

Sygn. akt II C 174/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2014 r.

Sąd Rejonowy dla W. M. w W. II W. C.

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Monika Odzimkowska

Protokolant: Wioleta Michalczuk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 września 2014 r. w W. sprawy

z powództwa W. D. (...) w W.

przeciwko N. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej N. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz powódki W. D.(...)w W. kwotę 15 684,66 zł (piętnaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt cztery złote 66/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 listopada 2012 roku do dnia zapłaty,

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od pozwanej N. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz powódki W. D.(...)w W. kwotę 1 466,52 zł (tysiąc czterysta sześćdziesiąt sześć złotych 52/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Monika Odzimkowska

**Sygn. akt II C 174/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 19 listopada 2012 roku (data stempla pocztowego k.88), powódka W. M. D. (...) z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od pozwanej N. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwoty 24 662,51 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 19 listopada 2012 roku do dnia zapłaty. Żądanie pozwu obejmowało również zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwanej N. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na dzień złożenia pozwu przysługiwał udział w nieruchomościach garażowych usytuowanych przy ul. (...) w W. i związane z nim prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych oznaczonych numerami: 11, 12 znajdujących się na poziomie „0”, 1, 17, 20 znajdujących się na poziomie „-2” oraz 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 znajdujących się na poziomie „-3”. Pozwanej przysługiwało również prawo do korzystania z komórki lokatorskiej oznaczonej numerem 5 znajdującej się na poziomie „-2” oraz komórki lokatorskiej oznaczonej numerem 11 znajdującej się na poziomie „-3”. Pozwana spółka była zobowiązana do uiszczania na rzecz powódki kosztów zarządu nieruchomością wspólną, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w tej nieruchomości jak również kosztów związanych z posiadanymi przez siebie miejscami postojowymi oraz komórkami lokatorskimi (art. 12, 13, 14, 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali) w formie bieżących zaliczek płatnych zgodnie z ustawą do 10 każdego miesiąca w wysokości wynikającej z podjętych przez wspólnotę uchwał. Powódka domagała się zasądzenia kwoty dochodzonej pozwem

tytułem opłat należnych za okres od kwietnia 2012 roku do listopada 2012 roku. Na wysokość miesięcznych składa się: kwota 4,50 zł/m<sup>((2))</sup> tytułem zaliczki na koszt zarządu nieruchomością wspólną, kwota 0,5 zł/m<sup>((2))</sup> tytułem zaliczki na fundusz remontowy i modernizacje oraz kwota 2,24 zł/m<sup>((2))</sup> tytułem zaliczki na fundusz celowy. Kwota opłat została ustalona uchwałą nr 11/2011 podjętą dnia 7 grudnia 2011 r. „w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego, kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, kosztów funduszu remontowo-modernizacyjnego i zaliczek z nich wynikających oraz kosztów utrzymania lokalu w 2012 r. oraz opłat i zaliczek z nich wynikających.”. Na podstawie wskazanej uchwały uchwalono konieczność zaliczek wymienionych w pkt. 1 i 2. tj. kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz na poczet funduszu remontowego i modernizacje. Konieczność ponoszenia opłaty tytułem zaliczki na fundusz celowy wynika z uchwały z dnia 7 grudnia 2011 roku nr 10/2011 „w sprawie wstąpienia na drogę sądową przeciwko deweloperowi N. Sp. z o.o. z tytułu wad nieruchomości wspólnej oraz pokrycia kosztów usunięcia tych wad. Na podstawie ww. uchwały ustalono, iż wspólnota decyduje się na pokrycie przez członków wspólnoty kosztów postępowania sądowego o łącznej kwocie nie przekraczającej 80 000.00 zł proporcjonalnie do udziałów, w formie sześciu równych rat płatnych do 10 dnia każdego miesiąca. Pomimo wezwania pozwanej do spełnienia świadczenia i upływu wyznaczonego terminu, nie uregulowała ona należności (pozew k. 2-6).

W dniu 26 listopada 2012 r. tut. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. akt II Nc 38706/12 w którym nakazał, aby pozwana N. Sp. z o.o. z siedzibą w W. zapłaciła na rzecz powódki kwotę 24 662.51 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 19 listopada 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2 725,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (nakaz k. 89).

