

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 21 maja 2018r.

Powód – Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) wniósł pozew o zapłatę przeciwko pozwanym – Z. P. i M. P., w którym domagał się zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty 2.600,30 zł tytułem zaległości w opłatach za mieszkanie według stanu na dzień 31 lipca 2017 roku. W uzasadnieniu pozwu powód podał, że pozwani są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego znajdującego się w nieruchomości wspólnej i posiadają zaległości w opłatach, których nie uiszcili na rzecz wspólnoty pomimo wezwania do zapłaty. Jak wynika z zestawienia sporządzonego przez zarząd powoda, na kwotę dochodzoną pozwem składała się kwota 1.961,26 zł tytułem zaległych opłat związanych z korzystaniem z lokalu na dzień 31 lipca 2017 roku i kwota 639,04 zł tytułem zaległych wpłat na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej według stanu na dzień 31 lipca 2017 roku.

Nakazem zapłaty z 15 grudnia 2017 roku Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 2.600,30 zł wraz z kwotą 32,75 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Pozwani Z. P. i M. P. wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym domagali się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powoda zwrotu kosztów procesu. Podnieśli, że powództwo jest niezasadne ponieważ nie istnieją żadne zaległości w opłatach wnoszonych na rzecz wspólnoty. Rozliczenie przedstawione przez powoda jest nierzetelne, zdaniem pozwanych w roku 2016 ponieśli wyższą kwotę zaliczek na poczet opłat niż ustalone we wspólnocie koszty eksploatacji mieszkania, w efekcie czego posiadali nadpłatę w wysokości 685,47 zł. Pozwani podali, że nie rozumieją rozliczenia sporządzonego przez wspólnotę za 2016 rok. Wspólnota mieszkaniowa dochodziła należności zasądzonych prawomocnym wyrokiem w drodze egzekucji sądowej. Komornik wyegzekwował od pozwanych kwotę 2.120,56 zł, a pozwani nie zostali poinformowani w jaki sposób ta kwota została zaksięgowana. Pozwani podali, że wspólnota otrzymała od komornika ponadto kwotę 2.101,58 zł, która została zaksięgowana na poczet wpłat na fundusz remontowy wspólnoty. W ocenie pozwanych żądanie zapłaty opłat za korzystanie z lokalu jest niezasadne, ponieważ wspólnota dysponuje tą kwotą, wpłaconą wcześniej przez pozwanych. Pozwani podnieśli ponadto, że w 2015 roku wspólnota niezasadnie zaniżyła dokonane przez pozwanych wpłaty, a brakującej kwoty dochodziła w drodze powództwa, które zostało uwzględnione. Pomimo wyegzekwowania tej kwoty przez komornika pozwani dodatkowo zapłacili na rzecz wspólnoty kwotę 1.961,26 zł. O nierzetelnych rozliczeniach pozwani zawiadamiali prokuraturę.

Na rozprawie w dniu 13 marca 2018 roku strony podtrzymały swoje żądania. Na rozprawie w dniach 12 kwietnia i 17 maja 2018 strony nie zmieniały stanowisk.

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

Z. P. i M. P. są współwłaścicielami na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 55 m kw. położonego w P., przy ul. (...). Z prawem własności lokalu związany jest udział (...) części w prawie własności działki nr (...) i częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli lokali.

Okoliczność bezsporna

Uchwałą nr 5/2012 z dnia 21 kwietnia 2012r. członkowie wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P. ustalili stawki opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną: zaliczki na koszty ogrzewania – 4,20 zł za m kw powierzchni użytkowej mieszkania, opłaty z tytułu eksploatacji – 0,80 zł za m kw pow. użytkowej mieszkania, zaliczki na koszty usuwania nieczystości stałych – 7 zł za m kw. oraz wysokość wpłat na fundusz remontowy – 2 zł za m kw. powierzchni użytkowej mieszkania. Za uchwałą głosowało 76,22 % członków wspólnoty, przeciwko uchwale – 17,14 % członków wspólnoty.

Dowód:

- uchwała nr 5/2012 – k. 106.

W pozwie wniesionym do Sadu Rejonowego w Międzyrzeczu w dniu 5 października 2015r. wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w P. domagała się zasądzenia od Z. i M. P. kwoty 2.120,56 zł tytułem opłat za korzystanie z lokalu i wpłat na fundusz remontowy istniejących według stanu na dzień 28.08.2015r.

