

Sygn. akt: I C 1753/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Sądu Rejonowego Dobrawa Michałowska
Protokolant:	p.o. protokolant sądowy Zofia Szumańska

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2016 r. na rozprawie

sprawy z powództwa (...) ul. (...) w (...)

przeciwko K. D.

### **o zapłatę**

I. zasądza od pozwanej K. D. na rzecz strony powodowej (...) ul. (...) w (...) kwotę 16.991,74 zł (szesnaście tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych 74/100) wraz z odsetkami w wysokości połowy odsetek ustawowych liczonymi od dnia 30 listopada 2015 do dnia zapłaty oraz kwotę 1.047,40 zł (jeden tysiąc czterdzieści siedem złotych 40/100) tytułem zwrotu kosztów procesu

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. obciąża powoda (...) ul. (...) w (...) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Nysie kwotą 326 zł (trzysta dwadzieścia sześć złotych) tytułem opłaty od rozszerzonego powództwa.

Sygn. akt I C 1753/15

## UZASADNIENIE

Pismem, które wpłynęło do Sądu Rejonowego w Wejherowie dnia 14 lipca 2014 roku (...) (...) w (...) ul. (...) wniosła pozew o zapłatę przeciwko K. D. kwoty 11.181,74 zł wraz odsetkami umownymi oraz o zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego. Po rozszerzeniu powództwa powódka żądała zapłaty kwoty 16.991,74 zł oraz zwrotu kosztów procesu w tym kosztów dojazdu pełnomocnika powódki na rozprawę w kwocie 217 zł.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że pozwana jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w (...) w budynku Wspólnoty nr (...). Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwały w sprawie wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2010 r. Na podstawie przepisu art. 14 i 15 ustawy o własności lokali pozwani byli zobowiązani uiszczać zaliczki na powyższe koszty do dnia 10-tego każdego miesiąca. Tymczasem powódka uiszcza jedynie jej część.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego ewentualnie zawieszenie postępowania do czasu rozpoznania sprawy toczącej

się przed Sądem Rejonowym w Gdańsku na skutek zaskarżenia wszystkich uchwał wspólnoty mieszkaniowej poczynając od uchwały 5/2013 r..

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

Pozwana K. D. jest właścicielem lokalu mieszkalnego (...) położonego w(...) ul. (...), jej udział w nieruchomości wspólnej wynosi. Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 27 marca 2010 r. podjęła uchwałę (...) zgodnie, z którą z dniem 1 stycznia 2010 r. ustalono zaliczkę na utrzymanie części wspólnych w ten sposób, że ustalono, że właściciele lokali będą płacić 1,587 zł za 1 udział w nieruchomości wspólnej tytułem zaliczki na poczet kosztów zarządu oraz 0,227 zł m<sup>((2))</sup> tytułem zaliczki na fundusz remontowy. Stawka ta nie ulega zmianie w następnych latach. Przed zebraniem pozwana otrzymała zawiadomienie wraz z rozliczeniem kosztów za poprzedni rok, natomiast po zebraniu otrzymała zawiadomienie o wysokości zaliczki przypadającej na jej lokal, tj. kwotę 360,25 zł tytułem kosztów zarządu i 51,53 zł tytułem zaliczek na fundusz remontowy (łącznie 411,78 zł).

W 2012 r. pozwana winna była uiścić na rzecz Wspólnoty łącznie kwotę 5.202,36 zł (4.323 zł zaliczek na koszty zarządu, 618,36 zł fundusz remontowy, 261 zł za wodę), natomiast uiściła jedynie kwotę 1.200 zł w dniu 6 listopada 2012 r. Pozostała do zapłaty kwota to 4.002,36 zł. Kwota skapitalizowanych odsetek ustawowych liczonych od tej kwoty od dnia 31 grudnia 2012 do dnia 30 listopada 2015 r. wynosi 1.328,67 zł.

W 2013 r. pozwana winna była uiścić na rzecz Wspólnoty łącznie kwotę 5.177,61 zł (4.323 zł zaliczek na koszty zarządu, 618,36 zł fundusz remontowy, 236,25 zł za wodę), natomiast uiściła jedynie kwotę 1.344 zł w dniu 19 marca 2013 r. Pozostała do zapłaty kwota to 3.833,61 zł.

W 2014 r. pozwana winna była uiścić na rzecz Wspólnoty łącznie kwotę 5,617,02 zł (4.323 zł zaliczek na koszty zarządu, 618,36 zł fundusz remontowy, 641,25 zł za wodę, upomnienie, 34,41 zł), natomiast uiściła jedynie kwotę 1.531,66 zł w dniach 15 lipca 2014 r. i 8 września 2014 r. Pozostała do zapłaty kwota to 4.085,36 zł.

W 2015 r. do dnia 30 listopada 2015 r. pozwana winna była uiścić na rzecz Wspólnoty łącznie kwotę 5,033,11 zł (3.962,75 zł zaliczek na koszty zarządu, 566,63 zł fundusz remontowy, 503,53 zł za wodę), natomiast uiściła jedynie kwotę 1.944,78 zł w dniach 30 lipca 2015 r. i 26 listopada 2015 r. Pozostała do zapłaty kwota to 3,088,33 zł.

