

**Sygn. akt: I C 301/20**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 sierpnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Joanna Jank
Protokolant:	Sekretarz sądowy Agnieszka Bronk - Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 lipca 2021 r. w G.

sprawy z powództwa **Wspólnoty Lokalowej Centrum Handlowe (...) w K.**

**przeciwko Centrum Handlowe (...) spółce jawnej L. Z. (1) i Wspólnicy w K.**

### **o zapłatę**

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10240 zł (dziesięć tysięcy dwieście czterdzieści złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- a) 2560 zł (dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt złotych) od 10 listopada 2018 r. do dnia zapłaty,
- b) 2560 zł (dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt złotych) od 15 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty,
- c) 2560 zł (dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt złotych) od 15 marca 2019 r. do dnia zapłaty,
- d) 2560 zł (dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt złotych) od 8 maja 2019 r. do dnia zapłaty,

II. Oddała powództwo w pozostałym zakresie,

III. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2843 zł (dwa tysiące osiemset czterdzieści trzy złote) z tytułu zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt: I C 301/20

## UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Lokalowa Centrum Handlowe (...) w K. wniosła pozew przeciwko Centrum Handlowe (...) spółce jawnej L. Z. (2) i Wspólnicy z siedzibą w K. o zapłatę kwoty 54.287,26 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od wskazanych szczegółowo kwot.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że jest wspólnotą lokalową działającą w oparciu o przepisy ustawy o własności lokalowej, a przedmiotem jej działania jest nieruchomości objęta księgą wieczystą nr (...). Pozwany jest co miesiąc obciążany za rzeczywiste koszty generowane w związku z jego udziałem w częściach wspólnych (5.184/10.000). Przedmiotem powództwa są należności z tytułu udziału pozwanego w rzeczywistych kosztach

w ramach części wspólnych za okres od października 2018r. do kwietnia 2019r. Jak wskazano koszty zarządu nieruchomością wspólną ustalane są w formie preliminarza uchwalanego na zebraniu właścicieli. W 2018r. obowiązywały zaliczki na pokrycie kosztów zarządu według preliminarza na 2018r. Identyfikacja była w 2019r. Pozwany był wielokrotnie wzywany do zapłaty, jednak bezskutecznie.

(pozew k. 12-14)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. W pierwszej kolejności pozwany podniósł, że zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, który zdaniem pozwanego, ma charakter bezwzględnie obowiązujący, koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w pierwszej kolejności są zaspokajane i pokrywane z pożytków i przychodów, jakie części wspólne przynoszą, a dopiero w części niezajmującej pokrycia w pożytkach właściciele są zobowiązani partycypować w ich ponoszeniu. Części wspólne należące do wspólnoty są odpłatnie udostępniane, co skutkuje powstaniem przychodu w postaci pożytków cywilnych. Rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną powinno uwzględniać ww. przychody i może nastąpić jedynie po ich właściwym rozliczeniu. Nadto, pozwany zarzucił powodowi nieudowodnienie roszczenia, wskazując, że na poparcie swoich żądań powód przedstawił faktury VAT wystawione przez wspólnotę. Pozwany zwrócił uwagę, że w art. 15 ustawy o własności lokali – mającym bezwzględnie obowiązujący charakter – ustawodawca postanowił o zaliczkowej formie wnoszenia przez członków wspólnoty comiesięcznych opłat, a zatem za niedopuszczalne należy uznać obliczanie miesięcznej zaliczki przez przyjęcie iloczynu kosztów miesięcznych utrzymania nieruchomości wspólnej i powierzchni lokalu. Mechanizm naliczania opłat przez powoda pozostaje w sprzeczności z zasadami zarządu nieruchomością wspólną. Nadto, pozwany podniósł zarzut bezwzględnej nieważności załączonych uchwał nr 5/2018 i 5/2019 jako sprzecznych z ustawą o własności lokali. Pozwany podniósł również, że powód nie załączył uchwały dotyczącej zaliczek na fundusz remontowy i tym samym nie udowodnił roszczenia w tym zakresie. Zdaniem pozwanego nie jest też możliwe ustalenie rzeczywistego zakresu zobowiązań z tytułu udziału w kosztach zarządu nieruchomością wspólną przed zakończeniem okresu rozliczeniowego, natomiast powód nie dokonał szczegółowego rozliczenia sumy kosztów i pożytków w okresach rozliczeniowych. Pozwany zarzucił również, że pozycje załączonych do pozwu faktur odnoszą się częściowo do kosztów, których nie sposób kwalifikować jako kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nadto, zakwestionował obciążenie go obowiązkiem zapłaty podatku VAT, a także zakwestionował datę początkową roszczenia o odsetki.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 91-98)

