, w tym: fundusz remontowy –178,50 zł, zaliczka A – 92,82 zł oraz zaliczka na poczet świadczeń w wysokości 219,16 zł.

Opłaty miesięczne, w tym zaliczki na fundusz remontowy oraz dostawę mediów obciążające właściciela lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. za okres

od dnia 1 sierpnia 2015 roku wynosiły 608,92 zł miesięcznie, w tym: fundusz remontowy –179,00 zł, zaliczka A – 93,08 zł oraz zaliczka na poczet świadczeń w wysokości 336,84 zł.

Opłaty miesięczne, w tym zaliczki na fundusz remontowy oraz dostawę mediów obciążające właściciela lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. za okres

od dnia 1 sierpnia 2015 roku wynosiły 284,47 zł miesięcznie, w tym: fundusz remontowy – 84,00 zł, zaliczka A – 43,68 zł oraz zaliczka na poczet świadczeń w wysokości 156,79 zł.

(dowody: zeznania świadka Z. S. – k. 209-209v.; zawiadomienie o wysokości opłat dot. lokalu nr (...) – k. 27, zawiadomienie o wysokości opłat dot. lokalu nr (...) – k. 28, zawiadomienie o wysokości opłat dot. lokalu nr (...) – k. 29)

W okresie od 16 lipca 2015 roku do lipca 2016 roku P. S. (1) nie uiszczał żadnych opłat należnych Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. z tytułu wskazanych wyżej zaliczek, funduszu remontowego i opłat za media.

(okoliczność bezsporna)

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wielokrotnie zawiadamiała P. S. (1) o powstałym zadłużeniu z tytułu płatności za przedmiotowe lokale mieszkalne.

Wezwaniami do zapłaty z dnia 13 października 2015 powódka poinformowała powoda, iż według stanu na dzień 12 października 2015 roku na koncie lokalu nr (...) widnieje zaległość i całkowita niedopłata wynosi 1.830,90 zł, na koncie lokalu nr (...) całkowita niedopłata wynosiła 855,34, a na kocie lokalu nr (...) – niedopłata w wysokości 1.474,77 zł oraz wezwała powoda do uregulowania należności w ciągu 7 dni od otrzymania pism.

(dowody: wezwania do zapłaty z dn. 13.10.2015 r. – k. 30, k. 34, k. 36; potwierdzenia nadania pism – k. 31, k. 35, k. 37; (...) – k. 32, k. 33)

Wezwaniami do zapłaty z dnia 21 kwietnia 2016 roku powódka wezwała pozwanego P. S. (1) do zapłaty: kwoty 4.129,58 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu miesięcznych opłat wynikających z lokalu nr (...), kwoty 4.354,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu miesięcznych opłat wynikających z lokalu nr (...) oraz kwoty 4.962,98 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu miesięcznych opłat wynikających z lokalu nr (...), położonych przy ul. (...) w W..

Wezwaniami do zapłaty z dnia 10 czerwca 2016 roku powódka wezwała pozwanego P. S. (1) do zapłaty: kwoty 4.430,00 zł, na którą składa się należność główna za okres od sierpnia 2015 roku do maja 2016 roku z tytułu miesięcznych opłat wynikających z przedmiotowego lokalu nr (...) wraz z naliczonymi odsetkami za opóźnienie od dnia 31 maja 2016 roku, kwoty 5.623,40 zł na którą składa się należność główna za okres od sierpnia 2015 roku do maja 2016 roku z tytułu miesięcznych opłat wynikających z przedmiotowego lokalu nr (...) wraz z naliczonymi odsetkami za opóźnienie od dnia 31 maja 2016 roku oraz kwoty 4.889,83 zł na którą składa się należność główna za okres od sierpnia 2015 roku do maja 2016 roku z tytułu miesięcznych opłat wynikających z przedmiotowego lokalu nr (...) wraz z naliczonymi odsetkami za opóźnienie od dnia 31 maja 2016 roku, w nieprzekraczalnym terminie 3 dni od dnia otrzymania pism pod rygorem wszczęcia postępowania sądowego.

