

Sygn. akt X C 1186/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 3 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w G. W.. X Wydział Cywilny w następującym składzie:

**Przewodniczący:** SSR Andrzej Miszcza

**Protokolant:** stażystka Marta Andrzejewska

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2016 r. w G. W..

sprawy z **powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. W..**

**przeciwko L. K. i I. K.**

o zapłatę

I. **zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda 7 285,38 (siedem tysięcy dwieście osiemdziesiąt pięć złotych 38/100) z ustawowymi odsetkami od 1 maja 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,**

II. **zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda 982 (dziewięćset osiemdziesiąt dwa) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.**

## UZASADNIENIE

**Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. W.. wniosła o zasądzenie od pozwanych L. K. i I. K. solidarnie 1 933,84 zł z ustawowymi odsetkami od 1 maja 2015 r. do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów procesu.**

W uzasadnieniu wskazała, że dochodzi od pozwanych zaległości z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które na dzień 30 kwietnia 2015 r. wynoszą 7 285,38 zł.

Sąd Rejonowy w G. W.. w dniu 14 września 2015 r. w sprawie X Nc 3314/15 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k.33)

Pismem z dnia 4 stycznia 2016 r. (k.62) powódka rozszerzyła powództwo o 5 351,54 zł i wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie 7 285,38 zł z ustawowymi odsetkami od 1 maja 2015 r. do dnia zapłaty.

Pozwani zaskarżyli w całości nakaz zapłaty i wnieśli o oddalenie powództwa; zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazali, że roszczenie nie jest udowodnione a wspólnota nie jest legitymowana do dochodzenia należności od pozwanych, gdyż nie podjęto stosownej uchwały w tym celu. Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia.

**Sąd rejonowy ustalił co następuje:**

Pozwani są właścicielami lokalu nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w G. W., który wchodzi w skład powodowej wspólnoty. Lokal ma powierzchnię 124,30 metrów kwadratowych oraz udział w wysokości 1/9 w prawie wieczystego użytkowania gruntu o we własności wspólnych części położonych na tym gruncie i w budynku.

**Dowód:**

- Akt notarialny z 8.12.1992 r. k.4
- Zeznania pozwanych k.177-178, 178

Uchwałą nr 6/2006 właściciele lokali ustalili rozliczanie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej osobno dla budynku głównego osobno dla oficyny. Dla budynku głównego równo na ilość lokali, budynek oficyny – zgodnie z ustawą o własności lokali. Od powyższej zasady odstąpiono od 1.04.2012 r. podejmując uchwałę 2/2012. Pozwani nie dokonali legalizacji wodomierza, dlatego byli obciążani ryczałtowo za zużycie wody.

**Dowód:**

- Odpis uchwały nr 6/2006 k.149
- Odpis uchwały nr 2/2012 z 26.03.2012 r. k.180
- Załącznik do uchwały 2/2012 k.191
- Odpis uchwały nr 4/2003 z 26.03.2003 r. k.192, 195-196
- Odpis uchwały nr 5/2006 z 16.03.2006 r. k.197
- Zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków k.192-194, 198
- Pismo zarządcy do pozwanych z 25.05.2010 r. k.199
- Zeznania pozwanych k.177-178, 178
- Rozliczenie wody k.199v-206

Na zebraniu właścicieli wspólnoty z 29 marca 2010 r. powodowa wspólnota większością 61,5 % podjęła uchwały numer:

- 1) (...) (k.110) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2009 r
- 2) (...) (k.111) – ustalając wysokość zaliczki na koszt zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,30 zł/m<sup>2</sup> płatne od 1.04.2010
- 3) (...) (k.139) – ustalając wysokość zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 0,40 zł/m<sup>2</sup> od 1.04.2010 bud gł 30 z od lokalu

