

Sygnatura akt I C 289/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Łęczyca, dnia 19 września 2017 roku

Sąd Rejonowy w Łęczycy I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Wysoczyński

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Retkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 września 2017 roku w Ł.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł.

przeciwko J. K. (1) oraz J. K. (2)

o zapłatę

1. zasądza od J. K. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. kwotę 317,32 (trzysta siedemnaście i 32/100) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 9 maja 2016 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od J. K. (2) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. kwotę 317,32 (trzysta siedemnaście i 32/100) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 9 maja 2016 roku do dnia zapłaty;
3. oddala powództwo w pozostałej części;
4. zasądza od J. K. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. kwotę 207,50 (dwieście siedem i 50/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 187,50 (sto osiemdziesiąt siedem i 50/100) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego;
5. zasądza od J. K. (2) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. kwotę 207,50 (dwieście siedem i 50/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 187,50 (sto osiemdziesiąt siedem i 50/100) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygnatura akt I C 289/16

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 9 maja 2016 roku, powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) – reprezentowana przez Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. wniosła o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i zasądzenie od solidarnie pozwanych J. K. (1), J. K. (2) i K. K. kwoty 951,95 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych /pозew k. 2-3/.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 24 czerwca 2016 roku, w sprawie I Nc 289/16 Sąd Rejonowy w Łęczycy uwzględnił żądanie pozwu oraz orzekł o kosztach procesu / nakaz zapłaty k. 50 /.

Od opisanego powyżej nakazu zapłaty pozwani J. K. (1), J. K. (2) i K. K. wywiedli sprzeciw. W sprzeciwie pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu. Ponadto w sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani wytoczyli wobec pozwanego powództwo wzajemne /sprzeciw k. 63-66/.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 26 września 2016 roku, Sąd Rejonowy w Łęczycy odrzucił sprzeciw wniesiony przez pozwanego K. K. / postanowienie k. 79/.

Przedmiotowy nakaz zapłaty uprawomocnił się wobec pozwanego K. K. w dniu 29 listopada 2016 roku / nakaz zapłaty k. 50v/.

Zrządzeniem z dnia 9 listopada 2016 roku, zarządono zwrócić pozew wzajemny /zarządzenie k. 116/.

W dniu 14 lutego 2017 roku, pozwani J. K. (1), J. K. (2) i K. K. ponownie wnieśli powództwo wzajemne / powództwo k. 121 w zw. z k. 128/.

Postanowieniem z dnia 16 marca 2017 roku, Sąd Rejonowy w Łęczycy wyłączył powództwo wzajemne J. K. (1), J. K. (2) i K. K. do odrębnego rozpoznania i rozstrzygnięcia / postanowienie rozprawa z dnia 13.03.2017 roku 00:25:21/.

W toku postępowania powód popierał dotychczasowe stanowisko procesowe. Zawodowy pełnomocnik powoda wskazał, że okres objęty pozvem obejmuje okres lipiec 2013r. – kwiecień 2016 r. / pismo k. 162/.

Strona pozwana – w tym pozwany reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika wnosil o oddalenie powództwa / rozprawa z dnia 5.09.2017 roku 00:06:32/.

Ostatecznie strona pozwana wskazała, że kwestionuje „wyliczenie wartości bonifikaty”. Zawodowy pełnomocnik pozwanego podniósł, że pozostałe wyliczenia powoda są poprawne. Pozwany wskazał, że posiada nadpłatę za dochodzony pozvem okres / rozprawa z dnia 5.09.2017 roku 00:15:06/.

#### **Sąd Rejonowy ustalił:**

W dniu 21 marca 2006 roku, powód zawarł z Przedsiębiorstwem (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. umowę o zarządzenie nieruchomością położonej w Ł. przy ul. (...). Do obowiązków zarządcy należy również windykacja opłat należnych od właścicieli lokali w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym / § 3 pkt. 23 umowy k. 9 i k. 11/.

W dniu 15 lutego 1999 roku, E. F. darował w udziałach o wielkości 1/3 J. K. (1), J. K. (2) i K. K. lokal mieszkalny nr. 9 stanowiący odrębną nieruchomość położony w Ł. przy ul. (...). / umowa darowizny k. 6-7/.

W przedmiotowym lokalu, za okres objęty pozvem w lokalu zamieszkiwał E. F.. Zgodnie z umową zawartą z E. F. pozwani ponosili i ponoszą opłaty związane za użytkowaniem nieruchomości / bezsporne, zeznania pozwanego / rozprawa z 8.6.2017r. 00:08:55/.