(dowody: przedsądowe wezwanie do zapłaty – k. 38-38v., k. 41-41v., k. 44-44v., k. 51-51v., k. 57-57v., k. 63-63v., k. 69-69v., k. 75-75v., k. 81-81v.; potwierdzenie odbioru – k. 40, k. 40v., k. 43, k. 43v., k. 46, k. 47, k. 56, k. 56v., k. 62, k. 62v., k. 68, k. 68v., k. 74, k. 74v., k. 80, k. 80v., k. 86, k. 86v.)

Saldo na rachunku rozliczeniowym z tytułu opłat miesięcznych, w tym zaliczek, funduszu remontowego oraz zaliczek na poczet świadczeń, wraz z odsetkami dla właściciela lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 wynosiło minus 2.961,80 zł, a według stanu na dzień 31.05.2016 r. niedopłata wynosiła 4.443,00 zł.

Saldo na rachunku rozliczeniowym z tytułu opłat miesięcznych, w tym zaliczek, funduszu remontowego oraz zaliczek na poczet świadczeń, wraz z odsetkami dla właściciela lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 wynosiło minus 2.468,03 zł, a według stanu na dzień 31.05.2016 r. niedopłata wynosiła 5.623,40 zł.

Saldo na rachunku rozliczeniowym z tytułu opłat miesięcznych, w tym zaliczek, funduszu remontowego oraz zaliczek na poczet świadczeń, wraz z odsetkami dla właściciela lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 wynosiło minus 2.342,53 zł, a według stanu na dzień 31.05.2016 r. niedopłata wynosiła 4.889,83 zł.

(dowody: wezwanie do zapłaty z dn. 09.06.2016 r. – k. 53, k. 59, k. 65, k. 71, 77, k. 83; saldo konta – k. 54, k. 60, k. 67, k. 73, k. 78, k. 84; zestawienie – k. 55, k. 61, k. 66, k. 72, k. 79, k. 85)

Ostatnie wezwania do zapłaty zaległości z tytułu opłat związanych z przedmiotowymi lokalami położonym przy ul. (...) w W. kierowane były do P. S. (1) dnia 11 lipca 2016 roku.

Według stanu na dzień 11 lipca 2016 roku całkowita niedopłata z tytułu opłat związanych z lokalem nr (...), wynosiła wraz z odsetkami 5.898,28 zł.

Według stanu na dzień 11 lipca 2016 roku całkowita niedopłata z tytułu opłat związanych z lokalem nr (...), wynosiła wraz z odsetkami 6.872,83 zł.

Według stanu na dzień 11 lipca 2016 roku całkowita niedopłata z tytułu opłat związanych z lokalem nr (...), wynosiła wraz z odsetkami 5.037,11 zł.

(dowody: wezwania do zapłaty – informacje o saldzie – k. 25, k. 25v., k. 26)

W dniu 16 sierpnia 2016 roku pozwany P. S. (1) oraz małżonkowie P. S. (2) i R. S. zawarli umowę sprzedaży nieruchomości,

tj. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W powyższej umowie P. S. (1) oświadczył, iż przedmiotowy lokal nie jest obciążony żadnymi długami, prawami rzeczowymi ograniczonymi ani też ograniczeniami w rozporządzaniu.

(okoliczności bezsporne, dowód: kopia pierwszych dwóch stron aktu notarialnego z dnia 16.08.2016 r. Repertorium A nr 1966/2016 – k. 144-144v.)

Pozwany sprzedał lokale mieszkalne numer (...) przy ul. (...) w W..

(bezsporne)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dowodów z przywołanych powyżej dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a Sąd nie powziął co do ich wiarygodności żadnych wątpliwości. Należy dodać, że okoliczności bezsporne w ogóle nie wymagały wykazywania ich prawdziwości za pomocą dowodów zgodnie z treścią art. 229 – 230 k.p.c. albowiem zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie przywołanych przepisów.