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

Powódka Wspólnota Lokalowa Centrum Handlowe (...) w K. sprawuje zarząd nieruchomością wspólną położoną w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kartuzach prowadzi księgę wieczystą nr (...). Pozwany Centrum Handlowe (...) spółka jawna L. Z. (2) i Wspólnicy z siedzibą w K. ma udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 5.184/10.000 części.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 40-64)

W okresie 2018-2019 powódka była stroną szeregu umów dotyczących najmu powierzchni reklamowych, a także najmu wydzielonych fizycznie powierzchni w ciągu komunikacyjnym w nieruchomości wspólnej.

(dowód: umowy najmu k. 187-213, 219-224)

Zgodnie z § 10 ust. 2 Statutu wspólnoty dochodami i pożytkami z nieruchomości wspólnej gospodaruje zarząd wspólnoty. W myśl § 12 ust. 2 właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej – w części odpowiadającej wielkości jego udziału. Zgodnie z § 18 ust. 2 lit. c - decyzjami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są m.in. uchwały dotyczące wyodrębnionego funduszu remontowego wspólnoty i innych funduszy celowych.

(dowód: Statut wspólnoty (...))

Na mocy uchwały nr 6/2012 z dnia 25 kwietnia 2012r. właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej przyjęli zaliczkę na poczet funduszu remontowego w wysokości 1.00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznie. Uchwała weszła w życie z dniem 1 maja 2012r. Za jej przyjęciem oddano 16 głosów.

(dowód: uchwała nr 6/2012 k. 151)

W dniu 19 kwietnia 2018r. właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej podjęli uchwałę nr 5/2018, zgodnie z którą przyjęto koszty zarządu nieruchomością wspólną według załączonego preliminarza według zasad obowiązujących w roku obrotowym 2017r. W preliminarzu wskazano przypadającą na poszczególne miesiące roku 2018 globalną kwotę kosztów, na które składały się koszty: administracji, sprzątnięcia, dozoru, dźwigu, systemu przeciwpożarowego, dozoru technicznego, przeglądów obiektu, gaśnic i kominów, ubezpieczenia budynku, podatku od nieruchomości, kosztów mediów (prąd, zużycie gazu, wody i ścieków, telefonu, Internetu, wywozu nieczystości), zakupu środków czystości, materiałów biurowych, opłat pocztowych, ochrony obiektu, usług rachunkowych i informatycznych, odśnieżania, drobnego wyposażenia hali i napraw, opłat bankowych, a także diety prezesa zarządu. Za przyjęciem uchwały oddano 15 głosów.

(dowód: uchwała nr 5/2018 z dnia 19 kwietnia 2018r. k. 26-27)

W dniu 11 kwietnia 2019r. właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej podjęli uchwałę nr 5/2019, zgodnie z którą przyjęto koszty zarządu nieruchomością wspólną według załączonego preliminarza według zasad obowiązujących w roku obrotowym 2019r. Załącznikiem był preliminarz kosztów o podobnej strukturze jak preliminarz z roku poprzedniego. Za przyjęciem uchwały oddano 16 głosów.