Łącznie do zapłaty pozostaje zatem kwota 15.009,66 zł tytułem nieuiszczonych zaliczek.

Powódka zaskarżyła Uchwałę Wspólnoty (...) z 6 kwietnia 2013 r., (...) z 6 kwietnia 2014 r., 5/205 z 28 marca 2015 r. Postanowieniem z dnia 6 sierpnia 2014 r. Sąd okręgowy w Gdańsku w Prawie XV C 516/2014 r. oddalił wniosek K. D. o zabezpieczenie roszczenia poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały. Postanowieniem z dnia 1 grudnia 2015 r.,

Powódka wezwała pozwaną do zapłaty zaliczek za lata 2012 -2014 r. w dniu 2 czerwca 2014 r.

Dowód:

Uchwały wraz z planem gospodarczo - finansowym, k.7-10, 12-15, 16-19, 20-23, 132-135,

Rozliczenie wysokości opłat za lokal, k. 11,

Kartoteki wpłat zaliczek, k. 32, 33, 139,139

Wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem odbioru, k. 24-30,

Sprawozdania Zarządu z działalności, k. 65-70, 73-77, 79-83

Zawiadomienia o zabranii Wspólnoty, k. 72, 78,

Pozew, k 153-155, 156-158,

Postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku, k. 136-138, 162-163,

Przesłuchanie stron, k. 207-208.

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało w przeważającej części na uwzględnienie.

Ustalając stan faktyczny, Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, dowodzie z przesłuchania przewodniczącej zarządu oraz pozwanej, a także orzeczeniach wydanych przez Sąd Okręgowy w Gdańsku. W niniejszej sprawie podobnie jak w sprawach wytoczonych przed Sądem Okręgowym w Gdańsku o uchylenie uchwał powodowej wspólnoty, pozwana kwestionuje wysokość i sposób obliczenia zaliczek na koszty zarządu ni fundusz remontowy.

Podstawą prawną rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest przepis art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, który stanowi, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Wedle przepisu art. 15 ust. 1 wyżej wskazanej ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W niniejszej sprawie Wspólnota dochodzi zaległych zaliczek na koszty zarządu i koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, a nie rzeczywiście poniesionych kosztów. Wspólnota ma prawo domagać się zaległych zaliczek, nawet gdy nie rozliczyła jeszcze rzeczywiście poniesionych kosztów. Postawa członków wspólnoty, którzy nie płaciliby zaliczek, twierdząc, że zapłacą, gdy wspólnota się rozliczy, zablokowało by możliwość działania wspólnot, gdyż nie miałyby one środków na opłacenie bieżących należności wobec dostawców mediów i zarządców. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 października 2008 r. wydanym w sprawie VCSK 133/08 niepublikowanym, dostępnym w Lex pod nr (...), wskazane wyżej koszty zarządu mają charakter wydatków okresowych, w zdecydowanej większości pokrywanych w stosunku miesięcznym, co uwzględnia regulacja art. 15 ust. 1 u.w.l. zobowiązująca właścicieli lokali do uiszczania na pokrycie kosztów zarządu zaliczek w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza między innymi, że zaliczki muszą być płacone w stosunku miesięcznym, a nie w innych okresach np. kwartalnych, półrocznych czy rocznych. Ustawodawca zatem z mocy bezwzględnie obowiązującego przepisu nadał zaliczkom charakter świadczeń okresowych miesięcznych, płatnych z góry do 10 każdego miesiąca, co zbliża je do świadczeń czynszowych. Jest to zrozumiałe skoro mają one pokrywać okresowe, najczęściej konieczne do poniesienia co miesiąc, wydatki na wskazane wyżej koszty zarządu nieruchomością wspólną. 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.

Wysokość zaliczek uchwalana jest przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.) i powinna być uchwalona w takiej wysokości, by wspólnota mogła z nich pokrywać miesięczne wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości

wspólnej. Jak sama nazwa wskazuje, zaliczki nie są i nie muszą być ustalone w wysokości ściśle odpowiadającej rzeczywistym kosztom zarządu, choć niewątpliwie muszą być bezpośrednią funkcją tych kosztów i powinny odpowiadać im przynajmniej w przybliżeniu (porównaj wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r. II CKN 226/97, OSNC 1998/1/6). Z uwagi na to, że są to zaliczki na poczet wydatków przyszłych i nieznanych w pełni w chwili ich uchwalania, a są uchwalane z reguły w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym mają być płacone na pokrycie kosztów zarządu, podstawą określenia ich wysokości powinny być, co do zasady, wydatki rzeczywiście poniesione na zarząd nieruchomością wspólną w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym zaliczki mają być płacone, z uwzględnieniem także wszystkich okoliczności już znanych, które mogą wpływać na wysokość przyszłych miesięcznych wydatków na zarząd lub na wysokość obciążeń właścicieli. Tak ustalone zaliczki podlegają rozliczeniu, po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego zarządu za ten rok, obejmującego ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie (art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l.). Jeżeli suma zaliczek przekraczała poniesione rzeczywiście w danym roku koszty zarządu, właściciele lokali powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki: czy ma to nastąpić przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na ten cel, czy przez zwrot właścicielom lokali, lub w inny sposób. Taki sposób określania wysokości zaliczek, odnoszący ich wielkość przy uchwalaniu do rzeczywiście poniesionych kosztów zarządu w roku poprzednim, oraz rozliczenie ich po upływie roku, na który zostały uchwalone, według kosztów zarządu rzeczywiście poniesionych w tym roku, odpowiada zarówno celowi, jakemu służą zaliczki, jak i ich charakterowi określonymu w bezwzględnie obowiązującym art. 15 ust. 1 u.w.l. oraz wymaganiu, by stanowiły funkcję rzeczywistych kosztów zarządu.