Na koszty związane z użytkowaniem nieruchomości składają się: zaliczka, na koszty zarządu, woda, odprowadzenie ścieków, wywóz śmieci, sprzątanie klatki schodowej, światło w piwnicy, opłata stała za energię, opłata abonamentowa, fundusz remontowy, rozliczenie CO / bezsporne /.

Opłaty za lokal za objęty pozvem okres naliczane są dla jednej osoby / bezsporne/.

Powód ma uregulowane wszelkie należności w stosunku do dostawców wszystkich mediów za okres objęty pozvem, w tym za centralne ogrzewanie oraz dostarczanie wody /oświadczenie k. 164, zez. św. W. S. rozprawa z dnia 25.04.2017 r. 00:04:30/.

Pozwani posiadają zaległości w opłatach za okres:

- lipiec 2013 r. – z tytułu rozliczenia CO – sezonu grzewczego 2012/2013 w kwocie 281,39 złotych;
- wrzesień 2013 r. – z tytułu opłaty zmiennej CO –w kwocie 5,06 złotych;
- wrzesień 2013 r. – z tytułu opłaty za wodę –w kwocie 0,28 złotych;

- wrzesień 2013 r. – z tytułu opłaty za odprowadzenie ścieków –w kwocie 0,38 złotych;
- wrzesień 2013 r. – z tytułu opłaty abonamentowej –w kwocie 0,02 złotych;
- marzec 2014 r. – z tytułu opłaty za wodę –w kwocie 36,99 złotych;
- marzec 2014 r. – z tytułu opłaty za odprowadzanie ścieków –w kwocie 57,97 złotych;
- czerwiec 2014 r. – z tytułu opłaty za wodę –w kwocie 19,38 złotych;
- czerwiec 2014 r. – z tytułu opłaty za odprowadzanie ścieków –w kwocie 30,37 złotych;
- czerwiec 2014 r. – z tytułu rozliczenia CO – sezonu grzewczego 2013/2014 w kwocie 39,62 złotych;
- wrzesień 2014 r. z tytułu opłaty za wodę w kwocie 0,34 złote;
- styczeń 2015 r. – z tytułu opłaty stałej CO –w kwocie 2,53 złotych;
- styczeń 2015 r. – z tytułu opłaty zmiennej CO –w kwocie 7,59 złotych;
- luty 2015 r. – z tytułu opłaty stałej CO –w kwocie 2,53 złotych;
- luty 2015 r. – z tytułu opłaty zmiennej CO –w kwocie 7,59 złotych;
- marzec 2015 r. – z tytułu opłaty stałej CO –w kwocie 2,53 złotych;
- marzec 2015 r. – z tytułu opłaty zmiennej CO –w kwocie 7,59 złotych;
- czerwiec 2015 r. – z tytułu odprowadzania ścieków w kwocie 0,46 złotych;
- czerwiec 2015 r. – z tytułu rozliczenia CO – sezonu grzewczego 2014/2015 w kwocie 65,37 złotych;
- wrzesień 2015 r. – z tytułu opłaty zmiennej CO –w kwocie 161,92 złotych;
- październik 2015 r. – z tytułu opłaty zmiennej CO –w kwocie 11,23 złotych;
- grudzień 2015 r. – z tytułu opłaty zmiennej CO –w kwocie 11,23 złotych;
- marzec 2016 r. – z tytułu opłaty za wodę –w kwocie 20,25 złotych;
- marzec 2016 r. – z tytułu opłaty za odprowadzenie ścieków –w kwocie 30,54 złotych;
- kwiecień 2016 r. – z tytułu zaliczki na koszty zarządu –w kwocie 55,66 złotych;
- kwiecień 2016 r. – z tytułu kosztów sprzątnięcia klatki schodowej –w kwocie 7,50 złotych;
- kwiecień 2016 r. – z tytułu opłaty za wodę –w kwocie 6,50 złotych;
- kwiecień 2016 r. – z tytułu opłaty za odprowadzenie ścieków –w kwocie 9,80 złotych;
- kwiecień 2016 r. – z tytułu opłaty za wywóz śmieci –w kwocie 10 złotych;
- kwiecień 2016 r. – z tytułu opłaty za światło w piwnicy –w kwocie 1 złotych
- kwiecień 2016 r. – z tytułu opłaty stałej CO –w kwocie 37,44 złotych;
- kwiecień 2016 r. – z tytułu opłaty abonamentowej –w kwocie 0,65 złotych;

- kwiecień 2016 r. – z tytułu opłaty na fundusz remontowy – w kwocie 20,24 złotych;

W łączna kwota zaległości wynosi 951,95 złotych.