Na rozprawie w dniu 15 grudnia 2017 roku Sąd dopuścił, wnioskowany przez powódkę, dowód z przesłuchania świadka Z. S. na okoliczności wskazane

w pkt 3 pisma powódki z dn. 9 sierpnia 2017 roku, tj. nieuiszczania zaliczek przez pozwanego, informowania pozwanego o konieczności uregulowania opłat związanych z lokalem, trybu, a także wysokości zaliczek w podjętych uchwałach, próby pozasądowego zakończenia sporu, informowania pozwanego o wysokości zaliczek i wysyłania dokumentów potwierdzających wysokość roszczenia. Zdaniem Sądu przedmiotowe zeznania – jako logiczne i jednoznaczne - są wiarygodne i posłużyły Sądowi przede wszystkim do ustalenia, że wysokość zaliczek do których uiszczenia obowiązany był powód została ustalona w uchwałach Wspólnoty Mieszkaniowej, a nadto do ustalenia, że w okresie objętym powem powód nie uiszczył żadnej z tych zaliczek.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron z ograniczeniem do przesłuchania pozwanego na okoliczność prowadzenia negocjacji z powodem i składania zastrzeżeń w przedmiocie gospodarowania mieniem przez powoda. W ocenie Sądu przeprowadzenie powyższego dowodu było zbędne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, ponieważ dowód nie został zgłoszony na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 227 kpc i prowadziłby jedynie do przedłużenia postępowania w sprawie.

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Roszczenie powoda znajduje podstawę w przepisach art. 13 ust. 1, art. 14 oraz art. 15 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zm. - dalej powoływana jako „u.w.l.”).

Zgodnie z art. 6 cytowanej ustawy, ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Wspólnota mieszkaniowa zarządza wspólnym majątkiem właścicieli lokali (nieruchomością wspólną), nabywa prawa i zaciąga zobowiązania.

Zgodnie z powołanymi przepisami powyższej ustawy, właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, a także jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14). Te rodzaje kosztów zostały w art. 14 u.w.l. wymienione jedynie przykładowo (w szczególności). Tymczasem do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 u.w.l. - jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (por. też wyrok SA w Warszawie z dnia 4 kwietnia 2014 r., VI ACa 1195/13, LEX nr 1488731).

Z kolei w myśl art. 15 ust. 1 ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Należy podkreślić, że całokształt przepisów ustawy o własności lokali został podporządkowany zarówno ochronie interesów członków wspólnoty mieszkaniowej, jak i zabezpieczeniu interesu wspólnoty mieszkaniowej w zakresie zapewnienia stabilności finansowania kosztów eksploatacji nieruchomości. Stąd art. 13 ust. 1 i art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali nakładają na wszystkich bez wyjątku właścicieli lokali obowiązek uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nie można zatem zwolnić części właścicieli lokali z tego obowiązku, a także nie mogą oni wyzbyć się tego obowiązku w inny sposób. Nie ma też znaczenia czy właściciel korzysta z lokalu, czy w nim mieszka i czy jest w nim zameldowany - obowiązek uiszczania zaliczek związany jest tylko i wyłącznie z prawem własności, nie zaś z faktycznym posiadaniem lokalu.

Opłacanie przez właścicieli lokali miesięcznych zaliczek na koszty zarządu ma zapewnić płynną, bieżącą gospodarkę i zarząd nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów. Wierzytelność z tytułu zaliczek przysługuje wspólnocie, która w ramach przyznanej jej ustawowej zdolności prawnej posiada własny majątek składający się z praw związanych z zarządem nieruchomością wspólną, w skład którego wchodzi między innymi uiszczony zaliczki na koszty zarządu lub wierzytelności z tego tytułu (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2008/7-8/69).