(dowód: uchwała nr 5/2019 z dnia 11 kwietnia 2019r. k. 28-29)

Nadto, podjęto uchwałę nr 2/2019 o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego wspólnoty za rok 2018 i przeznaczeniu zysku netto za rok 2018 w kwocie 57.685,19 zł na fundusz remontowy. Za przyjęciem uchwały oddano 16 głosów.

(dowód: uchwała nr 2/2019 z dnia 11 kwietnia 2019r. k. 129)

Na mocy uchwały nr 4/2019 członkowie wspólnoty uchwalili plan gospodarczy na rok 2019 uwzględniający częściowy remont dachu (około 800 m<sup>2</sup>) i częściowe doświetlenie parteru. Nadto, na mocy uchwały nr 6/2019 ustalono wielkość zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów ogrzewania części wspólnych w okresie rozliczeniowym roku kalendarzowego, przyjmując stawkę stosownie do powierzchni poszczególnych boksów.

(dowód: uchwała nr 4/2019 z dnia 11 kwietnia 2019r. k. 149, uchwała nr 6/2019 k. 158)

Z kolei, w dniu 4 czerwca 2020r. właściciele lokali podjęli uchwałę nr 2/2020 o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego wspólnoty za rok 2019 i przeznaczeniu zysku netto za rok 2019 w kwocie 78.102,54 zł na fundusz remontowy. Za przyjęciem uchwały oddano 14 głosów.

(dowód: uchwała nr 2/2020 z dnia 4 czerwca 2020r. k. 140)

Powyższe uchwały zostały podjęte po wcześniejszym przyjęciu w drodze uchwały, że głosowanie odbywa się według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

(dowód: uchwała nr 1/2019 z dnia 11 kwietnia 2019r. k. 128, uchwała nr 1/2018 z dnia 19 kwietnia 2018r. k. 83, uchwała nr 1/2020 z dnia 4 czerwca 2020r. k. 139)

Powodowa wspólnota mieszkaniowa wystawiała na rzecz pozwanego faktury VAT tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w tym faktury:

- nr (...) na łączną kwotę 8.146 zł, w tym kwotę 2.560 zł netto z tytułu opłaty na fundusz remontowy za miesiące IX – X 2018r., z terminem płatności do dnia 9 listopada 2018r.,

- nr (...) na łączną kwotę 5.163,37 zł, z terminem płatności do dnia 14 grudnia 2018r.,

- nr (...) na łączną kwotę 9.857,55 zł, w tym kwotę 2.560 zł netto z tytułu opłaty na fundusz remontowy za miesiące XI - XII 2018r., z terminem płatności do dnia 14 stycznia 2019r.,

- nr (...) na łączną kwotę 5.344,14 zł, z terminem płatności do dnia 6 lutego 2019r.,

- nr (...) na łączną kwotę 9.493,26 zł, w tym kwotę 2.560 zł netto z tytułu opłaty na fundusz remontowy za miesiące I – II 2019r., z terminem płatności do dnia 14 marca 2019r.,

- nr (...) na łączną kwotę 7.175,78 zł, z terminem płatności do dnia 12 kwietnia 2019r.,

- nr (...) na łączną kwotę 9.106,88 zł, w tym kwotę 2.560 zł netto z tytułu opłaty na fundusz remontowy za miesiące III – IV 2019r., z terminem płatności do dnia 7 maja 2019r.

(dowód: faktury VAT k. 31-37)

Pismem z dnia 14 maja 2019r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty łącznie kwoty 54.287,26 zł w terminie do dnia 23 maja 2019r. W wyznaczonym terminie pozwany nie dokonał zapłaty.

(dowód: wezwanie do zapłaty k. 38)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wszechstronnego rozważania całego zebranego materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadka M. P., a także dowodu z przesłuchania stron.