Dowód:

- akta I C 773/15 – pozew – k. 2-3

W rozliczeniu za 2015 rok wspólnota mieszkaniowa ustaliła saldo uiszczonych przez właścicieli lokalu przy ul. (...) wpłat oraz należnych zaliczek w postaci niedopłaty w wysokości 1.235,39 zł.

Dowód:

- zestawienie kosztów do wpłat za 2015 rok – k. 49.

Wyrokiem z 13 lipca 2016 roku w sprawie I C 773/15 Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu zasądził od Z. i M. P. solidarnie na rzecz wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. kwotę 2.120,56 zł oraz kwotę 107 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Dowód:

- akta I C 773/15 – wyrok z 13.07.2016r. - k. 151

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Międzyrzeczu wyegzekwował od pozwanych kwotę zasądzoną wyrokiem Sadu Rejonowego w Międzyrzeczu z dnia 13 lipca 2016 roku i postanowieniem z 24 listopada 2016 roku ustalił koszty egzekucyjne w sprawie Km 1431/16, kończąc postępowanie egzekucyjne. Na rzecz wspólnoty mieszkaniowej przekazana została kwota 2.120,56 zł tytułem należności głównej, koszty procesu w kwocie 113 zł i zwrot zaliczki wniesionej w postępowaniu egzekucyjnym. Kwota przekazana komornikowi została zaksięgowana na poczet wymagalnych opłat związanych z korzystaniem z lokalu pozwanych.

Dowód:

- postanowienie komornika z 24.11.2016r. - k. 38,
- zestawienie za 2016 rok - k. 8-9.

Za 2016 rok wspólnota mieszkaniowa sporządziła rozliczenie – zestawienie kosztów do wpłat, w którym ustalono nadpłatę właścicieli lokalu przy ul. (...) w P. w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 114,08 zł. W dniu 6 lutego 2017 roku sporządzone zostało odrębne zestawienie wpłat na fundusz remontowy wspólnoty, w którym ustalono niedopłatę w wysokości 150 zł.

Dowód:

- zestawienie za 2016 rok - k. 8-9.

Postanowieniem z 5 października 2016r. Prokuratura Rejonowa w Międzyrzeczu odmówiła wszczęcia dochodzenia w sprawie przywłaszczenia pieniędzy wpłacanych do wspólnoty mieszkaniowej przez Z. i M. P..

Z. i M. P. złożyli w Prokuraturze Rejonowej w Międzyrzeczu kolejne zawiadomienie o nierzetelnych rozliczeniach wpłat dokonywanych przez niech na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Postanowieniem z 28 kwietnia 2017r. odmówiono wszczęcia śledztwa w sprawie wobec ustalenia braku znamion czynu zabronionego.

Dowód:

- postanowienie z 05.10.2016r. - k. 46,
- pismo z 04.04.2017r. - k. 40-43,
- postanowienie z 28.04.2017r. - k. 45.

W okresie od stycznia 2017 roku Z. i M. P. dokonywali wpłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej: w dniu 19 stycznia wpłacili kwotę 410,59, w dniu 17 marca – 146,22 zł, w dniu 20 kwietnia – 158,59 zł, w dniu 22 maja – 158,59 zł, w dniu 19 czerwca – 170,96 zł, w dniu 19 lipca – 170,96 zł.

Dowód:

- potwierdzenia wpłat – k. 56-58.

W dniu 22 sierpnia 2017 roku wspólnota mieszkaniowa nieruchomości w P., przy ul. (...) sporządziła wezwanie pozwanych do zapłaty kwoty 2.600,30 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z 22.08.2017r. wraz z potwierdzeniem nadania – k. 6-7.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo okazało się zasadne w całości.

Powód – wspólnota mieszkaniowa dochodziła od pozwanych zapłaty na podstawie art. 13 ust. 1 oraz art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 716).

Zgodnie z art. 13 ust. 1 tej ustawy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym 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. W myśl art. 12 ust. 2 ustawy pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ust. 1).

