

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 06 września 2012 r. (data nadania przesyłki poleconej) powód Wspólnota (...) „(...)” w W. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych K. P. i A. P. kwoty 22 858,57 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 18 lipca 2012 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że kwota dochodzona pozwem stanowi należność za okres do dnia 16 lipca 2012 r. z tytułu zaległych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną związanych z lokalem nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) w W., którego właścicielami są pozwani. (pozew – k. 3- 5)

Na rozprawie w dniu 07 stycznia 2014 r. strona powodowa wskazała, że roszczenie dochodzone pozwem dotyczy opłat za okres od dnia 01 stycznia 2011 r. do dnia 16 lipca 2012 r. (protokół rozprawy – k. 111)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym w dniu 19 września 2012 roku, sygn. akt II Nc 31292/12, pozwani zaskarżyli nakaz zapłaty w całości, podnieśli zarzut: wadliwego umocowania C. K. jako jednoosobowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej w związku z niezgodnym z prawem sposobem podjęcia uchwały (...) podczas nieprawidłowo zwołanego zebrania właścicieli, niezgodności z prawem uchwały (...), w sprawie wytoczenia powództwa przeciwko pozwanym, podanie przez powoda nieprawidłowego adresu zamieszkania pozwanej i adresu do doręczeń pozwanego, zatajenie faktu, że obiekt budowlany przy ul. (...) w W. jest użytkowany nielegalnie, ponieważ właściwy organ nie wydał pozwolenia na użytkowanie budynku wielorodzinnego przy ul. (...), ponadto pozwani wskazali że powierzchnia pomieszczeń przeznaczonych do wyłącznego użytku przez pozwanych jest inna niż wskazana przez powoda, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej nigdy nie skierował do pozwanych żadnego wezwania do zapłaty, że na skutek niezgodnego z prawem użytkowania budynku w pomieszczeniach przeznaczonych do wyłącznego użytku pozwanych powstały szkody i pomieszczenia te nie mogą być użytkowane jako pomieszczenia mieszkalne, że w tut. Sądzie toczy się sprawa z wniosku pozwanego o ustanowienie zarządu przymusowego rzeczą wspólną dla nieruchomości przy ul. (...) w W. oraz że pozwana poniosła koszt w wysokości 6 150 złotych w związku z odtworzeniem części dokumentacji technicznej budynku. (nakaz zapłaty – k. 29, sprzeciw – k. 41 - 45)

Następnie w piśmie złożonym w dniu 02 sierpnia 2013 roku pozwana wniosła o odrzucenie, ewentualnie oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Podniosła, że budynek przy ul. (...) w W. został wybudowany niezgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę i w obecnym stanie prawnym budynek ten nie może być użytkowany zgodnie z prawem, a znajdujące się w nim lokale nie mogą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i jako takie nie podlegają przepisom ustawy o własności lokali, tym samym nie ma zastosowania przepis art.15 ustawy o własności lokali dotyczący zasad pokrywania kosztów z tytułu użytkowania. Ponadto C. K. nie posiada legitymacji do reprezentowania właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w W.. Na rozprawie w dniu 07 stycznia 2011 roku pozwany wniosł o oddalenie powództwa, podtrzymał stanowisko jak w sprzeciwie i w kolejnych pismach procesowych. (pismo pozwanej – k. 74-77, protokół rozprawy – k. 111)

W piśmie procesowym z dnia 18 listopada 2015 r. pozwani podtrzymali zarzuty jakie wcześniej zgłosili w sprzeciwie. (pismo pozwanej – k. 268-269)

Sąd zważył, co następuje:

K. P. i A. P. są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., o powierzchni 121,98 m² oraz dwóch miejsc parkingowych i komórki lokatorskiej, a przynależny do tego lokalu udział w nieruchomości wspólnej oraz wszelkich częściach budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku właścicieli lokali, wynosi (...) części.

Zasady rozliczania kosztów eksploatacji przedmiotowej nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali, w okresie od 01 stycznia 2011 r. do 16 lipca 2012 r. ustalane były na podstawie przyjętego planu gospodarczego na rok 2010, 2011 i 2012 zatwierdzonych przez właścicieli nieruchomości przy ul. (...) uchwałą nr (...) z dnia 29 stycznia 2010

r., uchwałą nr (...)z dnia 18 marca 2011 r. oraz uchwałą nr(...)z dnia 28 marca 2012 r. Ponadto uchwałą nr (...)podjętą w dniu 10 października 2011 r. właściciele lokali postanowili dokonać jednorazowej wpłaty na cele remontowe w wysokości 10 zł od jednego udziału na konieczną naprawę dachu.

