

Sygn. akt: I C 1328/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	Stażysta Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 września 2018 r. w G.

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

przeciwko **J. P. i R. P.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego J. P. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. kwotę 277,92 złotych (dwieście siedemdziesiąt siedem złotych 82/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- a. 74,33 zł za okres od dnia 11 października 2014 roku do dnia zapłaty,
- b. 74,33 zł za okres od dnia 11 listopada 2014 roku do dnia zapłaty,
- c. 74,33 zł za okres od dnia 11 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty,
- d. 54,93 zł za okres od dnia 11 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanej R. P. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. kwotę 277,92 złotych (dwieście siedemdziesiąt siedem złotych 82/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- a. 74,33 zł za okres od dnia 11 października 2014 roku do dnia zapłaty,
- b. 74,33 zł za okres od dnia 11 listopada 2014 roku do dnia zapłaty,
- c. 74,33 zł za okres od dnia 11 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty,
- d. 54,93 zł za okres od dnia 11 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty,

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od pozwanego J. P. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. kwotę 7,50 złotych (siedem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. zasądza od pozwanej R. P. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. kwotę 7,50 złotych (siedem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: I C 1328/17

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. wniosła pozew przeciwko R. P. oraz K. P. domagając się od pozwanych solidarnie zapłaty kwoty 555,84 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot:

- 148,65 zł od dnia 11 października 2014r. do dnia zapłaty,
- 148,65 zł od dnia 11 listopada 2014r. do dnia zapłaty,
- 148,65 zł od dnia 11 grudnia 2014r. do dnia zapłaty,
- 109,89 zł od dnia 11 stycznia 2015r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwani są właścicielami lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w G., objętego księgą wieczystą o numerze (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni i są członkami powodowej wspólnoty. W związku z tym pozwani zobowiązani są do uiszczania należności na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną do 10-ego dnia każdego miesiąca. W niniejszej sprawie powódka dochodzi zapłaty kwoty 555,84 zł tytułem nieuiszczonych kosztów utrzymania, w tym kosztów eksploatacji, zarządu, mediów, funduszu remontowego za okres od października 2014r. do stycznia 2015r.

(pozew k. 2-4)

W dniu 7 września 2015r. w sprawie o sygnaturze I Nc 973/15 Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

(nakaz zapłaty k. 56)

Pozwani wnieśli sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Pozwani zakwestionowali powództwo co do zasady jak i wysokości. W ich ocenie powódka pomimo pierwotnego uiszczania przez nich opłat nie uczestniczyła i nie uczestniczy w żadnych kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, na której znajdują się dwa odrębne lokale mieszkalne, a których właścicielami są pozwani. Zdaniem pozwanych powódka uczestniczy w kosztach utrzymania jedynie większego budynku wchodzącego w skład powodowej wspólnoty. Pozwani podnieśli zarzut potrącenia wierzytelności dochodzonych pozwem z wierzytelnością przysługującą pozwanym w stosunku do powódki w wysokości 15.000 zł z tytułu poniesionych przez nich kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej – remontem klatki schodowej, która prowadzi do lokali należących do pozwanych o numerach 10 oraz 11. Nadto pozwani wskazali, że poniesione przez nich koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej są znacznie wyższe i wynikają m.in. z wykonanych prac związanych z remontem dachu, elewacji budynku, wymianą drzwi wejściowych do budynku, a także modernizacją instalacji elektrycznej oraz wodno – kanalizacyjnej, co było konieczne dla zapewnienia bezpieczeństwa wszystkich mieszkańców wspólnoty mieszkaniowej.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 84-87)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W okresie objętym żądaniem pozwu powodowie R. P. i J. P. byli współwłaścicielami w częściach po 1/2 stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) o powierzchni 33,42 m² położonego w budynku przy ul. (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Poza tym byli jeszcze współwłaścicielami lokalu nr (...) położonego w tym samym budynku.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 11-15)

W skład powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej wchodzi właściciele w sumie 11 lokali, przy czym 2 lokale, stanowiące współwłasność pozwanych znajdują się w budynku oficyny, zaś pozostałych 9 lokali znajduje się w większym budynku sąsiadującym z oficyną.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o przesłuchanie w charakterze pozwanego I. S. (1) płyta CD k. 168, wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 17)

W okresie od października do grudnia 2014r. stawka opłaty eksploatacyjnej, opłaty na fundusz remontowy i za administrowanie wynosiła łącznie 3,70 zł/m². Natomiast w styczniu 2015r. stawka opłaty wynosiła 2,54 zł/m². Opłata obejmowała koszty administrowania, opłat za rachunek bankowy wspólnoty, energii elektrycznej pomieszczeń wspólnych, sprzątania, odśnieżania, ubezpieczenia budynku, konserwacji, przeglądów budynku, a także opłatę na fundusz remontowy. Poza tym koszty eksploatacyjne obejmowały jeszcze opłatę w kwocie 25 zł za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustaloną w drodze uchwały Rady Miasta G..