W dniu 17 grudnia 2012 roku (data stempla pocztowego k. 103) pozwana wniosła sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa w całości jak również zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwana zakwestionowała zasadność naliczania opłaty na fundusz celowy na podstawie uchwały nr 10/2011 powodowej wspólnoty, podkreślając iż przepisy powołanej wyżej ustawy o własności lokali, w tym wskazane w pozwie tj. art. 12, 13, 14, 15 nie dają podstaw do nałożenia na członka zarządu obowiązku pokrywania kosztów wystąpienia na drogę sądową w związku z wadami nieruchomości. Pozwana podkreśliła, że cel taki nie stanowi ani wydatków i ciężarów związanych z nieruchomością wspólną ani kosztów zarządu nieruchomością wspólną (sprzeciw k. 92-93).

Odpowiadając na zarzut pozwanej, powódka wskazała, iż ww. uchwała nr 10/2011 nie została skutecznie zaskarżona i obowiązuje wszystkich członków powodowej wspólnoty mieszkaniowej, w tym również pozwaną spółkę (pismo procesowe z dnia 5 kwietnia 2012 r. k. 113- 118).

Pismem wniesionym w dniu 5 sierpnia 2013 roku, pełnomocnik powódki sprecyzował treść żądania wskazując, iż dochodzone roszczenie dotyczy miejsc garażowych nr 1G, 2G, 3G, 4G, 5G, 6G, 10G, 11G, 12G, 13G, 14G, 15G, 16G, 17G, 18G, 20G znajdujących się na poziomie „-3”, komórki lokatorskiej 11K znajdującej się na poziomie „-3”, komórki lokatorskiej 5K położonej na poziomie „-2”, miejsc garażowych 11P, 12P usytuowanych na poziomie „0”, miejsc garażowych 1P, 17P, 20P znajdujących się na poziomie „-1”. Przedmiotem roszczenia jest również należność za okres od kwietnia 2012 roku do listopada 2012 roku oraz wynikająca z not odsetkowych za okres od 1 czerwca 2011 roku do dnia 30 czerwca 2012 roku (k. 132-138).

Zarządzeniem z dnia 19 czerwca 2014 r. Sąd zobowiązał pełnomocnika powódki do sprecyzowania powództwa przez wskazanie zapłaty jakich konkretnie kwot żąda od pozwanej za poszczególne miejsca garażowe i komórki lokatorskie wskazane w pozwie oraz sposobu obliczenia tych kwot przez wskazanie ich składowych (wysokości należności dochodzonej za dany miesiąc)(zarządzenie k. 173).

W piśmie wniesionym w dniu 12 sierpnia 2014 roku (data prezentaty) pełnomocnik powoda wskazał, że roszczenie dotyczy: miejsc garażowych 1G, 2G, 3G, 4G, 5G, 6G, 10G, 11G, 12G, 13G, 14G, 15G, 17G, 18G, 20G na poziomi „-3”; komórki lokatorskiej numer 11K położonej na poziomie „-3”; komórki lokatorskiej numer 5K położonej na poziomie „-2”, miejsc garażowych 11P, 12P położonych na poziomie „0”, miejsc garażowych numer 1P, 17P, 20P położonych na poziomie „-1”. Roszczenie obejmuje należności za okres od kwietnia 2012 roku do listopada 2012 roku oraz noty

odsetkowe za okres od 1 czerwca 2011 roku do 30 czerwca 2012 roku. Do ww. pisma pełnomocnik powoda załączył wykazy wskazujące powierzchnie miejsc postojowych i dokumenty księgowe potwierdzające stan zadłużenia pozwanej (pismo k. 176-270).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwana N. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. jest członkiem W. D. (...)w W. i przysługuje jej udział w garażach usytuowanych w budynkach przy tej ulicy oraz związane z nim prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych: 1G, 2G, 3G, 4G, 5G, 6G, 10G, 11G, 12G, 13G, 14G, 15G, 16G, 17G, 18G, 20G znajdujących się na poziomie „-3”; komórki lokatorskiej 11K na poziomie „-3”; komórki lokatorskiej 5K na poziomie „-3”; miejsc garażowych 11P i 12P na poziomie „0”; miejsc garażowych 1P, 17P, 20P na poziomie „-1” – okoliczności bezsporne:

Dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 11-46).