/ wyliczenie, kserokopie umów, kserokopie wpłat, uchwały k. 165-298/.

Pomimo skierowanego do pozwanych wezwania do zapłaty nie uiszcili oni powstałych zaległości / wezwanie do zapłaty k.28-31/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody z dokumentów niebudzących wątpliwości co do zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy oraz w oparciu o niesprzeczne z nimi zeznania powołanego świadka.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego w tej części w jakiej podnosi on że pozwani posiadają nadpłatę w opłatach za dochodzonym pozvem okres. Twierdzenia powoda pozostają w sprzeczności z dowodami dokumentarnymi złożonymi przez stronę powodową do akta sprawy oraz zeznaniami świadka W. S..

Warto również zwrócić uwagę, że ostatecznie pozwani podnieśli, że kwestionują jedynie wyliczenie wartości bonifikaty. Pozwani zaznaczyli przy tym, że pozostałe wyliczenia powoda są poprawne i nie są kwestionowane przez pozwanego.

### **Sąd Rejonowy zważył co następuje:**

Powództwo jest zasadne w przeważającej części.

Zgodnie z treścią art. 13 pkt. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388 tj. z dnia 30 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 – zwana dalej ustawą ) właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. 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 ustawy/.

Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca / art. 15 ustawy /.

Zgodnie z art. 17 ustawy o własności lokali, za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Wspólnota dysponuje roszczeniem wobec właścicieli lokali o zapłatę faktycznie poniesionych kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, a także tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Z takim roszczeniem w niniejszej sprawie wystąpiła powódka.

W niniejszej sprawie strona pozwana nie kwestionowała swojego obowiązku zapłaty co do zasady. Podniosła jednak że posiada nadpłatę za dochodzony w pozwie okres w kwocie 200 złotych.

W toku postępowania powódka udowodniła stosownymi dokumentami w postaci umów z dostawcami mediów, dowodów wpłat, rozliczeń księgowych, że żądane przez powódkę kwoty znajdują w oparciu zarówno w aktach wewnętrznych powódki w postaci podjętych uchwał jak również w znajdują oparcie w rzeczywistości poniesionych przez powódkę wydatkach.

Kwestionowanie zaś przez pozwaną wyliczeń strony pozwanej jest chybione, zwłaszcza że pozwana nie wskazała, które konkretnie dokumenty kwestionuje, jak również nie kwestionowała ważności podejmowanych uchwał. Pozwani w toku postępowania nie wykazali, aby kwota dochodzona pozwem została naliczona nieprawidłowo. Przedłożona przez pozwanych kserokopia dokumentacji i przedstawione odręczne notatki mogły co najwyżej wspierać ich stanowisko w toku procesu, nie stanowiły zaś dowodu, za pomocą którego pozwani mogliby podważyć rzetelność i prawidłowość sporządzonych przez powódkę dokumentów finansowych.

Podniesione przez pozwanych zarzuty odnośnie błędnego naliczenia opłat, ze względu na ich lakoniczność oraz ogólnikowość, należało uznać za bezzasadne. Pozwani nie zgłosili żadnych wniosków dowodowych zmierzających do podważenia zasadności oraz wysokości dochodzonych opłat. Nadto nie sformułowali żadnych konkretnych zarzutów przeciwko przedstawionemu rozliczeniu z dnia 27.03.2017 roku ( k. 165-198 ) wskazując jedynie, iż opłaty te były naliczone nieprawidłowo. Podkreślić należy, iż subiektywne przekonanie pozwanych o błędnym naliczeniu opłat niepoparte żadnymi wnioskami dowodowymi nie mogło doprowadzić do podważenia zaoferowanych przez stronę powodową dowodów. Nadto pozwani nie sformułowali żadnych zarzutów formalnych co do uchwał Wspólnoty ustalających stawki opłat, nie wykazali również jakoby te uchwały zostały przez nich skutecznie wzruszone. Z tego też względu stwierdzić należało, że związani byli ich treścią. Niewątpliwie pozwani zawiadamiani byli o wysokości opłat i sposobie ich naliczania. Mieli zatem świadomość ciężącego na nich zobowiązania.

Z tego też względu, Sąd uznał żądanie pozwu za usprawiedliwione tak co do zasady, jak i wysokości.

Jednak powództwo sformowane jak we pozwie nie może zostać uwzględnione.