Cytowane przepisy ustanawiają obowiązki właścicieli lokali należących do nieruchomości wspólnej, w tym obowiązek uiszczania na rzecz wspólnoty mieszkaniowej kwot na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz ponoszenia opłat za wydatki związane z utrzymaniem lokalu. Przykładowy katalog kosztów zarządu nieruchomością wspólną wymieniony został w art. 14 ustawy. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności m.in. 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; wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Z kolei wydatkami związanymi z utrzymaniem lokalu są opłaty za zużytą przez osoby zajmujące lokal wodę, usuwanie nieczystości oraz zaliczki na koszty ogrzewania w wysokości ustalonej przez członków wspólnoty.

Pozwani kwestionowali prawidłowość i rzetelność rozliczeń sporządzanych we wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., wskazywali, że wnoszone przez pozwanych opłaty nie są prawidłowo zaliczane zgodnie z celem wpłat, a także służą do pokrywania wydatków nie ujawnionych. W licznych pismach

kierowanych zarówno do wspólnoty, jak i do sądu wywodzili, że dokumenty sporządzane przez wspólnotę są nierzetelne, rozliczenia nie są prawidłowe, a sposób księgowania dokonywanych wpłat stanowi czyn zabroniony, co wynika z przypuszczeń pozwanych, że ich wpłaty są przeznaczane przez zarząd wspólnoty na inny cel niż pokrywanie wydatków wspólnoty. W procesie pozwani zostali pouczeni o art. 6 k.c. i art. 232 kpc oraz spoczywającym na pozwanych w tym zakresie ciężarze wykazania dowodami wskazywanych okoliczności.

Pozwani przedstawili w procesie dowody wpłat dokonywanych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w 2017 roku, wskazywali ponadto że w 2016 roku wpłacili dla komornika sądowego kwotę objętą wyrokiem Sądu Rejonowego w Międzyrzeczu z 13.07.2016r., która winna zostać uwzględniona przez wspólnotę mieszkaniową przy dochodzeniu w procesie zaległych opłat.

Wspólnota mieszkaniowa przedstawiła w toku procesu zestawienie dochodzonych od pozwanych kwot, ze szczegółowym wyliczeniem jakich kwot domaga się tytułem zaliczek na koszty zarządu, a jakich tytułem wydatków na utrzymanie lokalu pozwanych – vide k. 102 akt. W zestawieniu uwzględnione zostały wszystkie dokonane przez pozwanych wpłaty, których dowody zostały przedstawione w procesie (k. 53-58). Pozwani nie wykazali ponadto, że wpłacali wspólnocie mieszkaniowej inne, dodatkowe kwoty, które nie zostały uwzględnione w rozliczeniu wspólnoty. Ustalone w rozliczeniu wspólnoty mieszkaniowej stawki opłat mają oparcie w treści uchwały członków wspólnoty mieszkaniowej – właścicieli lokali ustalonej uchwałą z 21 kwietnia 2012r. (k. 106). Przyjmując, że powierzchnia użytkowa lokalu pozwanych wynosi 55 m kw. Stawki zaliczek na koszty ogrzewania (231 zł), tzw. eksploatację (44 zł) i wpłat na fundusz remontowy we wspólnocie (110 zł) mają podstawę w uchwale członków wspólnoty z 21 kwietnia 2012 roku. Pozwani w toku przesłuchania podali, że spośród ciążących na nich opłat pokrywali wyłącznie koszty zużycia wody oraz opłaty za usuwanie nieczystości, wobec czego Sąd przyjął, że pozostałe kategorie kosztów zarządu nie zostały przez pozwanych zaspokojone. Dodatkowo zauważyć należy, że dokonywane przez pozwanych wpłaty następowy po upływie terminu wskazanego w ustawie, a wśród przedstawionych wpłat nie ma dowodu na to, że pozwani uiszcili opłaty za miesiąc luty 2017 roku.