K. P. i A. P. byli zobowiązani do uiszczania opłat eksploatacyjnych w okresie od 01 kwietnia 2011 r. w wysokości 1 391,38 zł miesięcznie, przy czym w październiku 2011 r. wysokość opłat w związku z podjęciem uchwały nr (...)wynosiła 2 591,38 zł, od maja 2012 r. wysokość opłat za lokal wynosiła 1 173,64 zł.

A. P. wniosła powództwo przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej o stwierdzenie nieważności przez sąd uchwały nr (...). Wyrokiem wydanym w dniu 16 czerwca 2014 r., w sprawie o sygnaturze akt XXIV C 686/13, Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo o uchylenie powyższej uchwały. Orzeczenie to jest prawomocne z dniem 11 czerwca 2015 r.

W związku z brakiem uiszczania opłat przez K. P. i A. P. z tytułu kosztów zarządu nieruchomością w okresie od dnia 01 stycznia 2011 r. do dnia 16 lipca 2012 r. powstało zadłużenie w wysokości 22 858,57 zł. Pomimo wezwań powyższa kwota nie została zapłacona.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów w postaci dokumentów: uchwały nr (...)z dnia 29 stycznia 2010 r. wraz z załącznikiem – k. 10-11, uchwały nr(...)z dnia 18 marca 2011 r. wraz z załącznikiem – k. 13-14 oraz uchwały nr (...)z dnia 28 marca 2012 r. wraz z załącznikiem – k. 16-17, uchwała nr (...)– k. 15, informacji i wysokości opłat - k.18,19,20,21, specyfikacji zapisów na koncie – k.23 i 24, prawomocnego postanowienia wydanego w dniu 12 kwietnia 2007 r. przez Sąd Rejonowy dla W. M.w W., w sprawie o sygn. akt II Ns 433/06 – k. 48-51, odpisu prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w W. w sprawie o sygn. akt XXIV C 686/13– k. 241.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Podstawę roszczenia dochodzonego pozwem stanowił art.13 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 j.t., z późn. zm.) (dalej również jako u.w.l.), zgodnie z którym właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым 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.

Stosownie do treści art. 15 ust.1 u.w.l., na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek we właściwej wysokości w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione przykładowo w art. 14 u.w.l., tj. 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.

Pozwani kwestionowali żądanie pozwu co do zasady. Sąd uznał, że żaden z zarzutów podniesionych przez pozwanych nie uzasadniał oddalenia powództwa w niniejszej sprawie.

Z art. 12 ust. 2 u.w.l. wynika bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów.

W tym miejscu wskazać należy, iż udział przysługujący pozwanym w nieruchomości wspólnej został ustalony prawomocnym postanowieniem wydanym w dniu 12 kwietnia 2007 r. przez Sąd Rejonowy dla W. M.w W., w

sprawie o sygn. akt II Ns 433/06, którym Sąd zniósł współwłasność zabudowanej nieruchomości o powierzchni 1 481 m², położonej w W. przy ul. (...), w ten sposób że ustanowił i przyznał A. P. i K. P. na wyłączną własność na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni 121,98 m², a ponadto przynależny do tego lokalu udział w nieruchomości wspólnej oraz wszelkich częściach budynku i innych urządzeniach, które służą do wspólnego użytku właścicieli lokali, wynoszący (...) części. Powyższe orzeczenie stanowiło podstawę ustalenia wysokości kosztów zarządu nieruchomością do których ponoszenia byli zobowiązani pozwani.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych przez pozwanych w pierwszej kolejności wskazać należy, że postępowanie w niniejszej sprawie nie może prowadzić do kontroli zgodność z prawem podjętych przez powodową wspólnotę mieszkaniową uchwał nr (...)i (...)dotyczących odpowiednio powołania Zarządu Wspólnoty (...) (...) w osobie C. K. jako jednoosobowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej i wytoczenia powództwa przeciwko pozwanym. Poza tym pozwani nie wykazali, że została stwierdzona przez sąd nieważność powyższych uchwał, nie twierdzili nawet, że zostały zaskarżone.

Ponadto zauważyć należy, iż przedmiotem postępowania w niniejszej sprawie nie może być również badanie prawidłowości ustalenia wielkości udziałów przysługujących pozwanym w nieruchomości wspólnej. Prawomocne postanowienie wydane w dniu 12 kwietnia 2007 r. przez Sąd Rejonowy dla W. M.w W., w sprawie o sygn. akt II Ns 433/06, nie zostało skutecznie zakwestionowane w toku postępowania w sprawie o zniesienie współwłasności. Tym samym zrzut, że powierzchnia pomieszczeń przeznaczonych do wyłącznego użytku przez pozwanych – będąca zgodnie z art.3 ust.3 u.w.l. podstawą ustalenia wielkości udziału poszczególnych właścicieli lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej i w konsekwencji podstawą ustalenia wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną - jest inna niż wskazana przez powoda także nie zasługiwał na uwzględnienie. Przyjęcie innej niż ustalona przez Sąd w prawomocnym postanowieniu w sprawie o zniesienie współwłasności powierzchni lokalu mieszkalnego i innej wielkości udziałów prowadziłoby do niczym nieuzasadnionej rozbieżności.