Przepisy ustawy o własności lokali nie regulują kwestii współwłasności samodzielnego lokalu i odpowiedzialności tychże współwłaścicieli za koszty zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej. W ustawie o własności lokali brak jest przepisów szczególnych, które wyłączałyby stosowanie do uregulowanych w niej instytucji przepisów zawartych w kodeksie cywilnym, odnoszących się do współwłasności. Natomiast stosownie do treści art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów każdego z nich we współwłasności. W takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Zgodnie z treścią art. 369 k.c. Zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy nie istnieje czynność prawna, którą można uznać za źródło odpowiedzialności solidarnej pozwanych wobec strony powodowej z tytułu kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Za czynność taką nie można uznać zawarcia przez pozwanych umowy darowizny z dnia 15.02.1999 r., na mocy której nabyli oni w częściach ułamkowych (po 1/3 każdy z pozwanych) własność lokalu przedmiotowego mieszkalnego. Umowa ta nie stanowi bowiem podstawy prawnej zobowiązania pozwanych do ponoszenia przypadających na nich kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Źródłem i podstawą takiego zobowiązania jest przepis ustawy - art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 15 ust. 1 i art. 17 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Żaden jednak z przepisów powołanej ustawy nie przewiduje solidarnej odpowiedzialności współwłaścicieli w częściach ułamkowych odrębnej własności lokalu mieszkalnego za przypadające na nich koszty zarządu związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Ewentualna solidarność bierna pozwanych nie wynika również z treści art. 370 k.c.

Zgodnie z tym przepisem jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. Przepis ten znajduje zastosowanie jedynie wówczas, gdy zobowiązanie zaciąga kilka osób, a więc

w sytuacji, gdy źródłem stosunku zobowiązaniowego jest czynność prawna, w której po stronie dłużników występuje kilka podmiotów. W odniesieniu do wspólnoty mieszkaniowej po pierwsze, jak wskazano wyżej, źródłem zobowiązań współwłaścicieli jednego z lokali jest ustawa, a nie czynność prawna, a po drugie zobowiązania zaciągnięte w związku

(w celu) z utrzymaniem nieruchomości wspólnej są zaciągane przez wspólnotę a nie przez właścicieli poszczególnych lokali. Brak jest zatem w przedmiotowej sprawie spełnienia przesłanki zastosowania art. 370 k.c. w postaci zaciągnięcia zobowiązania przez pozwanych.

Za ustawową podstawę takiej solidarności biernej pozwanych nie sposób uznać przepisu art. 207 k.c. Zgodnie z tym przepisem współwłaściciele rzeczy wspólnej ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku (proporcjonalnie) do wielkości przysługujących im udziałów we współwłasności tej rzeczy. / tak też wyrok S.O. w Łodzi z dnia 14 maja 2015 roku w sprawie Sygn. akt III Ca 94/15, oraz III Ca 671/14 - uzasadnienie Sąd Okręgowy w Łodzi z 2014-11-04 /.

W przedmiotowej sprawie rzecz wspólną w rozumieniu powyższego przepisu stanowi wyodrębniony lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...). Udziały każdego z pozwanych we współwłasności tego lokalu wynoszą po 1/3 części.

Wobec stwierdzenia braku istnienia podstaw prawnych do przyjęcia solidarnej odpowiedzialności pozwanych wobec powódki, należało zastosować przepis art. 207 k.c. w zw. z art. 17 ustawy o własności lokali i zasądzić od obu pozwanych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną kwoty odpowiadające przypadającemu na każdego z pozwanych udziałowi w częściach wspólnych całej nieruchomości (po 1/3 części).

Zauważyć należy, że nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 24 czerwca 2016 roku, w sprawie I Nc 289/16 Sąd Rejonowy w Łęczycy uwzględnił żądanie pozwu wobec pozwanego K. K..

Mając powyższe na uwadze na każdego z pozwanych przypadła kwota po 317,32 zł/ bo 951,95 złotych ÷ 3 = 317,32 złote/. Takie też kwoty Sąd zasądził w punktach 1 i 2 wyroku oraz oddalił powództwo w pozostałej części jak w pkt. 3 wyroku.

W przedmiocie odsetek Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym i drugim sentencji wyroku, działając na podstawie art. 455 k.c. i art. 481 § 1 k.c..

W przedmiocie kosztów procesu Sąd orzekł jak w punkcie trzecim i czwartym sentencji wyroku, działając na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. Powódka ze swoim roszczeniem utrzymała się w zasadzie w całości, ulegając w swoim żądaniu jedynie w minimalnym zakresie – jedynie co do sposobu zapłaty należności dochodzonej pozwem przez pozwanych. Podnieść należy jednak, że praktycznie całość żądanie powoda została przez Sąd uwzględniona.

Na zasądzoną kwotę składają się: opłata sądowa od pozwu, opłata skarbową od pełnomocnictwa, oraz wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika powoda.