(dowód: uchwała nr 3 z dnia 22 stycznia 2014r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2014 k. 107-108, uchwała nr 1 z dnia 19 lutego 2015r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2015 k. 109-111)

Pismami z dnia 14 i 23 maja 2015r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 928,93 zł tytułem zaległych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Pierwsze z wezwań zostało skierowane na adres G. ul. (...), zaś drugie na adres G., ul. (...).

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 23 maja 2015r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 9, wezwanie do zapłaty z dnia 14 maja 2015r. k. 10)

Pozwani nabyli lokal mieszkalny i lokal użytkowy położone w budynku oficyny za kwotę około 90.000 zł na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 3 października 2014r. W dacie zakupu lokal znajdował się w bardzo złym stanie. Przed zakupem ww. lokali pozwani zostali poinformowani o stanie lokali i konieczności wykonania kapitalnego remontu, co miało wpływ na cenę zakupu.

(dowód: zeznania świadka Z. M. płyta CD k. 158, zeznania świadka J. M. płyta CD k. 158, zeznania świadka L. K. płyta CD k. 158, przesłuchanie I. S. (1) płyta CD k. 168)

W lokalu zamieszkała córka pozwanych Z. M. wraz z mężem J. M.. Córka pozwanych przeprowadziła gruntowny remont budynku oficyny, obejmujący m.in. wykonanie przyłącza wodno – kanalizacyjnego, wykonanie instalacji elektrycznej, odbudowę i podniesienie stropu piętra i parteru, likwidacji elementów dotychczasowej drewnianej klatki schodowej i wykonaniu nowych drzwi wejściowych, wymianie pokrycia dachowego. Wykonane przez pozwanych prace zostały ostatecznie zalegalizowane przez nadzór budowlany.

(dowód: zeznania świadka Z. M. płyta CD k. 158, zeznania świadka J. M. płyta CD k. 158, zeznania świadka L. K. płyta CD k. 158)

Na mocy uchwały właściciele lokali wchodzących w skład powodowej wspólnoty mieszkaniowej wyrazili zgodę na przebudowę lokali nr (...) znajdujących się w oficynie budynku przy ul. (...). Zgodnie z uchwałą budynek miał pozostać dwukondygnacyjny, zaś ewentualne szkody powstałe w wyniku prac remontowych miały zostać naprawione przez właściciela. Nadto, pozostali właściciele nie będą chodzili po dachu budynku oficyny. Wejście na dach oficyny miało być uzgadniane z właścicielami lokali nr (...).

(dowód: przesłuchanie I. S. (1) płyta CD k. 168)

Pismem z dnia 18 grudnia 2017r. pozwani złożyli powódce oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w kwocie 2.115,30 zł tytułem należności powódki wynikających z kosztów zarządu nieruchomością wspólną związanych z lokalem nr (...) za okres od października 2014r. do marca 2016r. oraz wierzytelności w kwocie 1.538,53 zł tytułem należności powódki

wynikającej z kosztów zarządu nieruchomością wspólną związanych z lokalem nr (...) za okres od października 2014r. do marca 2016r. z wierzytelnością w kwocie 15.000 zł, która powstała na skutek remontu klatki schodowej w budynku, która prowadzi do lokali o numerach (...). Nadto, na rozprawie w obecności strony powodowej pełnomocnik pozwanych złożył kolejne oświadczenie o potrąceniu także pozostałych kosztów związanych z poniesionymi pracami remontowymi.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: oświadczenie o potrąceniu z dnia 18 grudnia 2017r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 93-94)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków L. K., Z. M. i J. M. oraz dowodu przesłuchania w charakterze strony powodowej I. S. (1).