W rezultacie wspólnota mogła domagać się zaległych zaliczek od pozwanej.

Nie ma przy tym żadnych podstaw prawnych do przyjęcia, że po upływie roku kalendarzowego, na który zaliczki zostały uchwalone i po ustaleniu na podstawie rocznego sprawozdania finansowego rzeczywistych kosztów zarządu poniesionych w tym roku, wierzytelność okresowa wspólnoty, obejmująca niezapłacone zaliczki wygasa lub przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w tym roku kosztom zarządu. Takie przekształcenie lub wygaśnięcie wierzytelności musiałoby mieć wyraźną podstawę prawną, której brak, nie można go domniemywać lub wyprowadzać w drodze wykładni rozszerzającej, której z oczywistych względów sprzeciwia się bezwzględnie obowiązujący charakter art. 15 ust. 1 u.w.l.

Sąd uwzględnił powództwo zasądzając kwotę 16.991,74 zł na która to składa się kwota 15.009,66 zł tytułem nieuiszczonych zaliczek, a pozostałym zakresie skapitalizowane na datę rozszerzenia powództwa odsetki mieszczące się w kwocie skapitalizowanych odsetek liczonych w wysokości połowy odsetek ustawowych od dnia następującego po 10-tym każdego miesiąca w odniesieniu do poszczególnych zaliczek.

Orzeczenie o odsetkach uzasadnia przepis art. 481 § 1 k.c. Stanowi on bowiem, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Wysokość odsetek reguluje przepis art. 481 § 2 k.c., który stanowi, że jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Z ustawy o własności lokali wynika termin wpłaty poszczególnych zaliczek, więc od dnia 11 każdego miesiąca właściciele lokali są w zwłoce w przypadku nie zapłacenia czynszu i Wspólnota nie musi ich osobno wzywać do zapłaty. Sąd zasądził więc odsetki za okres od stycznia 2012 do listopada 2015 r. od dnia jedenastego każdego miesiąca oraz od całości dochodzonego roszczenia od daty rozszerzenia pozwu zgodnie z wnioskiem strony powodowej. Powództwo zostało oddalone jedynie w części żądania odsetek skapitalizowanych we wskazany wyżej sposób i jednocześnie od dnia 11 każdego miesiąca. Zgodnie bowiem z art. 482 k.c. § 1. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy. Skoro zatem zasądzono skapitalizowane odsetki, sąd zasądził dalsze odsetki zarówno od świadczenia głównego jak i skapitalizowanych odsetek od chwili wytoczenia powództwa.

Zdaniem sądu nie ma również podstaw do zawieszenia niniejszego postępowania do czasu rozpoznania przez właściwy sąd złożonych przez ożwaną pozwów o uchylenie uchwał Wspólnoty z lat 2013 -2015. W świetle art. 25 ust. 1 u.w.l. 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. Po pierwsze pozwana nie zaskarżyła uchwał będących podstawą żądania zapłaty zaliczek za 2012 r. Po wtóre zaś, zgodnie z art. 25 ust. 2 u.w.l., zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy. Tymczasem żądania powódki w tym zakresie zostały oddalone przez właściwy sąd. Konstrukcja art. 25 ust 1 u.w.l. oraz przyjęta w jego ust. 2 zasada, że nawet zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, o ile sąd nie wstrzyma jej wykonania, stanowią wyraz prymatu woli większości właścicieli lokali, wyrażonej w uchwale oraz potrzeby zapewnienia stabilności unormowań wewnętrznych i pewności funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej nad uprawnieniem właściciela lokalu do jej zakwestionowania. Tym samym dopiero wydanie przez sąd cywilny postanowienia o wstrzymaniu wykonania zaskarżonej uchwały do czasu zakończenia sprawy spowodowałoby konieczność zawieszenia niniejszego postępowania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 kwietnia 2015 w sprawie VI ACa 836/14 i wyrok Naczelnego Sądu Apelacyjnego z dnia 23 października 2002 r. w sprawie I Sa/Gd 371/00).

Orzeczenie o kosztach uzasadnia art. 98 k.p.c. stanowiący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Skoro zaś pozwana przegrała w całości winna zwrócić powódce całość kosztów procesu na które składa się opłata od pozwu i zwrot wydatków pełnomocnika (koszty stawiennictwa na rozprawie).