Powierzchnia miejsca postojowego 1G znajdującego się na poziomie „-3” wynosi 26,58 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu posiadania ww. miejsca, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy wynosi zatem 132,90 zł. Powierzchnia miejsca postojowego 2G znajdującego się na poziomie „-3” wynosi 26,58 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy wnosi 132,90 zł. Powierzchnia miejsca postojowego 3G znajdującego się na poziomie „-3” wynosi 26,58 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy wnosi 132,90 zł. Metraż miejsca postojowego 4G znajdującego się na poziomie „-3” wynosi 26,58 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy wnosi 132,90 zł. Powierzchnia miejsca postojowego 5G znajdującego się na poziomie „-3” wynosi 26,58 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy wnosi 132,90 zł. Powierzchnia miejsca postojowego 6G znajdującego się na poziomie „-3” wynosi 26,58 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy wnosi 132,90 zł. Powierzchnia miejsca postojowego 10G znajdującego się na poziomie „-3” wynosi 26,58 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy wnosi 132,90 zł. Powierzchnia miejsca postojowego 11G znajdującego się na poziomie „-3” wynosi 26,58 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy wnosi 132,90 zł. Powierzchnia miejsca postojowego 12G znajdującego się na poziomie „-3” wynosi 26,58 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy wnosi 132,90 zł. Powierzchnia miejsca postojowego 13G znajdującego się na poziomie „-3” wynosi 26,58 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy wnosi 132,90 zł. Metraż miejsca postojowego 14G znajdującego się na poziomie „-3” wynosi 26,58 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy wnosi 132,90 zł. Powierzchnia miejsca postojowego 15G znajdującego się na poziomie „-3” wynosi 26,58 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy wnosi 132,90 zł. Powierzchnia miejsca postojowego 16G znajdującego się na poziomie „-3” wynosi 26,58 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy wnosi 132,90 zł. Powierzchnia miejsca postojowego 17G znajdującego się na poziomie „-3” wynosi 26,58 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy wnosi 132,90 zł. Powierzchnia miejsca postojowego 18G znajdującego się na poziomie „-3” wynosi 26,58 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy wnosi 132,90 zł. Powierzchnia miejsca postojowego 20G znajdującego się na poziomie „-3” wynosi 26,58 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy wnosi 132,90 zł. Metraż komórki lokatorskiej 11K znajdującej się na poziomie „-3” wynosi 33,11 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jej posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy wynosi 165,56 zł – okoliczności bezsporne.

Powierzchnia komórki lokatorskiej 5K znajdującej się na poziomie „-2” wynosi 24,02 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jej posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy wynosi 120,10 zł.- okoliczność bezsporna (dowód załącznik k. 179-186)

Powierzchnia miejsca postojowego 11P znajdującego się na poziomie „0” wynosi 25,67 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy, wynosi 128,36 zł. Metraż miejsca postojowego 12P znajdującego się na poziomie „0” wynosi 25,67 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy, wynosi 128,36 zł – okoliczność bezsporna ( dowód: załącznik k.179-186)

Powierzchnia miejsca postojowego 1P znajdującego się na poziomie „-1” wynosi 26,58 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy, wynosi 132,90 zł. Metraż miejsca postojowego 17P znajdującego się na poziomie „-1” wynosi 26,58 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy, wynosi 132,90 zł. Metraż miejsca postojowego 20P znajdującego się na poziomie „-1” wynosi 26,58 m<sup>2</sup> zatem miesięczna opłata z tytułu jego posiadania, bez uwzględnienia kwoty zaliczki na fundusz celowy, wynosi 132,90 zł – okoliczność bezsporna ( dowód: załącznik k. 179-186).

W dniu 7 grudnia 2011 roku Zgromadzenie W. D.(...) przy ul. (...) w W. podjęło uchwałę nr 11/2011 w sprawie rocznego planu gospodarczego, kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, kosztów funduszu remontowo – modernizacyjnego i zaliczek z nich wynikających oraz kosztów utrzymania lokalu w 2012 roku. Na jej podstawie ustalono wysokość miesięcznej zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości w kwocie 4,50 zł/m<sup>(( 2))</sup> (§ 2). Zaliczka na fundusz remontowo – modernizacyjny ustalona została na 0,5 zł/m<sup>(( 2))</sup> (§ 3). Kwoty te zostały uwzględnione przy powyższych obliczeniach.

Dowód: uchwała nr 11/2011 z dnia 7 grudnia 2011 r. (k. 77).