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Przede wszystkim za wiarygodne należało uznać załączone do akt niniejszej sprawy odpisy wymienionych powyżej uchwał. Zważyć należy, iż wskazane dokumenty zostały przedłożone w odpisach uwierzytelnionych przez profesjonalnego pełnomocnika powódki. Zgodnie zaś z treścią art. 129 § 3 kpc zawarte w odpisie dokumentu poświadczenie zgodności z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub radcą Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej ma charakter dokumentu urzędowego.

Natomiast wystawione przez powoda faktury VAT oraz pozostałe dokumenty rozliczeniowe mogły stanowić wiarygodny dowód na okoliczność wysokości roszczenia jedynie w takim w zakresie, w jakim wymienione koszty znajdują odzwierciedlenie w dokumentach, stanowiących podstawę ich naliczania (uchwały właścicieli lokali). Z tego względu spośród wymienionych na fakturach kosztów za udowodniony należało uznać jedynie koszt opłaty na fundusz remontowy, albowiem strona powodowa dołączyła do akt sprawy uchwałę w przedmiocie ustalenia wysokości tejże opłaty. Natomiast, nie wykazano podstawy naliczania wszelkich pozostałych kosztów wymienionych na fakturach.

W ocenie Sądu wiarygodnego i przydatnego do rozstrzygnięcia sprawy dowodu nie stanowią również zeznania świadka M. P., która nie potrafiła w sposób kategoryczny wskazać zasad rozliczania poszczególnych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wskazując jedynie, że niektóre koszty są rozliczane zaliczkowo, a niektóre na podstawie faktycznie poniesionych kosztów pobieranych z dołu. Świadek nie miała także wiedzy, w oparciu o jakie uchwały są naliczane poszczególne koszty. Jednocześnie, nadmieniła, że zaliczki są ustalane przez biuro rachunkowe. Świadek również nie potrafiła wskazać podstaw doliczania podatku od towarów i usług.

Podobnie, większej wartości dowodowej nie posiadały zeznania członków zarządu powodowej wspólnoty mieszkaniowej M. W. i W. R.. Obaj przedstawiciele powoda zeznali, że zasady rozliczania kosztów zarządu nieruchomością wspólną zostały określone w uchwale o ustaleniu wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, podjętej w okresie powstawania wspólnoty, zanim zostali oni wybrani do zarządu. Mimo powyższego strona powodowa nie złożyła do akt sprawy odpisu takiej uchwały, stąd zeznania przedstawicieli powoda należało uznać za gołosłowne. W oparciu o te zeznania nie sposób także ustalić, w jaki sposób rozliczano poszczególne koszty zarządu nieruchomością wspólną. Przykładowo, zeznania M. W. o rozliczaniu w formie comiesięcznych zaliczek wyłącznie kosztów ogrzewania nie korelują z zeznaniami świadka M. P., która wskazywała, że trzy pozycje wskazane na fakturach dołączonych do pozwu są pobierane w formie zaliczek. Sąd miał na względzie również, że zeznania M. W. odnośnie sposobu rozliczania kosztów zarządu nie korelują także z treścią przedłożonych dokumentów tj. faktur VAT czy Statutu wspólnoty, o czym mowa będzie poniżej, przy okazji wyjaśniania podstaw oddalenia powództwa. Kolejna rozbieżność dotyczyła przeznaczenia środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Świadek zeznała, że środki te zostały przesunięte na pokrycie zadłużenia pozwanego, czemu zaprzeczyli z kolei M. W. i W. R..

Zupełnie nieprzydatne do rozstrzygnięcia sprawy były zeznania prezesa zarządu pozwanej spółki (...), który wyjaśnił, że nie dokonywał wpłat na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, albowiem nie zgadzał się z ich wysokością, a także przekonywał, że potrzeby związane z dostarczaniem mediów do swojego lokalu czy jego ochroną zaspokajają we własnym zakresie i nie widzi podstaw, aby partycypować w kosztach ponoszonych przez wspólnotę. Przedstawiona argumentacja nie ma jednak żadnego znaczenia, albowiem ustawa o własności lokali nie przewiduje możliwości zwolnienia właściciela lokalu od partycypowania w kosztach zarządu nieruchomością wspólną.

