

Sygn. akt: I C 271/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 13 maja 2022r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 13 maja 2022r

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej 10 Lutego 27 w G.**

przeciwko **B. C. i J. C.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 62 149,64 złotych (sześćdziesięciu dwóch tysięcy stu czterdziestu dziewięciu złotych 64/00) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 2 070,48 złotego od dnia 12 lutego 2019 roku do dnia zapłaty;
- 2 070,48 złotego od dnia 12 marca 2019 roku do dnia zapłaty;
- 2 070,48 złotego od dnia 11 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty;
- 2 588,10 złotego od dnia 11 maja 2019 roku do dnia zapłaty;
- 2 588,10 złotego od dnia 11 czerwca 2019 roku do dnia zapłaty;
- 2 588,10 złotego od dnia 11 lipca 2019 roku do dnia zapłaty;
- 2 588,10 złotego od dnia 13 sierpnia 2019 roku do dnia zapłaty;
- 2 588,10 złotego od dnia 11 września 2019 roku do dnia zapłaty;
- 2 588,10 złotego od dnia 11 października 2019 roku do dnia zapłaty;
- 2 588,10 złotego od dnia 13 listopada 2019 roku do dnia zapłaty;
- 2 588,10 złotego od dnia 11 grudnia 2019 roku do dnia zapłaty;
- 1 588,10 złotego od dnia 11 stycznia 2020 roku do dnia zapłaty;
- 2 588,10 złotego od dnia 11 lutego 2020 roku do dnia zapłaty;
- 2 588,10 złotego od dnia 11 marca 2020 roku do dnia zapłaty;
- 2 588,10 złotego od dnia 11 kwietnia 2020 roku do dnia zapłaty;
- 2 588,10 złotego od dnia 12 maja 2020 roku do dnia zapłaty;
- 2 588,10 złotego od dnia 11 czerwca 2020 roku do dnia zapłaty;

- 2 588,10 złotego od dnia 11 lipca 2020 roku do dnia zapłaty;
 - 2 588,10 złotego od dnia 11 sierpnia 2020 roku do dnia zapłaty;
 - 2 588,10 złotego od dnia 11 września 2020 roku do dnia zapłaty;
 - 2 588,10 złotego od dnia 13 października 2020 roku do dnia zapłaty;
 - 2 588,10 złotego od dnia 11 listopada 2020 roku do dnia zapłaty;
 - 2 588,10 złotego od dnia 11 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty;
 - 2 588,10 złotego od dnia 12 stycznia 2021 roku do dnia zapłaty;
 - 2 588,10 złotego od dnia 11 lutego 2021 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 113,40 złotych (stu trzynastu złotych 40/00);
 3. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
 4. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 8 531 złotych (ośmiu tysięcy pięciuset trzydziestu jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5417 złotych (pięciu tysięcy czterystu siedemnastu złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego - wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienia od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa 10 Lutego 27 w G. domagała się od pozwanych B. C. oraz J. C. zapłaty solidarnie kwoty 62.149,64 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od poszczególnych, szczegółowo wskazanych, comiesięcznych należności poczynszy od daty wymagalności określonej na dzień 12 lutego 2019 roku, a kończąc na dacie 11 lutego 2021 roku, a także zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że pozwani są współwłaścicielami na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej lokalu użytkowego o powierzchni 517,62 m², dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Pozwani nie uiszczają należnych powodowej Wspólnocie bieżących opłat. Spłacane przez pozwanych kwoty to spłata zadłużenia objętego wyrokiem tutejszego Sądu w sprawie o sygn. akt I C 1506/16. Na dochodzoną pozwem kwotę składa się suma naliczeń za poszczególne miesiące od lutego 2019 roku do lutego 2021 roku, powiększona o skapitalizowane odsetki w kwocie 113,40 zł od kwoty 1.000,00 zł za okres od 11 stycznia 2020 roku do 29 grudnia 2020 roku. W okresie od lutego 2019 roku do grudnia 2019 roku suma naliczeń wyniosła 26.916,24 zł, w roku 2020 – 31.057,20 zł, a w okresie od stycznia 2021 do lutego 2021 – 5.176,20 zł. Po uwzględnieniu wpłaty 1.000,00 zł całkowita należność wynosi łącznie 62.149,64 zł.