Stosownie zaś do treści art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l. wysokość zaliczek uchwalana jest przez właścicieli lokali i powinna być uchwalona w takiej wysokości, by wspólnota mogła z nich pokrywać miesięczne wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Nie do zaakceptowania, także jako pozbawiona podstaw normatywnych, jest sytuacja, w której członek wspólnoty mieszkaniowej w dowolnym czasie od powzięcia uchwały odmawia zapłaty zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną twierdząc, że dana uchwała, na podstawie której dokonano naliczenia należności, zawiera nieuzasadnione – zdaniem tego członka wspólnoty – stawki.

Nie ulega wątpliwości, że w okresie objętym pozwem, tj. od dnia 16 lipca 2015 roku do lipca 2016 roku, pozwany P. S. (1) był właścicielem lokali mieszkalnych nr (...) przy ul. (...) w W..

Wobec powyższego, pozwany był członkiem Wspólnoty przy ul. (...) w W., a więc był zobowiązany do uiszczania comiesięcznych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i inne wydatki związane z nieruchomością wspólną. Pozwany nie realizował tego obowiązku.

Należy podkreślić, że P. S. (1) miał wiedzę o wysokości comiesięcznych opłat związanych z każdym z lokali. Po pierwsze osobiście odebrał aneks czynszowy zawierający informację o wysokości miesięcznych opłat za przedmiotowe lokale nr (...), w których to szczegółowo wskazano wysokość kwot uiszczanych tytułem zaliczek, funduszu remontowego oraz zaliczek na poczet świadczeń. Po drugie, otrzymał od powódki, jako nowy właściciel, informację o wysokości comiesięcznych opłat obowiązujących od dnia 1 sierpnia 2015 roku. Po trzecie, Wspólnota wielokrotnie informowała powoda o zaległościach, wzywając go do zapłaty należności.

Nie zasługują zatem na uwzględnienie twierdzenia pozwanego, iż wielokrotnie kontaktował się z powódką, żeby ustalić saldo w bezspornej wysokości, zaś powódka nie przedstawiła dokumentów potwierdzających wysokość roszczenia. Bezzasadny okazał się również zarzut pozwanego, iż powódka nie przedstawiła dokumentów potwierdzających wysokość roszczenia.

Pozwany miał bowiem wiedzę o wysokości ciążących na nim zobowiązań.

W tym stanie rzeczy, nieodparcie nasuwa się wniosek, że pozwany uparczywie nie płacił comiesięcznych opłat związanych z lokalami, których był właścicielem. Co więcej, sam fakt, iż od momentu nabycia przedmiotowych lokali nie uiścił na rzecz Wspólnoty żadnej kwoty tytułem wymagalnych opłat, dobitnie świadczy o tym, iż nie miał on zamiaru wywiązywać się z obowiązku ciążącego na nim jako na właścicielu nieruchomości.

Roszczenie o zapłatę części należności jest zatem zasadne.

Sąd ustalił iż powód jako właściciel lokali nr (...) położonych przy ul. (...) w W. w okresie objętym żądaniem pozwu tj. od 16 lipca 2015 roku do 11 lipca 2016 roku był zobowiązany do uiszczania comiesięcznych opłat w wysokości: 490,48 zł miesięcznie z tytułu z tytułu opłat związanych z lokalem nr (...), 608,92 zł miesięcznie z tytułu z tytułu z tytułu opłat związanych z lokalem nr (...) oraz kwoty 284,47 zł miesięcznie z tytułu z tytułu z tytułu opłat związanych z lokalem nr (...), położonych przy ul. (...) w W..

W konsekwencji, w okresie objętym żądaniem pozwu, tj. 12 miesięcy kalendarzowych, pozwany winien uiścić na rzecz powódki tytułem opłat związanych z przedmiotowymi lokalami łącznie kwotę 16.606,44 zł, którą Sąd uzyskał po przemnożeniu przez 12 miesięcy wysokości opłat miesięcznych należnych Wspólnocie z tytułu każdego z lokali, tj.  $12 \times 490,48 \text{ zł} + 12 \times 608,92 \text{ zł} + 12 \times 284,47 \text{ zł} = 16.606,44 \text{ zł}$ .