Na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 kpc Sąd pominął dowód z opinii biegłego sądowego, a także wniosek o zobowiązanie wspólnoty do złożenia pozaksiegowej ewidencji kosztów i pobranych zaliczek, jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Zważyć należy, iż dowód z opinii biegłego sądowego ma charakter szczególny, gdyż zasadniczo nie służy ustalaniu okoliczności faktycznych, lecz ich ocenie przez pryzmat wiadomości specjalnych (por. postanowienie SN z dnia 27 stycznia 2021r., V CSK 414/20, L.). W ocenie Sądu nie jest rolą biegłego gromadzenie materiału dowodowego i ustalanie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w tym zasad rozliczania kosztów zarządu nieruchomością wspólną obowiązujących we wspólnocie mieszkaniowej czy kompletowanie uchwał wspólnoty. To obowiązkiem strony powodowej – która wywodzi z tego faktu określone skutki prawne – jest przedłożenie odpowiednich dokumentów, stanowiących podstawę naliczania poszczególnych kosztów, w szczególności uchwał podjętych przez właścicieli lokali. W ocenie Sądu niezłożenie przez stronę powodową takiej dokumentacji powoduje, że biegły nie byłby w stanie zweryfikować, czy powodowa wspólnota mieszkaniowa naliczyła koszty w prawidłowej wysokości, zgodnie z podjętymi uprzednio uchwałami, a tym samym opinia byłaby całkowicie nieprzydatna do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 13-15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1048). W myśl art. 13 powołanej ustawy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. 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.

Jak stanowi natomiast przepis art. 15 ww. ustawy o własności lokali na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie tylko w zakresie dotyczącym opłat na fundusz remontowy. Jedyne bowiem w tym zakresie powód sprostował ciężarowi dowodu i udowodnił swoje roszczenie co do zasady i wysokości. Przede wszystkim należy wskazać, że strona powodowa przedłożyła uchwałę właścicieli lokali nr (...) z dnia 25 kwietnia 2012r. określającą wysokość zaliczki na poczet funduszu remontowego w stawce 1.00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznie. Na skutek kolejnych uchwał odwołujących się do uchwały z roku poprzedniego, stawka ta obowiązywała również w okresie objętym sporem tj. w latach 2018–2019. Powierzchnia lokalu pozwanego wynosiła bezspornie 1280 m<sup>2</sup>, a zatem wysokość miesięcznej zaliczki na fundusz remontowy winna wynosić 1.280 zł. Strona powodowa naliczała opłatę za fundusz remontowy w cyklach dwumiesięcznych, stąd też na fakturach z dnia 26 października 2018r. (obejmującej opłatę za miesiące wrzesień i październik 2018r.), 31 grudnia 2018r. (obejmującej opłatę za miesiące listopad i grudzień 2018r.), 28 lutego 2019r. (obejmującej opłatę za miesiące styczeń i luty 2019r.) i 30 kwietnia 2019r. (obejmującej opłatę za marzec i kwiecień 2019r.) w sposób prawidłowy naliczono kwoty po 2.560 zł. Łączna kwota zobowiązania pozwanego z tytułu opłat na fundusz remontowy wynosiła zatem 10.240 zł i taką też kwotę Sąd zasądził na rzecz powódki na podstawie przepisów art. 13-15 ustawy o własności lokali. Wymagalność poszczególnych zaliczek na fundusz remontowy Sąd ustalił w oparciu o wskazane na fakturach terminy płatności (9 listopada 2018r., 14 stycznia 2019r., 14 marca 2019r. i 7 maja 2019r.), zasądzając, na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc, odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia następnego po upływie terminu płatności.