(pozew – k. 2-8)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani domagali się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwani wskazali na specyficzną sytuację powodowej Wspólnoty, w której członkowie rodziny N. są właścicielami większości lokali w budynku przy ul. (...) w G.. Pozwani są właścicielami lokalu użytkowego, posiadającego odrębne od pozostałych lokali wejście. Lokal pozwanych posiada niezależne od pozostałych lokali mieszkalnych podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej i dostawy ciepłej wody użytkowej, wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej z pominięciem innych instalacji znajdujących się w budynku mieszkalnym. Pozwani samodzielnie konserwują i utrzymują swoją część elewacji, instalacji ciepłowniczej, ciepłej wody użytkowej, wodociągowej, kanalizacyjnej,

elektrycznej i gazowej doprowadzone do ich lokali, z pominięciem instalacji budynku mieszkalnego. Lokal pozwanych nie korzysta z klatki schodowej prowadzącej do pozostałych lokali.

Członkowie rodziny N. podejmują uchwały z pominięciem interesu pozwanych. Pozwani nie są informowani o zebraniach właścicieli. Za wszystkich członków rodziny N. na uchwałach podpisuje się jedna osoba, która narzuca jej treść pozwany.

Pozwanym nie przedstawiono żadnych dokumentów, na podstawie których zostały naliczone opłaty określone w art. 13 ust. 1 i 14 ust. 1 ustawy o własności lokali. Żadne istotne prace remontowe nie są wykonywane w budynku od wielu lat. Nawet jeśli, to w żadnym stopniu nie dotyczyły części wykorzystywanej przez pozwanych. Brak jest podstaw do domagania się od pozwanych zapłaty za fundusz remontowy wobec faktycznej odrębności i niezależności lokalu użytkowego pozwanych.

(sprzeciw – k. 43-45)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Postanowieniem z dnia 31 lipca 2013 roku wydanym w sprawie o sygn. akt VII Ns 2447/12 Sąd Rejonowy w Gdyni dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...) w ten sposób, że w budynku posadowionym na przedmiotowej działce wyodrębnił osiem lokali mieszkalnych, jeden lokal użytkowy niemieszkalny nr 11, a także dwa garaże (pkt I. ppkt 1-11). Na mocy tego postanowienia Sąd przyznał na wyłączną własność J. C. i B. C. do ich wspólności majątkowej małżeńskiej lokal użytkowy nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej 517,62 m² oraz lokal mieszkalny nr (...) (pkt II.). Nadto, Sąd ustalił, że z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) związany jest udział w wysokości (...) w prawie własności nieruchomości wspólnej (pkt VIII.), a z prawem własności lokalu użytkowego nr (...) udział w wysokości 327/1.000 (pkt XVI.). W punkcie VII. Sąd ustalił również, że pozostałe części budynku posadowionego na działce opisanej w pkt I postanowienia nie przyznane na wyłączną własność właścicielom wyodrębnianych lokali – w szczególności działka gruntu, pomieszczenia na poziomie piwnic, klatki schodowe na wszystkich piętrach, szyb windy, wszystkie elementy elewacji i dachu, przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i energii elektrycznej – stanowiąc będą nieruchomości wspólną.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 31.07.2013r. – k. 120-121, wydruk z KW – k. 13-19v.)

Zarząd wyżej opisaną nieruchomością wspólną sprawuje powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w G..

(fakt bezsporny)

W całym okresie objętym żądaniem pozwu stawka opłaty eksploatacyjnej wynosiła 1,00 zł/m².

(dowód: uchwała nr 2/2020 – k. 21, uchwała nr 2/2019 – k. 23, uchwała nr 2/2018 – k. 25)

Od maja 2018 do kwietnia 2019 roku stawka funduszu remontowego wynosiła 3,00 zł/m². Od maja 2019 roku stawka wynosiła 4,00 zł/m².

(dowód: uchwała nr 3/2018 – k. 26, uchwała nr 3/2019 – k. 24, uchwała nr 3/2020 – k. 22)

Pozwani zawiadamiani byli o zebraniach zarządu, na których ustalano stawki funduszu remontowego oraz stawki eksploatacyjnej w okresie objętym pozwem, a także na których zatwierdzano plany gospodarcze i roczne sprawozdania finansowe za lata 2018-2020.

(dowód: zawiadomienie – k. 68, potwierdzenie nadania listu poleconego – k. 69, zawiadomienia e-mailem – k. 70-73)

Pismem z dnia 30 września 2019 roku pozwany J. C. poinformował administratora powódki, że nie będzie wnoszył opłat.