Dowód: protokół z zebrania właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...)

w W. w dniu 7 grudnia 2011 roku (k. 83-85).

W dniu 7 grudnia 2011 roku W. D. (...) przy ul. (...) w W. podjęła uchwałę nr 1/2011 w sprawie wystąpienia na drogę sądową przeciwko developerowi „N.sp. z o.o z tytułu wad nieruchomości wspólnej oraz pokrycia kosztów usunięcia tych wad. Zgodnie z jej treścią wspólnota podjęła decyzję o upoważnieniu zarządu, w przypadku zawarcia umów cesji uprawnień z tytułu roszczeń za wady i usterki w części nieruchomości wspólnej, z właścicielami co najmniej 35 lokali, do wystąpienia w imieniu właścicieli lokali na drogę sądową przeciwko pozwanej. Przedmiotem uchwały było także pokrycie przez członków wspólnoty kosztów postępowania sądowego w kwocie do 80.000 zł, proporcjonalnie do udziałów, w formie 6 równych rat płatnych do 10 każdego miesiąca w wysokości ok. 2,25 zł/m<sup>(( 2))</sup>.

Dowód: uchwała nr 10/2011 z dnia 7 grudnia 2011 roku (k. 80-81),

Dowód: protokół z zebrania właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...)

w W. w dniu 7 grudnia 2011 roku (k. 83-85).

Pozwana w sierpniu 2012 roku dokonała wpłaty na rzecz wspólnoty z tytułu kosztów zarządu w kwocie 6.472,10 zł, a w październiku wpłaty w kwocie 6136,96 zł. Z pierwszej wpłaty kwota 239,40 zł została zaliczona na poczet zaległości za 2011 r., kwota 3.347,34 zł na poczet zaległości za marzec 2012 r., kwota 83,57 zł na poczet należności za komórkę nr 2K , a pozostała kwota-2.801,79 zł została zaliczona na poczet należności za kwiecień 2012 roku. Druga wpłata w wysokości 6 136,96 zł została zaliczona na poczet zaliczek należnych za miesiąc maj 2012 roku oraz częściowo za miesiąc czerwiec 2012 roku – okoliczności bezsporne.

Dowód: kartoteka księga powódki (k. 178-186).

Zaległości pozwanej z tytułu opłat na koszty zarządu i fundusz remontowy, bez uwzględnienia funduszu celowego, za okres od kwietnia 2012 roku do miesiąca listopada 2012 roku wyniosły 24 539,84 zł.

Dowód: kartoteka księgową powódki (k. 178-186).

W dniu 13 lutego 2012 roku, powódka wystawiła notę odsetkową za okres od 1 czerwca 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku, w której wzywała pozwaną do uregulowania zaległych odsetek w kwocie 144,88 zł. Następnie w dniu 21 sierpnia 2012 roku, powódka wystawiła notę odsetkową nr 1/2012 w której wzywała pozwaną do uregulowania zaległych odsetek w wysokości 671,16 zł.

Dowód: noty odsetkowe (k. 76, 75),

Pismem z dnia 27 czerwca 2012 roku, powódka wezwała pozwaną do uregulowania zadłużenia wobec niej z tytułu zaliczek, które na dzień wystawienia wezwania wynosiło według pozwanej 14 391,86 zł.

Dowód: pismo z dnia 27 czerwca 2012 roku (k. 86),

Dowód: pocztowa książka nadawcza (k. 87).

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał na podstawie wskazanych wyżej dokumentów, które nie były kwestionowane oraz mając na uwadze treść art. 229 i 230 kpc.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Zgodnie z treścią przepisu art. 12 ust. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 2000 nr 80 poz. 903 z zm.) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z ich utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W tym samym stosunku właściciele lokali są zobowiązani ponosić wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Zgodnie z treścią art. 14 ww. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, 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. Taki sposób rozliczeń swoją podstawę znajduje w przepisie art. 15 ust. 1 ww. ustawy wedle którego na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Stosownie do treści art. 13 ust. 1 ww. ustawy wśród obowiązków właściciela lokalu wchodzącego w skład wspólnoty jest ponoszenie wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej wymienionych w art. 14 tejże ustawy.