Zdaniem Sądu za bezzasadny należało uznać zarzut strony pozwanej oparty na art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, a sprowadzający się do stwierdzenia, że koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej powinny być w pierwszej kolejności zaspokajane i pokrywane z pożytków i przychodów, jakie przynoszą części wspólne, a dopiero, gdy pożytki i przychody nie pokryłyby w całości kosztów zarządu, powódka winna tymi kosztami obciążyć właścicieli lokali. Pozwany zwrócił uwagę, że powodowa wspólnota mieszkaniowa osiąga znaczne dochody z tytułu najmu części wspólnych. W związku z powyższym pozwany winien być obciążony tymi kosztami jedynie w sytuacji, gdy dochody i pożytki z najmu nie pokryją całości kosztów związanych z nieruchomością wspólną. W rozpatrywanym przypadku właściciele lokali w drodze uchwały podjęli jednak uchwały o przeznaczeniu przychodów z najmu na fundusz remontowy. Uzasadniając swój zarzut pozwany powołał się na tezę zawartą w wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 17 stycznia 2017r., I C 626/16, L., iż wspólnota mieszkaniowa nie ma żadnych praw do rozporządzania środkami pieniężnymi właścicieli lokali przeznaczonych na określony cel, nawet jeżeli okaże się, że wydatki te były niższe niż przewidywano. Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U., z 2015 r. poz. 1892) 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. Przepis ten nie dopuszcza modyfikacji obowiązków właścicieli uchwałą ogółu i ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Powyższy pogląd należy – zdaniem Sądu – uznać za odosobniony. W uchwale z dnia 21 grudnia 2007r., III CZP 65/07 SN stwierdził, że wspólnota mieszkaniowa ma ustawowo przyznaną zdolność prawną wobec czego może posiadać własny majątek, odrębny od majątków właścicieli lokali. W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Przepisy ustawy o własności lokali pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 1 i art. 14 WłLokU) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. W wyroku z dnia 26 stycznia 2011r., II CSK 358/10, L., SN wskazał, że dopuszczalne jest przeznaczenie - na podstawie uchwały właścicieli lokali - nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (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 ze zm.), na zasilenie funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej. W ocenie Sądu, skoro pożytki i dochody z rzeczy wspólnej, podobnie jak zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wchodzi do majątku wspólnoty mieszkaniowej, to w konsekwencji należy opowiedzieć się za możliwością przeznaczenia tych środków – w drodze uchwały – także na fundusz remontowy, jak

to uczyniła w niniejszej sprawie powódka. SN w przytoczonym powyżej wyroku w sprawie II CSK 358/10 wskazał bowiem, że środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym należy także zaliczyć do własnego majątku wspólnoty, odrębnego od majątków właścicieli lokali. Oznacza to, że dysponentem środków uiszczonych na rachunek tego funduszu jest wspólnota mieszkaniowa, a właściciele lokali, podejmując uchwałę o utworzeniu funduszu remontowego, wyrażają zgodę na zaliczenie wpłat dokonywanych na poczet tego funduszu do majątku wspólnoty. W wyroku z dnia 15 marca 2013r., I ACa 915/12, Sąd Apelacyjny w Białymstoku stwierdził, że wspólnota jest uprawniona do podejmowania decyzji o przeznaczeniu części uzyskanego majątku na określony uchwałą właścicieli cel, jeśli jest związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymywaniem jej w należytym stanie. W związku z powyższym, nie zasługuje na podzielenie pogląd, że środki znajdujące się na rachunku nazywanym "fundusz remontowy", a pochodzące z pożytków pochodzących z wynajmu części nieruchomości wspólnej wspólnota ma obowiązek zwrócić właścicielom. Prawo do przeznaczenia pożytków wynika z art. 12 ust. 2 ustawy z 24 stycznia 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Wspólnota jest uprawniona do podjęcia decyzji o przeznaczeniu części uzyskanego majątku na cel określony uchwałą, gdy był on związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Z powyższego zatem jednoznacznie wynika, że wspólnota mieszkaniowa ma prawo do dysponowania środkami, które weszły do jej majątku i przeznaczania ich na inny cel mieszczący się w zakresie działania wspólnoty tj. związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a takim celem jest niewątpliwie przeprowadzanie remontów części wspólnych. Zdaniem Sądu nie ma zatem podstaw do kwestionowania podjętych przez właścicieli lokali uchwał w przedmiocie przeznaczenia nadwyżki dochodów i pożytków na fundusz remontowy. Takie działanie jest bez wątplenia w interesie członków wspólnoty, zmierza do utrzymania nieruchomości w należytym stanie, albowiem zabezpiecza środki na niezbędne remonty części wspólnych, także wywołane sytuacjami nadzwyczajnymi i trudnymi do przewidzenia (np. niespodziewana awaria).