Dokonywane przez pozwanych wpłaty począwszy od stycznia 2017 roku nie pokrywały całości zaliczek i kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Jak wynika zarówno z potwierdzeń wpłat, jak i zeznań pozwanych (k. 127-127v) dokonywane przez nich wpłaty zaspokajały wyłącznie koszty usuwania nieczystości oraz zaliczek za zużycie wody. Powodowie zeznali bowiem, że samodzielnie dokonują odczytów licznika zużytej wody i na tej podstawie dokonują opłaty za wodę, płacą też za śmieci w kwocie 72 zł miesięcznie od marca 2017r. W zestawieniu należności dochodzonych pozwem (k. 102) uwzględnione zostały kwoty nadpłaty z rozliczenia opłat eksploatacyjnych (k. 47) – 114,08 zł oraz niedopłata na fundusz remontowy za 2016 rok – 150 zł. Zważywszy na to, że dochodzona pozwem kwota stanowiła wymagalne opłaty począwszy od stycznia 2017 roku, nie było potrzeby, aby badać sposób księgowania wpłat dokonywanych przez pozwanych w latach poprzedzających, a pozwani nie przedstawili żadnych dowodów wskazujących na nieprawidłowości w rozliczeniach przed 2017 rokiem. Dodać należy, że w sprawie o sygn. I C 773/15 przed Sądem Rejonowym w Międzyrzeczu kwestia prawidłowości obciążenia pozwanych należnościami na rzecz wspólnoty mieszkaniowej z tytułu opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy była przedmiotem opinii biegłego z zakresu rachunkowości, który przyjmując za podstawę stawki opłat ustalone uchwałą nr 5/2012 z dnia 21.04.2012r. stwierdził, że obciążenie pozwanych opłatami w wysokości tożsamej ze wskazanymi w zestawieniu (k.102) jest prawidłowe. W niniejszym procesie powód dochodził zapłaty stawek opłat eksploatacyjnych i wpłat na fundusz remontowy w tej samej wysokości, dlatego też uwzględniając treść uchwały członków wspólnoty mieszkaniowej z 21.04.2012r. Sąd przyjął, że powództwo jest uzasadnione, tak co do zasady, jak i wysokości dochodzonej kwoty.

Pozwani twierdzili w procesie, że powództwo jest bezpodstawne, wskazywali że nie są dłużnikami wspólnoty, a prawidłowe rozliczenie winno wykazać, że dochodzone pozwem należności zostały przez pozwanych uiszczone. Powyższe twierdzenia wynikają z nieporozumienia bądź niewiedzy o zasadach dokonywania rozliczeń obowiązujących we wspólnotach mieszkaniowych. W pierwszej kolejności zaznaczyć należy, że wysokość zaliczek i opłat obowiązujących we wspólnocie mieszkaniowej ustalona została uchwałą podjętą przez członków wspólnoty mieszkaniowej. Pozwani mają obowiązek wnoszenia opłat ustalonych w drodze uchwały z 21 kwietnia 2012 roku,

nawet jeśli się z nią nie zgadzają. Wnoszone przez pozwanych w 2017 roku opłaty pokrywały tylko niektóre kategorie kosztów zarządu : zaliczkę na koszty zużycia wody i opłaty z usunięcie nieczystości. Pozostałe kategorie kosztów muszą być przez pozwanych uiszczone. Wyegzekwowana przez komornika sądowego Ł. N. kwota 2.120,56 zł nie pokrywała należności wspólnoty dochodzonej w niniejszym procesie, ale zaspokajała dług istniejący od 2015 roku, za ten okres dochodzone było powództwo w sprawie I C 773/15. Dokonana przez pozwanych wpłata na rzecz komornika została uwzględniona w rozliczeniu wniesionych zaliczek i poniesionych przez wspólnotę kosztów w 2016 roku.

Mając na uwadze powyższe okoliczności , Sąd zasądził od pozwanych Z. P. i M. P. solidarnie na rzecz powoda wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. , przy ul. (...) kwotę 2.600,30 zł.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 kpc. Zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W myśl § 2 do niezbędnych kosztów procesu prowadzonego przez stronę osobiście lub przez pełnomocnika, który nie jest adwokatem, radcą prawnym lub rzecznikiem patentowym, zalicza się poniesione przez nią koszty sądowe, koszty przejazdów do sądu strony lub jej pełnomocnika oraz równowartość zarobku utraconego wskutek stawiennictwa w sądzie. Suma kosztów przejazdów i równowartość utraconego zarobku nie może przekraczać wynagrodzenia jednego adwokata wykonującego zawód w siedzibie sądu procesowego.

Powód wygrał proces w całości zatem poniesione przez powoda koszty procesu winny zostać przez pozwanych zwrócone. Na koszty procesu podlegające zwrotowi złożyły się: opłata od pozwu 131 zł oraz kwota 14,76 zł tytułem poświadczenia notarialnego zgodności kopii z oryginałem uchwały o powołaniu zarządu wspólnoty mieszkaniowej.