W ocenie Sądu pozwana słusznie zakwestionowała powództwo jedynie w zakresie żądania zasądzenia od niej na rzecz powodowej wspólnoty kwot na fundusz celowy na podstawie uchwały nr 10/2011. W ocenie Sądu powołana ustawa o własności lokali nie daje podstaw do obciążania członków wspólnoty kosztami procesu, jaki ma zostać wszczęty w ich imieniu przeciwko osobie trzeciej, gdyż nie można ich uznać za koszty zarządu nieruchomością wspólną, a tylko w tym zakresie wspólnota ma prawo podejmować uchwały regulujące obowiązki członków zarządu. W tym momencie z uwagi na przedmiot sprawy Sąd pomija kwestie skuteczności umów przenoszących na wspólnotę uprawnienia do dochodzenia roszczeń od osób trzecich. Podkreślić należy, że przedmiotowa uchwała dotyczyła kosztów procesu, który miał zostać wytoczony przez powodową wspólnotę pozwaną, co czyni żądanie pokrycia jego kosztów przez pozwaną przed jego wszczęciem także absurdalnym. W ocenie Sądu pomimo okoliczności iż uchwała nr 10/2011 Z. D. (...) nie została zaskarżona i ostatecznie uchylona nie może ona stanowić podstawy do obciążania pozwanej dodatkowymi

kosztami nie ujętymi w ustawie o własności lokali. Członkowie wspólnoty są zobowiązani ponosić koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Choć przepis art. 14 ww. ustawy zawiera jedynie wyliczenie przykładowe, na co wskazuje zwrot „w szczególności”, to stwierdzić należy, że przepis ten wymienia koszty które są nierozzerwalnie związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. W ocenie Sadu koszty procesu, które zamierza wytoczyć powódka pozwanej będącej jednocześnie deweloperem nie są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej co w konsekwencji oznacza, że brak jest podstaw do obciążania członków wspólnoty ww. zaliczką na poczet funduszu celowego. W tej sprawie wypowiedział się Sąd Apelacyjny w B. stwierdzając, że wydatki związane z dochodzeniem roszczeń przeciwko deweloperowi o usunięcie wad fizycznych budynku, stwierdzonych przy (bądź po) jego odbiorze nie należą do kosztów remontów i konserwacji budynku ( zob. Wyrok Sądu Apelacyjnego w B. z dnia 26 września 2012 roku, sygn. akt I Aca 410/12, Lex nr 1220412).

Wobec powyższego Sąd uznał, że brak jest podstaw do obciążania pozwanej zaliczką w wysokości 2,24 zł/m<sup>2</sup> tytułem zaliczki na fundusz celowy. Zatem, aby możliwym było ustalenie wysokości zobowiązania pozwanej Sąd poczynił wyliczenia z których wynika, iż łączna suma opłat do których ponoszenia była zobowiązana pozwana w okresie objętym pozwem wyniosła 24 539,84 zł. Na kwotę tę składały się zaległości za miejsca postojowe i komórki lokatorskie znajdujące się na poziomach -3, -2, -1 oraz 0 wskazane w pozwie. Jak wynika z twierdzeń powódki oraz z dokumentacji przedstawionej przez nią w dniu 10 sierpnia 2012 roku oraz w dniu 2 października 2012 roku, pozwana dokonała wpłaty na poczet należności na łączną kwotę 12 609,06 zł, która to ostatecznie zmniejszyła wysokość zobowiązania powódki ustalonego przez Sąd.

Sąd przy obliczaniu skali zobowiązania pozwanej spółki, wbrew żądaniu powódki, nie uwzględnił kwoty 144,88 zł doliczonej do kwoty zobowiązania notą odsetkową z dnia 13 lutego 2012 roku za okres od 1 czerwca 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku, gdyż z treści ww. noty nie wynika jakiego zobowiązania dotyczy, od jakich kwot i jakich dat odsetki są naliczane, a zatem brak jest możliwości jej zweryfikowania, a tym samym zasądzenia. Z tych samych przyczyn Sąd nie uwzględnił żądania zasądzenia kwoty 671,16 zł z tytułu kolejnej noty odsetkowej dołączonej do pozwu.