(dowód: pismo z dnia 30.09.2019r. – k. 81)

Zadłużenie pozwanych z tytułu opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy powstałe w okresie od lutego 2019 roku do lutego 2021 roku wynosi 62.149,64 zł, w tym:

- 2.070,48 zł od za luty 2019 roku,
- 2.070,48 zł za marzec 2019 roku,
- 2.070,48 zł za kwiecień 2019 roku,
- 2.588,10 zł za maj 2019 roku
- 2.588,10 zł za czerwiec 2019 roku,
- 2.588,10 zł za lipiec 2019 roku,
- 2.588,10 zł za sierpień 2019 roku,
- 2.588,10 zł za wrzesień 2019 roku,
- 2.588,10 zł za październik 2019 roku,
- 2.588,10 zł za listopad 2019 roku,
- 2.588,10 zł za grudzień 2019 roku,
- 1.588,10 zł za styczeń 2020 roku,
- 2.588,10 zł za luty 2020 roku,
- 2.588,10 zł za marzec 2020 roku,
- 2.588,10 zł za kwiecień 2020 roku,
- 2.588,10 zł za maj 2020 roku,
- 2.588,10 zł za czerwiec 2020 roku,
- 2.588,10 zł za lipiec 2020 roku,
- 2.588,10 zł za sierpień 2020 roku,
- 2.588,10 zł za wrzesień 2020 roku,
- 2.588,10 zł za październik 2020 roku,
- 2.588,10 zł za listopad 2020 roku,
- 2.588,10 zł za grudzień 2020 roku,
- 2.588,10 zł za styczeń 2021 roku,
- 2.588,10 zł za luty 2021 roku.

(dowód: rozliczenia – k. 27-29, potwierdzenie przelewu – k. 32)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz uzupełniająco dowodu z zeznań świadka M. M..

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej przedłożonych dokumentów. Z kolei dokument w postaci orzeczenia sądowego korzystał z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nim oświadczeń, czego żadna ze stron nie kwestionowała (art. 252 k.p.c.). Żadna ze stron nie kwestionowała również dokumentów prywatnych w postaci uchwał powodowej Wspólnoty, rozliczeń czy też korespondencji stron ani nie zaprzeczyła, że osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

W ocenie Sądu nie było wątpliwości co do wiarygodności zeznań świadka M. M.. Zdaniem Sądu jej zeznania były szczere, logiczne i niesprzeczne, a także nie budziły wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania oraz zasad doświadczenia życiowego. Nie mniej jej zeznania miały charakter pomocniczy i jedynie potwierdzały fakty wynikające z przedłożonej dokumentacji.

Na podstawie art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c. pominięto wnioski pozwanych o zobowiązanie powódki do złożenia dokumentacji Wspólnoty tj. uchwał, zawiadomień o zebraniach, wszystkich umów i dowodów zapłaty, stanowiących podstawę naliczeń oraz umowy dotyczącej zarządu nieruchomością wspólną, albowiem wniosek ten zmierzał wyłącznie do przedłużenia postępowania. Pozwani uzyskiwali wszelkie żądane od Wspólnoty dokumenty, a także byli zawiadamiani o zwoływanych zebraniach. Sąd na podstawie art. 235² § 1 k.p.c. w zw. z art. 302 § 1 k.p.c. pominął dowód z przesłuchania stron, albowiem żadna z nich nie stawiała się na rozprawę, wezwana pod rygorem pominięcia dowodu z jej przesłuchania.

W niniejszej sprawie powodowa Wspólnota Mieszkaniowa dochodziła od pozwanych J. C. oraz B. C., będących właścicielami – na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej – lokalu użytkowego o powierzchni 517,62 m² znajdującego się w budynku przy ul. (...) w G. zapłaty kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od lutego 2019 roku lutego 2021 roku.

Podstawę roszczenia powódki stanowił przepis art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm.), zgodnie z którym 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 wyżej wskazanej ustawy do otwartego katalogu kosztów zarządu nieruchomością wspólną zalicza 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.

Nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony przez pozwanych zarzut dotyczący podejmowania uchwał związanych z funkcjonowaniem powodowej Wspólnoty z pominięciem interesów pozwanych, co miałyby wynikać z posiadania w niej większości udziałów przez jedną rodzinę – N.. Zastrzeżenia pozwanych w tym zakresie dotyczyły przede wszystkim

wydatkowania środków na remonty, w szczególności tych części budynku, które najbardziej służą rodzinie N., a także na eksploatację ze wskazaniem, że pozwani samodzielnie konserwują i utrzymują swoją część elewacji, instalacji ciepłowniczej, ciepłej wody użytkowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej doprowadzonych do ich lokalu z pominięciem instalacji budynku mieszkalnego. Dodatkowo pozwani twierdzili, że nie byli zawiadamiani o wysokości opłat i zebraniach Wspólnoty.