Wobec powyższego, Sąd zasądził od powoda P. S. (1) na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) kwotę 16.606,44 zł, a w pozostałej części powództwo o zapłatę oddalił, o czym orzekł w punkcie I i II wyroku.

Oddalając powództwo Sąd nie uwzględnił roszczenia o zapłatę skapitalizowanych odsetek od każdej z zaliczek, do których zapłaty zobowiązany był powód.

Odnosząc się do spornej pomiędzy stronami kwestii żądania odsetek, należało wskazać, iż stosownie do ugruntowanego w judykaturze stanowiska, za opóźnienie we wnoszeniu zaliczek bądź uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Wspólnota może żądać zapłaty odsetek w wysokości określonej w uchwale właścicieli lokali. Jeśli zaś nie były one w takiej uchwale określone, to odsetek ustawowych (por. art. 481 § 1 i 2 k.c.). Nie ma więc racji pozwany o ile twierdzi, że brak podstawy prawnej do obciążenia go odsetkami od wymagalnych opłat.

Jednak zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności koszty wymienione w art. 14 pkt 1-5 u.w.l., a na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10. dnia każdego miesiąca. Roszczenie staje się wymagalne po upływie terminu do jego spełnienia, a wymagalność roszczenia należy łączyć z nadejściem ostatniego dnia pozwalającego dłużnikowi

spełnić świadczenie zgodnie z treścią zobowiązania. A więc termin wymagalności roszczeń o zapłatę comiesięcznych zaliczek z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną – w oparciu o treść przywołanego już art. 15. ust. 1 – przypada 11 dnia każdego miesiąca – skoro na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali zobowiązani są uiszczać zaliczki do dnia 10 każdego miesiąca.

Odnosząc powyższe rozważania do realiów niniejszej sprawy należało wskazać, iż określając wysokość miesięcznych zaliczek, do których uiszczenia zobowiązany jest pozwany, powódka wymieniła trzy kategorie kosztów: fundusz remontowy, opłaty z tytułu mediów oraz zaliczkę A. O ile nie ma wątpliwości, że dwie pierwsze kategorie stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną i termin zapłaty należności z tego tytułu przypada na 10 dzień każdego miesiąca, o tyle zdaniem Sądu nie wiadomo jaką kategorię opłat stanowi zaliczka A. Powyższe uniemożliwiło Sądowi uwzględnienie odsetek od całości comiesięcznych należności od dnia 10 każdego miesiąca.

O odsetkach od kwoty głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c., zgodnie z którym, 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 (§ 1). Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe (§ 2). Dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia, jeżeli nie spełnia go, pomimo, iż jest ono wymagalne.

Należało wskazać, iż powódka domagała się odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu. Jednakże Sąd zasądził ustawowe odsetki za opóźnienie od dnia 11 sierpnia 2016 roku, uznając, iż pozwany został skutecznie wezwany do zapłaty zaległości z tytułu comiesięcznych opłat dopiero poprzez doręczenie mu odpisu pozwu stanowiącego ostateczne skonkretyzowanie roszczenia powódki. Dalej idące roszczenie o odsetki ustawowe za opóźnienie Sąd oddalił jako niezasadne, o czym Sąd orzekł w punkcie II sentencji.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w punkcie III sentencji na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę jest obowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Wobec tego, Sąd zasądził od pozwanego jako strony przegrywającej proces na rzecz powódki zwrot poniesionych przez nią kosztów procesu w wysokości 5.708,00 zł, na które złożyły się: kwota 891,00 zł uiszczona tytułem opłaty od pozwu, 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 4.800,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w wysokości stawki minimalnej ustalonej na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804 zm.) w brzmieniu aktualnym na dzień wniesienia pozwu.

Wobec powyższego, Sąd orzekł jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi pozwanego (bez pouczenia) – adres na k. 215.