Zdaniem Sądu strona powodowa bezzasadnie domagała się zapłaty kosztów zarządu nieruchomością wspólną powiększonych o podatek od towarów i usług (VAT). Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie w ramach rozliczeń pomiędzy wspólnotą mieszkaniową a jej członkami opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług podlegają te czynności (dostawa towarów, świadczenie usług), które związane są z odrębną własnością lokali, natomiast nie podlegają opodatkowaniu rozliczenia związane z zarządem nieruchomością wspólną (por. wyrok NSA (N) z dnia 26 sierpnia 2020r., I (...), L.). W przypadku nabycia towarów i usług w ramach zarządu nieruchomością wspólną, wspólnota będąc jednostką odrębną od właścicieli lokali nabywając towary i usługi dla celów nieruchomości wspólnej nie wykonuje żadnych czynności na rzecz właścicieli, ponieważ w takim wypadku działa w imieniu własnym i na własny rachunek. Działa wtedy jako podmiot stosunków zobowiązaniowych wynikających z zarządu nieruchomością wspólną, którego działanie jest jedynie finansowane przez właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych mających udziały w nieruchomości wspólnej – m.in. w formie zaliczek, o których mowa w art. 15 ustawy o własności lokali. W związku z tym odbiorcą nabywanych towarów i usług jest – jako odrębny od jej członków podmiot prawa – wspólnota mieszkaniowa. Ponieważ występuje ona jako ostateczny konsument nie świadczy więc w tym zakresie żadnych czynności opodatkowanych podatkiem od towarów i usług na rzecz właścicieli odrębnych lokali. Zatem uiszczanie należności przez członków wspólnoty tytułem pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie jest objęte przepisami ustawy o VAT, a tym samym strona skarżąca nie jest z tego tytułu podatnikiem VAT (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w P. z dnia 13 października 2017 r., I SA/Po 38/17, L.). Bez wątplenia opłaty na fundusz remontowy stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną i jako takie nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

W ocenie Sądu, żądanie powoda dotyczące zapłaty innych niż opłaty na fundusz remontowy, kosztów zarządu nieruchomością wspólną było nieuzasadnione. Zgodnie z treścią art. 6 kc ciężar wykazania roszczenia co do zasady i wysokości spoczywa na stronie powodowej. Zdaniem Sądu, w niniejszym postępowaniu powódka jednak nie sprostала temu obowiązkowi. Przede wszystkim strona powodowa nie wykazała według jakich zasad naliczane są poszczególne koszty wchodzące w skład kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W toku niniejszego postępowania powódka złożyła m.in. uchwały nr 5/2018 i nr (...) podjęte przez właścicieli lokali, a także faktury VAT co miesiąc przesyłane pozwanemu ze wskazaniem poszczególnych kosztów. W uchwałach nr 5/2018 z dnia 19 kwietnia 2018r. oraz nr (...) z dnia 11 kwietnia 2019r. przyjęto, że koszty zarządu nieruchomością wspólną są określone według