Zaliczka na koszt zarządu nieruchomością wspólną od 1 kwietnia 2010 r. wynosiła 161,59 zł. Zaliczka na zimną wodę wynosiła 34,10zł a od lipca do grudnia 2010 r. 56,27 zł. Zaliczka na odprowadzanie ścieków do lipca 2010 r. wynosiła 44,80 zł a od lipca do grudnia 2010 r. 73,92 zł. Wywóz śmieci do czerwca 2010 r. 32 zł a od czerwca do grudnia 31,30 zł. Łącznie czynsz do czerwca 2010 r. wynosił 272,49 zł, w czerwcu 271,79 zł, a od lipca do grudnia 2010 r. 323,08 zł

**Dowód:**

- Rozliczenie pozwanych na koncie eksploatacja k.14
- Stan finansowy dla lokalu pozwanych k.19-24
- Odpis protokołu zebrania wspólnoty w dniu 29.03.2010 r. k.108-109
- Odpis uchwały nr 1/2010 k.110

- Odpis uchwały nr 2/2010 k.111-112
- Odpis uchwały nr 3/2010 k.139
- Wykaz ustawionych parametrów przypisu k.114-115v
- Rozliczenie zaliczek eksploatacyjnych i mediów k.132

Na zebraniu właścicieli wspólnoty z 23 marca 2011 r. powodowa wspólnota większością 64,8 % podjęła uchwały numer:

- 1) (...) (k.103) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2010 r.
- 2) (...) (k.104) – ustalając wysokość zaliczki na koszt zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,47 zł/m<sup>2</sup> od 1.04.2011 r.
- 3) (...) – ustalając wysokość zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 0,40 zł/m<sup>2</sup> 30 zł budynek główny

Zaliczka na koszt zarządu nieruchomością wspólną do kwietnia 2011 r. wynosiła 161,59 zł, od kwietnia do grudnia 114,36 zł. Zaliczka na zimną wodę do lutego 2011 r. wynosiła 38,30 zł, za okres od lutego do grudnia 2011 r. -38,85 zł. Zaliczka na odprowadzanie ścieków do lutego 2011 r. wynosiła 50,28 zł, za okres od lutego do czerwca 2011 r. 51,28 zł a od lipca do grudnia 2011 r. 50,82 zł. Wywóz śmieci miesięcznie wynosił 31,60 zł. Łącznie czynsz w styczniu wynosił 281,77 zł, w okresie od lutego do kwietnia 2011 r. – 283,32 zł, od kwietnia do czerwca 2011 r. – 236,09 zł a od lipca do grudnia 2011 r. – 235,28 zł.

**Dowód:**

- Rozliczenie pozwanych na koncie eksploatacja k.14
- Stan finansowy dla lokalu pozwanych k.19-24
- Protokół zebrania wspólnoty w dniu 23.03.2011 r. k.101-102
- Odpis uchwały nr 1/2011 k.103
- Odpis uchwały nr 2/2011 k.104, 106
- Wykaz ustawionych parametrów przypisu k. 116-118
- Rozliczenie zaliczek eksploatacyjnych i mediów k.132
- Rozliczenie właściciela za eksploatację za 2011 r. k.188-190
- Zawiadomienie z 28.01.2011 k.201
- Rozliczenie wody k.201v-202

Na zebraniu właścicieli wspólnoty z 26 marca 2012 r. powodowa wspólnota większością 69,4 % podjęła uchwały numer:

- 1) (...) (k.97)– w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2011 r.
- 2) (...) (k.98) – ustalając wysokość zaliczki na koszt zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,40 zł/m<sup>2</sup> od 1.04.2012 r.