Oceniając zebrany materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności wymienionych powyżej dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż dowody w odpisów z księgi wieczystej mają charakter dokumentów urzędowych i w związku z tym korzystają z domniemania autentyczności i domniemania zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała powyższych domniemań w trybie art. 252 kpc. Ponadto, za w pełni wiarygodne i przydatne do rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał dowody z dokumentów prywatnych w postaci uchwał wspólnoty mieszkaniowej, wezwań do zapłaty czy dalszej korespondencji stron. Zważyć należało, że żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności przedstawionych dokumentów. Przedmiotowe dokumenty nie noszą także znamion podrobienia, przerobienia ani żadnej innej ingerencji. Z tego względu nie ma podstaw do twierdzenia, że nie zostały one wytworzone przez wystawcę. Nadto, żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Za wiarygodne Sąd również uznał także zeznania świadków oraz powoda. W ocenie Sądu zeznania wymienionych osób były szczere, wewnątrznie spójne i nie budziły wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania.

Sąd oddalił natomiast wniosek pełnomocnika pozwanych o dopuszczenie dowodu z przesłuchania pozwanych, albowiem mimo skutecznego doręczenia wezwania, pozwani nie stawili się na rozprawie i w żaden sposób nie usprawiedliwili swojej nieobecności. Jednocześnie, Sąd oddalił wniosek o odroczenie rozprawy i ponowne wezwanie ich celem przesłuchania, albowiem nie wykazano, aby istniały nadzwyczajne przeszkody lub inne przeszkody niemożliwe do przewyciężenia uniemożliwiające pozwany stawienie się na rozprawie.

Przechodząc do szczegółowych rozważań należy wskazać, że powodowa Wspólnota Mieszkaniowa dochodziła od pozwanych, będących współwłaścicielami w częściach ułamkowych lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w G., zapłaty solidarnie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od października 2014r. do stycznia 2015r. Zgodnie z treścią przepisu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 716) właściciel jest obowiązany m.in. uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zgodnie natomiast z art. 14 przywołanej ustawy 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.

Natomiast, zgodnie z treścią art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Bezsporne było, iż w okresie objętym żądaniem pozwu pozwani nie uiszczali zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Pozwani wywodzili, że ponieśli szereg nakładów związanych z remontem części wspólnych nieruchomości. Jednocześnie, podnieśli zarzut potrącenia przysługujących im roszczeń o zwrot nakładów związanych z remontem klatki schodowej w wysokości 15.000 zł z należnościami powódki, a na rozprawie, w obecności drugiej strony, rozszerzyli ten zarzut o wszystkie koszty związane z remontem. W ocenie Sądu zarzut potrącenia nie zasługiwał jednak na uwzględnienie. Zgodnie z treścią art. 498 kc gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. W świetle powyższego przepisu podstawową przesłanką warunkującą skuteczność potrącenia jest istnienie wierzytelności zgłoszonych do potrącenia. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie strona pozwana nie zdołała udowodnić, że przysługuje jej w stosunku do powódki wymagalna wierzytelność o zwrot poniesionych nakładów na części wspólne nieruchomości. Zgodnie natomiast z obowiązującą w postępowaniu cywilnym zasadą rozkładu ciężaru dowodu ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (art. 6 kc). Biorąc pod uwagę, że to pozwani powoływali się na zarzut potrącenia, winni oni wykazać, że zarzut ten był skuteczny. Pozwani podnosili, że ponieśli koszty związane z gruntownym remontem budynku oficyny, obejmujące m.in. wykonanie przyłącza wodno – kanalizacyjnego, wykonanie instalacji elektrycznej, odbudowę i podniesienie stropu piętra i parteru, likwidacji elementów dotychczasowej drewnianej klatki schodowej i wykonaniu nowych drzwi wejściowych, wymianie pokrycia dachowego. Podstawową kwestią wymagającą wyjaśnienia było ustalenie, czy przedmiotowe prace remontowe dotyczyły części wspólnych nieruchomości czy też części składowych bądź przynależności lokalu pozwanych. W przedmiotowej sprawie strona powodowa nie udowodniła w sposób nie budzący wątpliwości, że elementy budynku będące przedmiotem remontu stanowiły części wspólne nieruchomości. Jeśli chodzi o klatkę schodową to z zeznań I. S. (1) wynika, że przed wykonaniem remontu w oficynie nie było klatki schodowej. Do jednego lokalu położonego na parterze prowadziły drzwi wejściowe, natomiast drugie drzwi znajdowały się z boku budynku i prowadziły do nich schody zewnętrzne. Zgodnie z treścią art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z literalnego brzmienia ww. przepisu należy wyprowadzić wniosek, że schody prowadzące tylko i wyłącznie do lokalu mieszkalnego i służące tylko i wyłącznie do użytku właścicieli tego lokalu nie stanowią części wspólnej nieruchomości. Zwrócić należy uwagę, że schody wewnętrzne tworzą ciąg komunikacyjny, umożliwiając korzystanie z lokalu znajdującego się na najwyższej kondygnacji, a zatem w żadnym wypadku nie służą one innym współwłaścicielom lokali wchodzących w skład powodowej wspólnoty mieszkaniowej. Bez wątpienia prace dotyczące zamontowania wewnętrznych schodów prowadzone były wewnątrz lokalu stanowiącego własność pozwanych i służą obecnie wyłącznie zaspokojeniu ich potrzeb. W niniejszej sprawie wątpliwości co do charakteru schodów i klatki schodowej są tym większe, gdy uwzględni się treść zeznań I. S. (1), która zeznała, że w ramach przeprowadzonych prac remontowych pozwani wykonali schody wewnątrz lokalu zamiast schodów zewnętrznych i samowolnie wykonali wewnętrzną klatkę schodową, przez którą przechodzi się do lokali stanowiących ich własność.