W pierwszej kolejności należało powielić argumentację przedstawioną już w prawomocnie zakończonej sprawie tutejszego Sądu o sygn. akt I C 1506/16, gdzie wskazano, że sposób wydatkowania środków przez wspólnotę mieszkaniową nie ma żadnego wpływu na istnienie czy zakres obowiązku właściciela lokalu do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Obowiązek uiszczania miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej jest obowiązkiem wynikającym wprost z ustawy (por. art. 13-15 ustawy o własności lokali). Do kontroli wydatkowania kosztów przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej służą inne instrumenty prawne, jak np. możliwość zaskarżenia uchwały do sądu. Zgodnie bowiem z treścią art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Pozwani mieli możliwość zaskarżenia uchwał ustalających wysokość stawek opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy, a także planu gospodarczego, lecz albo nie korzystali z tego środka ochrony prawnej lub takie czynności nie przyniosły zamierzonego rezultatu. Nie mniej to na stronie pozwanej ciążył obowiązek wykazania faktów niweczających skutki podjętych uchwał. Sądowi z urzędu wiadomo, że z powództwa pozwanych uchylono wyrokiem z dnia 11 stycznia 2019r - uchwałę nr 11/2016r w sprawie o sygn. akt I C 947/16 Sądu Okręgowego w Gdańsku (I Aca 670/18 Sądu Apelacyjnego w Gdańsku), której treść jednak nie miała wpływu na wysokość obliczeń objętych niniejszym pozwem (orzeczenie w kserokopii dołączono do akt sprawy I C 596/19 tutejszego Sądu). Pozostałe pozwycie dotyczące uchwał o numerach (...), (...) i 7/2019r zostały oddalone (k. 58 akt w zw. z k. 82- 83 akt) i pozwani tej okoliczności nie zaprzeczyli. Pozwani jako członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej uczestniczą w podejmowaniu uchwał w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego czy udzielenia zarządowi absolutorium i również na tej drodze mogli wyrazić swoją dezaprobatę dla wydatkowania przez powódkę posiadanych środków pieniężnych. Zgodnie bowiem z art. 27 powołanej ustawy każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, co nie uchybia przepisom art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1., co więcej art. 29 ust. 3 uprawnia właściciela lokalu do sprawowania kontroli nad działalnością zarządu. Istotnym uprawnieniem kontrolnym jest prawo przeglądania dokumentów związanych z wykonywaniem zarządu nieruchomością wspólną. O takie dokumenty pozwany zwracał się i otrzymywał je, o czym świadczą pisma w aktach sprawy (k. 62, 79 oraz 90). Co więcej pozwany zwracał się o zwołanie zebrania Wspólnoty (k. 73). Dodatkowo zawiadamiany był o zebraniach, o czym świadczą zawiadomienia przesyłane e-mailem lub listem poleconym (k. 68-72), potwierdzenie odbioru dokumentacji na zebranie (k. 62) lub lista obecności na zebraniu (k. 63).

Pozwani nie zdołali zatem skutecznie zakwestionować wysokości zadłużenia w okresie objętym pozwem, albowiem zarzuty dotyczące samej zasady naliczania kosztów okazały się chybione. Natomiast szczegółowe zarzuty z tym związane nie zostały sprecyzowane, a zatem brak było podstaw do uznania, że którykolwiek z kosztów był zawyżony, nie powstał lub nie został poniesiony przez Wspólnotę.

Mając zatem na uwadze powyższe, na podstawie art. 13-15 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku powództwo w punkcie 1. wyroku zasługiwało na uwzględnienie co do całej dochodzonej pozwem kwoty. Poza kwotą należności głównej w wysokości 62.149,64 zł, na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 15 ust. 1 ww. ustawy, Sąd zasądził na rzecz powódki odsetki ustawowe za opóźnienie od poszczególnych kwot zaliczek miesięcznych od dnia wymagalności tj. 11-tego dnia każdego miesiąca do dnia zapłaty z zastosowaniem art. 115 k.c., zgodnie z którym jeżeli koniec terminu do wykonania czynności przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub na sobotę, termin upływa następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą.

W punkcie 2. wyroku na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. zasądzone od pozwanych kwotę 113,40 zł tytułem skapitalizowanych odsetek za opóźnienie od kwoty 1.000,00 zł od dnia 11 stycznia 2020 roku do dnia wpłaty tej kwoty, tj. do dnia 29 grudnia 2020 roku.

W punkcie 3. wyroku oddalono powództwo w pozostałym zakresie, tj. w zakresie solidarnej zapłaty przez pozwanych, albowiem zgodnie z art. 369 k.c., zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie, brak jest przepisu ustawy oraz czynności prawnej z których wynikałby solidarny charakter odpowiedzialności pozwanych (vide m.in. sygn. akt II Ca 912/15 - wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 6.08.2015r).

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800 ze zm.) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywających niemal w całości postępowanie pozwanych na rzecz powódki kwotę 8.531,00 zł, na którą składają się: opłata sądowa od pozwu (3.114,00 zł), opłata za czynności kwalifikowane pełnomocnika powódki w osobie adwokata według stawki minimalnej w kwocie 5.400,00 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.