3) (...) (k.140)– ustalając wysokość zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 0,40 zł.m<sup>2</sup>, 40 zł za lokal w bud głównym

W 2012 r. zaliczka miesięczna na koszt zarządu nieruchomością wspólną do kwietnia wynosiła 114,36 zł a od kwietnia 2012 r. 174,02 zł. Zaliczka na zimną wodę w styczniu 2012 r. wynosiła 33,43 zł, od lutego do lipca 2012 r. – 35,91 zł, w okresie od lipca do grudnia 2012 r. 40,61 zł, Zaliczka na odprowadzanie ścieków w styczniu 2012 r. wynosiła 44,12zł, od lutego do lipca 2012 po 46,41 zł, w okresie od lipca do grudnia 2012 r. - 52,49zł. W styczniu zaliczka na wywóz śmieci wynosiła 31,60 zł, od lutego do listopada 2012 r. – 35,05 zł a od listopada do grudnia 2012 r. – 47,50 zł. Łącznie w styczniu 2012 r. czynsz wynosił 223,51 zł, od lutego do kwietnia 2012 r. – 231,73 zł, od kwietnia do lipca 2012 r. – 291,39 zł, od lipca do listopada 2012 r. – 302,17 zł, od listopada do grudnia 2012 r. – 314,62 zł.

**Dowód:**

- Rozliczenie pozwanych na koncie eksploatacja k.14
- Stan finansowy dla lokalu pozwanych k.19-24
- Odpis protokołu zebrania wspólnoty w dniu 26.03.2012 r. k.95-96
- Odpis uchwały nr 1/2012 k.97
- Odpis uchwały nr 2/2012 k.98-99
- Odpis uchwały nr 3/2012 k.140
- Wykaz ustawionych parametrów przypisu k. 118v-121v
- Rozliczenie zaliczek eksploatacyjnych i mediów k.132
- Rozliczenie właściciela za eksploatację za 2012 r. k.186-187
- Rozliczenie wody k.202v-203

Na zebraniu właścicieli wspólnoty z 25 marca 2013 r. powodowa wspólnota większością 69,4 % podjęła uchwały numer:

- 1) (...) (k.91) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2012 r.
- 2) (...) (k.92) – ustalając wysokość zaliczki na koszt zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,49 zł/m<sup>2</sup> od 1.04.2013 r.
- 3) (...) – ustalając wysokość zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 1,39 zł/m<sup>2</sup> od 1.04.2013,

W 2013 r. zaliczka miesięczna na koszt zarządu nieruchomością wspólną do kwietnia wynosiła 174,02 zł a od kwietnia 2013 r. 185,21 zł. Zaliczka na zimną wodę w styczniu 2013 r. wynosiła 55,65 zł, od lutego do kwietnia 2013 r. – 58,61 zł, w okresie od kwietnia do czerwca 2013 r. 46,89 zł, od lipca do grudnia 37,70 zł. Zaliczka na odprowadzanie ścieków w styczniu 2013 r. wynosiła 71,93 zł, od lutego do kwietnia 2013 r. po 79,03 zł, w okresie od kwietnia do lipca 2013 r. – 63,23 zł, a od lipca do grudnia 2013 r. 50,84 zł. W okresie od stycznia do kwietnia 2013 r. zaliczka na wywóz śmieci wynosiła 47,50 zł, od kwietnia do czerwca 2013 r. – 38 zł. Łącznie w styczniu 2013 r. czynsz wynosił 349,10 zł, od lutego do kwietnia 2013 r. – 359,16 zł, od kwietnia do lipca 2013 r. – 333,33 zł, od lipca do grudnia 2013 r. – 273,75 zł.

**Dowód:**

- Rozliczenie pozwanych na koncie eksploatacja k.14

- Stan finansowy dla lokalu pozwanych k.19-24
- Odpis protokołu z zebrania z 25.03.2013 r. k.89-90
- Odpis uchwały nr1/2013 k.91
- Odpis uchwały nr 2/2013 k.92-93
- Wykaz ustawionych parametrów przypisu k. 122-124
- Rozliczenie zaliczek eksploatacyjnych i mediów k.132
- Rozliczenie właściciela za eksploatację za 2013 r. k.185-185v
- Rozliczenie wody k.203v-204