Podobnie należy oceniać zarzut dotyczący podania przez powoda nieprawidłowego adresu zamieszkania pozwanej i adresu do doręczeń pozwanego, jak i braku wezwania pozwanych do zapłaty zaległych opłat. Pozwani mają obowiązek uiszczać koszty zarządu nieruchomością wspólną w terminie określonym w art.15 u.w.l., tym samym wymagalność roszczenia z tego tytułu nie jest uzależniona od skutecznego doręczenia wezwania do zapłaty w tym przedmiocie.

Podniesiony przez pozwanych zarzut „zatajenia” faktu, że obiekt budowlany przy ul. (...) w W. jest użytkowany nielegalnie, ponieważ właściwy organ nie wydał pozwolenia na użytkowanie budynku wielorodzinnego przy ul. (...) oraz zarzut dotyczący istnienia okoliczności, że na skutek niezgodnego z prawem użytkowania budynku w pomieszczeniach przeznaczonych do wyłącznego użytku przez pozwanych powstały szkody i pomieszczenia te nie mogą być użytkowane jako pomieszczenia mieszkalne, także pozostawały bez znaczenia dla ustalenia istnienia obowiązku pozwanych do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Tak jak i okoliczność, że w tut. Sądzie toczy się sprawa z wniosku pozwanego o ustanowienie zarządu przymusowego rzeczą wspólną dla nieruchomości przy ul. (...) w W..

Wskazać również należy, że zarzut dotyczący poniesienia przez pozwaną A. P. kosztów związanych z odtworzeniem części dokumentacji technicznej budynku przy ul. (...) w W. nie został wykazany przez pozwanych. K. P. i A. P. nie uwodnili w niniejszej sprawie, że istnieje wierzytelności w kwocie 6 150 zł nadająca się do potrącenia z wierzytelnością przysługującą stronie powodowej z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Dla uznania, że potrącenie wywołało skutek prawny w postaci umorzenia wzajemnych wierzytelności, nie wystarczy samo powołanie się przez składającego oświadczenie o potrąceniu na fakt przysługiwania mu wierzytelności przeznaczonej do potrącenia, strona podnosząca zarzut potrącenia musi udowodnić istnienie tej wierzytelności.

Wobec powyższego argumentacja przedstawiona przez pozwanych nie zasługiwała na uwzględnienie. Materiał dowodowy zgromadzenie w sprawie potwierdził, że wpłacając zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością w formie bieżących opłat, pozwani nie pokryli części tych kosztów odpowiadającej ich udziałowi w nieruchomości

wspólnej. W świetle specyfikacji zapisów na koncie wpłat z tego tytułu za rok 2011 i 2012 pozostała do zapłaty kwota dochodzona pozwem, stanowiąca różnicę pomiędzy kwotą należną z tego tytułu a wpłaconymi zaliczkami.

W niniejszej sprawie pozwani nie odnieśli się do prawidłowości wyliczenia wysokości nieuiszczonych kosztów zarządu i takie stanowisko procesowe, przy zastosowaniu art. 230 k.p.c. dawało podstawy do przyjęcia, że wyliczenia są prawidłowe i uwzględniają dane zawarte w dokumencie sporządzonym przez stronę powodową dotyczącym rozliczenia tychże kosztów.

W świetle powyższego należało uznać, że powód, zgodnie z art. 6 k.c., wykazał fakty i okoliczności z których wywodzi skutki prawne uzasadniając je stosownymi dokumentami, wobec czego Sąd uznał, że powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w całości.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. Uwzględniając żądanie pozwu w zakresie zasądzenia odsetek ustawowych, tj. w dniu 18 lipca 2012 roku do dnia zapłaty, orzekł jak w punkcie I. wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu w pkt II. wyroku. Na kwotę 3 560 zł zasądzoną solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej z tytułu kosztów procesu składają się opłata od pozwu w kwocie 1 143 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powoda będącego radcą prawnym w kwocie 2 400 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz.490 t.j.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Mając na względzie powyższe, orzeczono jak w sentencji wyroku.

(...)

ZARZĄDZENIE

(...)

W., dnia 15 grudnia 2015 r.

(...)