Pozwana spółka w trakcie roku 2012 dokonała łącznych wpłat na kwotę 12 609,06 zł. Powódka dokonała zaliczenia części wpłaconej kwoty tj. 3 347,34 zł jako zaliczka na koszt zarządu nieruchomością wspólną za wszystkie miejsca postojowe oraz komórki lokatorskie należące do pozwanej spółki za miesiąc marzec. Kwota ta nie zawierała opłaty na fundusz celowy. Z uiszczonej kwoty powódka dokonała również rozliczenia należności w wysokości 239,40 zł tytułem zaległej zaliczki na koszt zarządu nieruchomością wspólną za rok 2011 oraz kwoty 83,57 zł tytułem zaliczki za komórkę lokatorską 2K za jedenaście dni kwietnia 2012 roku, gdyż w trakcie miesiąca kwietnia pozwana zbyła prawo do korzystania z ww. komórki lokatorskiej. Zatem aby ustalić faktyczną kwotę, która pomniejszała zaległość pozwanej spółki za okres objęty pozwem, Sąd odjął od uiszczonej kwoty (12 609,06 zł) sumę kwot: zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną za miesiąc marzec (3 347,34 zł), kosztów zarządu nieruchomością wspólną za 2011 rok (239,40 zł) oraz zaliczki za 11 dni kwietnia 2012 roku za komórkę lokatorską 2K (83,57 zł). Równanie wyglądało następująco:  $12\ 609,06 - (3\ 347,34\ \text{zł} + 239,40\ \text{zł} + 83,57\ \text{zł}) = 8\ 938,75\ \text{zł}$  i jest to kwota, która pomniejsza zobowiązania pozwanej w stosunku do powódki za okres objęty pozwem. Podkreślić należy, że sposób zaliczenia wpłaconych kwot dokonany przy powódce i wskazany w toku procesu nie był kwestionowany przez pozwaną.

Podsumowując poczynione rozważania Sąd ustalił, że łączna kwota należności pozwanej na rzecz powódki z tytułu zarządu nieruchomością wspólną za miesiące od kwietnia do listopada 2012 roku, zgodnie z uchwałą nr 11/2011 i biorąc pod uwagę powierzchnie wskazane w stanie faktycznym, bez uwzględnienia z przyczyn wskazanych wyżej, zaliczki na fundusz celowy, wyniosła 24 539,84 zł. Wobec czego dla obliczenia kwoty uzasadnionych żądań powódki należało od kwoty 24 539,84 zł odjąć kwotę 8 938,75, co dało wynik 15 601,09 zł. Kwota ta stanowi należność pozwanej na rzecz powódki za okres objęty pozwem z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Na skutek oczywistego błędu rachunkowego Sąd dokonując obliczeń dwukrotnie ujął w nich kwotę 83,57 zł, co ostatecznie przyczyniło się do uwzględnienia żądania w wyroku w kwocie 15 684,66 zł, która stanowi sumę kwoty 15 601,09 i błędnie doliczonej do niej kwoty 83,57 zł.

Zgodnie z treścią przepisu art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku „o własności lokali” (Dz. U. 2000. 80. 903 j.t.), na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Wobec czego stwierdzić należy, iż roszczenie odsetkowe należy się od daty wymagalności każdej z dochodzonych rat oddzielnie. Uwzględniając roszczenie odsetkowe Sąd miał na względzie treść przepisu art. 321 § 1 k.p.c. zakazujący Sądowi wyrokowania ponad żądanie. W niniejszej sprawie pozew obejmował żądanie zasądzenia odsetek od dochodzonej kwoty, tytułem zaliczek na poczet pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 19 listopada 2012 roku do dnia zapłaty.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w pkt. I i II sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt. III sentencji na podstawie przepisu art. 100 k.p.c. zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, według której w sytuacji częściowego uwzględnienia żądań Sąd stosunkowo rozdziela koszty. W przedmiotowej sprawie powódka wygrała proces w 64%. Na wskazane koszty procesu poniesione przez powódkę składała się kwota 1234 zł uiszczona tytułem opłaty od pozwu, kwota 2400 zł tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika reprezentującego powódkę zgodnie z treścią § 6 pkt. 5 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku, w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013. 490 j.t.) oraz kwota 17 zł tytułem uiszczonych opłat skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa. Uwzględniając stopień wygranej powódki w 64 % daje to kwotę 2 336,64 zł która winna być zasądzona na rzecz powódki. Kwota, która winna być zasądzona na rzecz pozwanej wyniosła 870,12 zł. kwota ta stanowi 36% kosztów procesu pozwanej. Dokonując potrącenia kosztów procesu, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1 466,52 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.