Na zebraniu właścicieli wspólnoty z 20 marca 2014 r. powodowa wspólnota większością 65,7 % podjęła uchwały numer:

- 1) (...) (k.85) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2013 r.
- 2) (...) (k.86) – ustalając wysokość zaliczki na koszt zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,49 zł/m<sup>2</sup> z mocą od 1.04.2014 r.
- 3) (...) – ustalając wysokość zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 1,39zł/m<sup>2</sup> od 1.04.2014 r.
- 4) (...) (k.65)– wybierając nowy zarząd i upoważniając go do podpisania umowy o zarządzanie

W 2014 r. zaliczka miesięczna na koszt zarządu nieruchomością wspólną wynosiła 185,21 zł. Zaliczka na zimną wodę w styczniu 2014 r. wynosiła 28,51 zł, od lutego do lipca 2014 r. – 29,74 zł, od lipca do grudnia 2014 r. 22,80 zł. Zaliczka na odprowadzanie ścieków w styczniu 2014 r. wynosiła 38,45 zł, od lutego do lipca 2014 r. po 40,39 zł, w okresie od lipca do grudnia 2014 r. 30,97 zł. Łącznie w styczniu 2014 r. czynsz wynosił 252,17 zł, od lutego do lipca 2014 r. – 255,34 zł, od lipca do grudnia 2014 r. – 238,98 zł.

**Dowód:**

- Rozliczenie pozwanych na koncie eksploatacja k.14
- Stan finansowy dla lokalu pozwanych k.19-24
- Odpis uchwały nr 4/2014 k.65
- Protokół z zebrania z 20.03.2014 r. k.83-84
- Odpis uchwały nr 1/2014 k.85
- Odpis uchwały nr 2/2014 k.86-87
- Wykaz ustawionych parametrów przypisu k. 124v-125v
- Rozliczenie zaliczek eksploatacyjnych i mediów k.132
- Rozliczenie właściciela za eksploatację za 2014 r. 184-184v
- Rozliczenie wody k.204v

Na zebraniu właścicieli wspólnoty z 18 czerwca 2015 r. powodowa wspólnota większością 51,9 % podjęła uchwały numer:

- 1) (...) (k.78) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2014 r.
- 2) (...) (k.79) – ustalając wysokość zaliczki na koszt zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,50 z/m<sup>2</sup>

W 2015 r. zaliczka miesięczna na koszt zarządu nieruchomością wspólną do kwietnia wynosiła 186,45 zł a od kwietnia 2015 r. 185,21 zł. Zaliczka na zimną wodę w styczniu 2015 r. wynosiła 33,04 zł, od lutego do kwietnia 2015 r. – 36,80 zł, w kwietniu 2014 r. 18,40 zł. Zaliczka na odprowadzanie ścieków w styczniu 2015 r. wynosiła 44,88 zł, od lutego do kwietnia 2015 r. po 52,48 zł, w kwietniu 2015 r. 26,24 zł. Opłata za odpady komunalnego wynosiła 18 zł. Łącznie w styczniu 2015 r. czynsz wynosił 263,13 zł, od lutego do kwietnia 2015 r. – 274,49 zł, w kwietniu 2015 r. – 247,85 zł

**Dowód:**

- Rozliczenie pozwanych na koncie eksploatacja k.14
- Stan finansowy dla lokalu pozwanych k.19-24
- Odpis uchwały nr 2/2015 k.183
- Wykaz ustawionych parametrów przypisu k. 126-127v
- Rozliczenie zaliczek eksploatacyjnych i mediów k.132
- Zawiadomienie z 26.01.2016 r. k.205
- Rozliczenie wody k.205v-206v