Podobne wątpliwości powstają przy próbie ustalenia charakteru pozostałych części będących przedmiotem remontu. Z zeznań I. S. (1) wynika, że na dachu budynku pozwani urządzili taras, z którego korzystają z wyłączeniem innych członków wspólnoty. Na wniosek pozwanych, właściciele lokali podjęli uchwałę w przedmiocie ustanowienia wchodzenia na dach oficyny przez innych właścicieli lokali bez zgody pozwanych. W związku z powyższym powstaje uzasadniona wątpliwość, czy w tych okolicznościach dach służy do użytku wszystkich właścicieli lokali czy tylko do

użytku pozwanych. Jeśli chodzi o wykonanie instalacji elektrycznej to brak jest wiarygodnych danych wskazujących na to w jakich pomieszczeniach nastąpiła wymiana tej instalacji tj. czy w pomieszczeniach, które służą do wyłącznego użytku pozwanych czy też w częściach wspólnych. Nie wykazano również zarzutu potrącenia w zakresie kosztów remontu elewacji. Z zeznań I. S. (1) wynika, że dotąd pozwani nie wykonali remontu elewacji, stąd należy wysnuć wniosek, że roszczenie o zwrot tego nakładu nawet nie powstało. Na podstawie zaferowanego materiału dowodowego nie można również ustalić zakresu dalszych wykonanych przez pozwanych prac remontowych dotyczących m.in. instalacji wodno – kanalizacyjnej. Nie wiadomo na czym polegały prace remontowe, czy związane były z wykonaniem instalacji wewnętrznej czy też wspólnej. Nadto, strona pozwana nie wykazała kosztów poniesionych prac związanych z innymi pracami niż remont schodów. Dołączone do pism procesowych dokumentu wskazują jedynie szacunkowy koszt prac, nie ma natomiast żadnych dowodów potwierdzających rzeczywisty koszt poniesiony przez pozwanych.

Nawet gdyby przyjąć, że wszystkie prace remontowe dotyczyły części wspólnych nieruchomości, to zważyć należy, iż zgodnie z treścią art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W myśl art. 22 ust. 3 powołanej powyżej ustawy czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej; udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej. Zdaniem sądu podjęte przez pozwanych prace remontowe były czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu, które wymagały podjęcia przez powodową wspólnotę uchwały w tym przedmiocie. Tymczasem, podjęta przez właścicieli lokali uchwała dotyczyła wyłącznie przebudowy lokali, a nie części wspólnych nieruchomości.

Strona pozwana nie wykazała również, że powodowa wspólnota mieszkaniowa podjęła kiedykolwiek uchwałę dotyczącą obowiązku zwrotu pozwanym dokonanych przez nich nakładów. Z zeznań I. S. (1) wynika, że wszystkie lokale znajdujące się w obu budynkach położonych na nieruchomości przy ul. (...) były w stanie wymagającym kapitalnego remontu i właściciele tych lokali także na własny koszt wykonywali prace remontowe dotyczące części wspólnych (np. osuszanie fundamentów budynku).