załączonego do każdej z tych uchwał preliminarza według zasad obowiązujących w poprzednim roku obrotowym. Poza obiema powyższymi uchwałami nie przedłożono jednak pierwotnej uchwały, w której zostałyby w sposób jednoznaczny określone zasady, według których naliczane są poszczególne składniki wchodzące w skład kosztów zarządu nieruchomością wspólną bądź też w której zostałyby wskazane stawki opłat. Pozostały zgromadzony w niniejszej materiał dowodowy także nie daje żadnych podstaw do poczynienia w tym zakresie stanowczych i wiarygodnych ustaleń faktycznych. Zważyć należy, iż stosownie do § 12 ust. 2 Statutu Wspólnoty właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej – w części odpowiadającej wielkości jego udziału. Natomiast z treści faktur VAT dołączonych do pozwu wynika, że część kosztów (woda i ścieki, wywóz nieczystości) jest obliczana według powierzchni lokalu, natomiast pozostałe (sprzątanie, dozór, koszty biurowe, administracja, oświetlenie) są określane wedle jakichś innych kryteriów. Strona powodowa nie zaferowała jednak żadnych dowodów, na podstawie których można by ustalić zasady, na jakich koszty te są ustalane. Zeznania świadka oraz członków zarządu powodowej Wspólnoty są ze sobą sprzeczne i nie mogą stanowić na tę okoliczność wiarygodnego dowodu. Jak już wskazano wcześniej, przy okazji oceny dowodów, nie było zgody pomiędzy świadkiem a przedstawicielami powódki nawet co do tego, które spośród składników są rozliczane zaliczkowo, a które według innych kryteriów (np. rzeczywistego zużycia poprzez zapłatę z dołu). O ile świadek wskazała trzy składniki kosztów rozliczane zaliczkowo, o tyle M. W. wymienił w tej grupie tylko koszty ogrzewania. M. W. wskazywał także, że koszty dozoru i sprzątania są rozliczane wedle udziału, co jednak nie znajduje potwierdzenia w treści faktur. Jednocześnie, przyznał, że we wspólnocie nie wykonuje się takiej operacji, że dany koszt przemnażamy jest przez wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej, co przewiduje Statut wspólnoty, wedle którego właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej wielkości jego udziału. Gołosłowne pozostawały także zeznania członków zarządu powodowej wspólnoty mieszkaniowej, że wysokość zaliczki czy zasady rozliczania kosztów zostały określone w drodze uchwały podjętej w początkowym okresie istnienia wspólnoty. Takiej uchwały nie złożono do akt sprawy, a nie budzi wątpliwości, że podstawę do obciążania właścicieli lokali opłatami w określonej wysokości może stanowić wyłącznie uchwała, a nie jakieś dowolne ustalenia poczynione pomiędzy członkami zarządu czy innymi osobami. Zwrócić również należy uwagę, że świadek M. P. wskazała, że zaliczki są ustalane przez biuro rachunkowe, co jest nie do pogodzenia z przepisami ustawy o własności lokali. Zważyć bowiem 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. Wedle natomiast ust. 3 pkt 3 czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. W świetle przytoczonego przepisu ustalenie wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną przez osobę trzecią należałoby uznać za niedopuszczalne. W związku z powyższym – wobec nieprzedstawienia dokumentów stanowiących podstawę naliczania kosztów, w szczególności uchwał podjętych przez właścicieli lokali – należało uznać, że powództwo nie zostało wykazane, a tym samym podlegało oddaleniu na mocy art. 13-15 ustawy o własności lokali a contrario.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 100 kpc i rozliczył je stosunkowo. Powódka wygrała w 19 %, pozwany – w 80 %. Na poniesione przez powódkę koszty składały się: opłata sądowa od pozwu (2.715 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika (5.400 zł; § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) tj. łącznie kwota 8.132 zł, z czego należy mu się od przeciwnika zwrot kwoty 1.545 zł. Z kolei, pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5.400 zł i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł) i może żądać zwrotu kwoty 4.388 zł. Po stosunkowym rozliczeniu kosztów Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2.843 zł.