Pozwani na poczet należności eksploatacyjnych wspólnoty uiszcili następujące kwoty: 7.05.2010 r. – 215,17 zł, 9.06.2010 r. – 207,07 zł, 7.07.2010 r. – 207 zł, 6.08.2010 r. – 207 zł, 8.09.2010 r. – 207 zł, 8.10.2010 r. – 207 zł, 10.11.2010 r. – 207 zł, 9.12.2010 r. – 207 zł, 11.01.2011 r. – 207 zł, 23.11.2011 r. – 500 zł, 25.01.2012 r. – 350 zł, 12.04.2012 r. – 350 zł, 12.07.2012 r. – 350 zł, 12.10.2012 r. – 350 zł, 15.01.2013 r. – 350 zł, 29.04.2013 r. – 350 zł, 5.07.2013 r. – 350 zł, 30.10.2013 r. – 350 zł, 10.01.2014 r. – 400 zł, 8.04.2014 r. – 400 zł, 8.07.2014 r. – 400 zł, 6.10.2014 r. – 400 zł, 12.01.2015 r. – 400 zł, 10.04.2015 r. – 400 zł. Wpłaty te były zaliczane przez wspólnotę na poczet należności najdawniej wymagalnych.

**Dowód:**

- Pokwitowania wpłat k.162-166
- Rozliczenie zaliczek eksploatacyjnych i mediów k.132
- Rozliczenie pozwanych na koncie eksploatacja k.14
- Stan finansowy dla lokalu pozwanych k.19-24
- Zeznania pozwanych k.177-178, 178

**Sąd rejonowy zważył, co następuje :**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903)1 na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, **płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.**

Pozwani na podstawie uchwał wspólnoty mieszkaniowej zobowiązani byli uiszczać zaliczki na koszt zarządu nieruchomością wspólną, co wynika z 13 u.w.l. Wysokość tych zaliczek wynika z prawomocnych obecnie uchwał wspólnoty, a sąd rejonowy nie jest właściwy do badania uchwał wspólnoty mieszkaniowej – art. 17 pkt. 4<sup>2</sup> k.p.c. Taką kompetencję posiada sąd okręgowy, który jest rzeczowo właściwy do badania uchwały w świetle przesłanek z art. 25 u.w.l. Przy czym czynić to może wyłącznie w przypadku, gdy uchwała zostanie zaskarżona w terminie 6 tygodni od jej podjęcia na zebraniu lub zawiadomienia o treści uchwały. Dla niniejszej sprawy jest to o tyle istotne, że sąd rejonowy nie mogąc oceniać uchwał wspólnoty mieszkaniowej, musiał przyjąć stawki jakie właściciel, na podstawie prawomocnych uchwał, zobowiązany był uiszczać na rzecz wspólnoty.

Przedłożone uchwały jasno określają wysokość zaliczek, jakie pozwani winni – do 10 dnia każdego miesiąca – uiszczać na rzecz wspólnoty. Pozwani dokonywali wpłat kwartalnie, w przyjętej przez siebie wysokości, co było sprzeczne z ustawowym obowiązkiem z art. 15 ust. 1 u.w.l. i w ten sposób popadali w stan opóźnienia co do zapłaty zaliczek miesięcznych. Powodowa wspólnota nie ma obowiązku kredytowania pozwanych a wskazać należy, że to na niej ciąży obowiązek rozliczania świadczonych na rzecz właścicieli lokali (w tym pozwanych) usług z usługodawcami. Przerzucenie więc obowiązku zapłaty na wspólnotę i czynienie wpłat kwartalnie lub w większych odstępach czasu nie może być uznane za zasadne i nie podlega ochronie, jako sprzeczne z przepisem ustawy, zasadami współżycia społecznego.