Zważyć należy, iż w piśmie procesowym z dnia 10 kwietnia 2018r. pozwani powołali się na przepis art. 209 kc, zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Jak wskazuje się w doktrynie czynności zachowawcze to takie, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa, tj. prawa własności. Chodzi zatem o wszelkie zachowania, które mają zapobiec utracie lub uszczupleniu samego prawa własności lub jego przedmiotu, tj. rzeczy (por. K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 19, 2018r.). Przede wszystkim należy stwierdzić, że pozwani nie wykazali w toku niniejszego postępowania, że powodowa wspólnota mieszkaniowa nie wywiązywała się z obowiązków ustawowych dotyczących utrzymania nieruchomości wspólnej. Z zeznań I. S. (2) wynika, że córka pozwanych, która była głównym inwestorem prac remontowych, nie informowała powoda o zamiarze podjęcia konkretnych robót. Dalej, należy podkreślić, iż w niniejszej sprawie mamy do czynienia z tak zwaną dużą wspólnotą mieszkaniową, a to warunkuje, czy doszło do podjęcia skutecznej czynności prawnej w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd. Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w skład powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej wchodziło 11 lokali, a więc niewątpliwie stanowiła ona tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową, a więc w niniejszej sprawie nie doszło do wyłączenia przepisów dotyczących zarządu nieruchomością wspólną stosownie do art. 19 ww. ustawy i przejścia w tym przedmiocie na przepisy kodeksu cywilnego. Zatem art. 209 kc nie ma zastosowania w niniejszej sprawie.

Na koniec należy zauważyć, że umowa o dostawę i montaż schodów nie została zawarta przez pozwanych, lecz przez ich córkę Z. M. i nawet gdyby z powyższego tytułu istniała wymagalna wierzytelność, to nie nadawałaby się do potrącenia pomiędzy stronami niniejszego procesu, gdyż nie przysługiwałaby pozwanym względem powódki, a osobie trzeciej – ich córce Z. M.. Nie wykazano, że doszło do przelewu tej wierzytelności na rzecz pozwanych. Z powyższych przyczyn zarzut potrącenia nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zważyć należy, iż strona pozwana zakwestionowała roszczenie także co do wysokości, jednakże powód zdołał odeprzeć te zarzuty. Strona powodowa przedłożyła bowiem do akt sprawy prawidłowo uwierzytelnione przez fachowego pełnomocnika odpisy uchwał podjętych przez właścicieli lokali. Na tej podstawie Sąd ustalił, że w okresie od października do grudnia 2014r. stawka opłaty eksploatacyjnej, opłaty na fundusz remontowy i za administrowanie wynosiła łącznie 3,70 zł/m². Natomiast w styczniu 2015r. stawka opłaty wynosiła 2,54 zł/m². Zważywszy, że lokal pozwanych ma powierzchnię 33,42 m², co wynika z wpisów w dziale I-O księgi wieczystej, to byli oni zobowiązani do zapłaty odpowiednio kwot 123,65 zł i 84,89 zł. Nadto, kwota zaliczki podlegała powiększeniu o kwotę 25 zł z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, której wysokość była ustalana w drodze uchwały Rady Miasta G.. W tym stanie rzeczy należało uznać, że powód zdołał wykazać swoje roszczenie również co do wysokości.

Podkreślić należy, iż pomiędzy pozwanymi nie zachodziła solidarność bierna. Podkreślić bowiem należy, iż w okresie objętym żądaniem pozwu pozwani byli współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w częściach ułamkowych i przysługiwały im udziały w wysokości po 1/2. Skoro zatem pozwani nie pozostają we współwłasności łącznej, lecz ułamkowej, ich odpowiedzialność nie jest solidarna. Każde z pozwanych odpowiada stosownie do wysokości przysługującego mu udziału. Z tych przyczyn należało od każdego z pozwanych zasądzić na rzecz powódki połowę dochodzonych kosztów, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Mając powyższe na uwadze, na mocy przepisów art. 13-15 ustawy o własności lokali Sąd zasądził od każdego z pozwanych na rzecz powoda kwotę 277,92 zł, stanowiącą połowę dochodzonej należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Ponadto, na mocy art. 481 kc Sąd zasądził od poszczególnych należności miesięcznych odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 11 każdego miesiąca do dnia zapłaty. Zważyć bowiem należy, iż zgodnie z treścią art. 15 ustawy o własności lokali poszczególne zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną stawały się wymagalne z dniem 10. każdego miesiąca.

W pozostałym zakresie na mocy powołanych powyżej przepisów stosowanych a contrario Sąd powództwo oddalił.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i od każdego z pozwanych Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 7,50 zł stanowiącą połowę opłaty sądowej od pozwu.