Pozwani swoje stanowisko procesowe oparli na dokumentach wytworzonych przez wspólnotę i zatytułowanych „rozliczenie właściciela”. Na ich podstawie wskazywali, że za poszczególne lata mają nadpłatę, stąd roszczenie powodowej wspólnoty jest bezzasadne. Wobec powyższego wskazać należy, że powyższe dokumenty nieodzwierciedlają pełnej sytuacji finansowej pozwanych a w szczególności nie są w niej ujęte rzeczywiście wpłacone przez pozwanych zaliczki. Dokumenty te stworzono wyłącznie dla wyliczenia prognozy zaliczki na następny rok, stąd też w ich treści wskazana jest suma zaliczek za dany rok w wysokości zgodnej z uchwałami, a więc w takiej wysokości w jakiej pozwani winni (a czego nie czynili) wpłacać. Na podstawie takiego zestawienia wspólnota widząc wysokość kosztów eksploatacyjnych (rzeczywiście poniesionych w danym roku) oraz wysokość zaliczek jakie ustalono na dany rok i jakie właściciele powinni wносить, a tym samym widząc ile wynosi nadpłata lub niedopłata, mogła podjąć uchwałę na następny rok ustalając zaliczkę w wysokości, która nie powodowałaby nadmiernej nadpłaty lub niedopłaty w kolejnym roku. W dokumentach tych nie wskazywano rzeczywiście wpłaconych zaliczek, gdyż w ten sposób mogłoby dojść do błędnego wyliczenia zaliczki na następny rok (np. w przypadku właściciela, który w danym roku popadł w trudności finansowe i przez pewien okres czasu nie uiszczał zaliczek, zestawienie końcowe wskazywałoby, że na jego koncie widnieje duża niedopłata co sugerowałoby podwyższenie zaliczki na wyższym poziomie a w konsekwencji w przyszłym roku, tenże właściciel płaciłby zaliczki znacznie wyższe niż rzeczywiste koszty eksploatacji). Kwestia realizacji obowiązku uiszczania zaliczek nie była ujęta w tych dokumentach, gdyż nie miała ona znaczenia dla ustalenia prognozy zaliczki na przyszły rok. Brak wpłat skutkować winien egzekucją zaległości a nie podwyższaniem zaliczek i obciążaniem pozostałych członków wspólnoty zadłużeniem pozostałych. Gdyby więc pozwani rzeczywiście wpłacili zaliczki w wysokości ujętej w tych pisma w poszczególnych latach, to rzeczywiście posiadaliby nadpłaty z tego tytułu. Rzecz jednak w tym, że takich wpłat nie dokonywali. Przykładowo w 2014 r. pozwani udowodnili, że dokonali 4 wpłat po 400 zł, a więc łącznie zapłacili 1 600 zł. W dokumencie zaś na podstawie którego wywodzą, że posiadali nadpłatę (k.184v – rozliczenie właściciela eksploatacja za 2014 r.) suma zaliczek wskazana jest na 2 222,52 zł. Tym samym twierdzenie o posiadanej nadpłacie na podstawie dokumentu wskazującego koszty eksploatacyjne na kwotę 1 941,16 zł, w sytuacji, gdy zapłaciło się 1 600 zł, nie może być uznane za zasadne. Powyższe wywody mają zastosowanie do pozostałych okresów, za które powódka dochodzi zapłaty.

Wysokość poszczególnych składników czynszu za eksploatację lokalu została wykazana przez powódkę dokumentami a pozwani o ich wysokość wiedzieli z zawiadomień o zmianie wysokości czynszu. Nie kwestionowali ich i nie składali żadnych zastrzeżeń do opłat za zużycie wody, odprowadzanie ścieków, wywóz odpadów. Wynikają zaś one z umów z dostawcą wody i odprowadzania ścieków, wywozu odpadów komunalnych. Sąd uznał te dokumenty za wiarygodne i oparł się na nich dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze prawomocne uchwały o wysokości zaliczek na koszt zarządu nieruchomością wspólną, wysokość składowych czynszu, rozliczenia z tytułu zużycia wody, ścieków i rozliczenia nadpłat (niedopłat) z tego tytułu oraz zestawiając to z wpłatami pozwanych sąd uznał roszczenie powódki za udowodnione co do wysokości w całości. Wpłaty pozwanych były zaliczane na poczet najdawniej wymagalnego zobowiązania a zaliczki stawały się wymagalne 10 dnia każdego miesiąca. Przedłożone przez powódkę zestawienie (k.14 oraz k.19-24) potwierdza prawidłowość działania powodowej wspólnoty i istnienie długu pozwanych w wysokości 7 285,38 zł. Pozwani nie wykazali, by w wyższym stopniu zapłacili powodowej wspólnoty zaliczkami.

Na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. zasądzono od pozwanych solidarnie odsetki ustawowe od 1 maja 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. a od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości określonej przez ustawę z 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U., poz. 1830), przyjmując że pozwani od 1 maja 2015 r. byli w stanie opóźnienia co do zapłaty należności czynszowych, których termin wymagalności przypadła 10 dnia każdego miesiąca.

W odniesieniu do zarzutu braku legitymacji czynnej powódki wobec nieprzystawienia uchwały wspólnoty zezwalającej na dochodzenie roszczenia przed sądem wobec pozwanych wskazać należy, że sąd zarzutu tego nie podzielił. Sąd w całości akceptuje i przyjmuje za własne stanowisko Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 r. w sprawie III CZP 42/13, zgodnie z którym: „Wystąpienie przez wspólnotę mieszkaniową z pozwem przeciwko członkowi tej wspólnoty o zapłatę sumy pieniężnej z tytułu obciążających takiego członka kosztów na rzecz wspólnoty, stanowi czynność zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 1 u.w.l.” Dla dokonania czynności zwykłego zarządu wspólnota nie musi posiadać uchwały członków wspólnoty.

W odniesieniu do zarzutu przedawnienia wskazać należy, że pozwani dokonując kwartalnie wpłat w sposób dorozumiany uznali roszczenie powódki co do zasady, kwestionując i wdając się w spór co do wysokości. Tym samym pozbawili zarzut przedawnienia skuteczności. Gdyby w ogóle nie dokonywali wpłat wówczas powodowa wspólnota mogłaby dochodzić zapłaty zaliczek za okres poprzedzający 3 lata od złożenia pozwu. W sytuacji, gdy pozwani co jakiś czas regulowali należności – przez siebie ustalonej wysokości – uznawali roszczenie co do zasady i umacniali przekonanie wierzyciela, że w ewentualnym sporze sądowym spór będzie dotyczył wysokość zadłużenia, a nie jego zasadności, istoty. Wskazać należy, że uznanie roszczenia nie pozbawiało pozwanych prawa wykazania w postępowaniu sądowym, że uznane przez nich zobowiązania nie istnieje, bądź istnieje, lecz w niższej kwocie.<sup>2</sup>

Konsekwencją rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu jest orzeczenie o kosztach procesu. Pierwotnie pozew złożono o zapłatę 1 933,84 zł a dopiero w toku postępowania rozszerzono do kwoty 7 285,38 zł. Tym samym dla ustalenia wysokości wynagrodzenia radcy prawnego reprezentującego powódkę przyjęto wartość pierwotną pozwu (§ 4 ust. 2 w zw.z § 6 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w zw.z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ( Dz.U., poz. 1804) a wynagrodzenie to w stawce minimalnej powiększone o opłatę skarbową wynosi 617 zł. Powódka w związku z procesem uiściła również opłatę sądową od pozwu w wysokości 365 zł. Pozwani, jako przegrywający proces, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., winni te koszty powodowej wspólnoty zwrócić. Z powyższych względów orzeczono jak w pkt. II wyroku. Sprawa rozpoznawana była w trybie zwykłym.

SSR Andrzej Mischczak

1 w dalszej części uzasadnienia określana również skrótem: „u.w.l.”

2 por. wyrok S.A. w Łodzi z 17.03.2015 r. w sprawie I ACa 1375/14 (LEX nr 1675895) i wyrok SN z 4.02.2005 r. w sprawie I CK 580/04 (LEX nr 301787)