

Sygn. akt I C 1145/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 04 grudnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Maciej Dubrowski

Protokolant: Justyna Pryt

na rozprawie po rozpoznaniu w dniu 04 grudnia 2014 r. sprawy

z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej w Z. przy ul. (...)**

przeciwko **L. C.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej **L. C.** na rzecz powoda **Wspólnoty Mieszkaniowej w Z. przy ul. (...)** kwotę 622,87 zł (sześćset dwadzieścia dwa złote i 87/100 zł) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17-03-2014 r. do dnia zapłaty,

II. dalej idące powództwo oddala,

III. koszty postępowania wzajemnie znosi.

Sygn. akt I C 1145/14

UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Z. domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanej L. C. kwoty 1302 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29-10-2013r do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania powódka przytoczyła, że pozwana jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) nr 6. W okresie od czerwca 2013 r. nie uiszczała zaliczek na bieżące utrzymanie nieruchomości i zaległość z tego tytułu wynosi 1302,00 zł. Pomimo wezwań powoda nie uregulowała przedmiotowej należności.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Sąd Rejonowy w Zgorzelcu z dnia 09-04-2014r o sygn. Akt I Nc 400/14 uwzględnił powództwo strony powodowej w całości.

W sprzeciwie z dnia 28-05-2014 r od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa ponosząc, że zaprzestała opłacać zaliczki od czerwca 2013 r ponieważ odłączyła się od wspólnej kotłowni jej zdaniem wykonanej wadliwie. Posiadanie własnej instalacji zwalnia ją z obowiązków partycypowania w kosztach wspólnej nieruchomości. W pierwszej kolejności zakwestionowała też samo istnienie wspólnoty jako podmiotu prawnego. Pozwana podniosła także, że Wspólnota nie rozliczyła nadpłaty za okres 2012/2013.

Na rozprawie w dniu 16-10-2014r strony doszło do zgodnych ustaleń w zakresie istnienia wspólnoty, okoliczności zaprzestania przez pozwaną uiszczania zaliczek, wnosząc jednie o odroczenie rozprawy celem sprawdzenie rozliczeń za poprzedni okres i miesiące objęte pozwem.

Pismem procesowym z dnia 24-10-2014r pełnomocnik strony powodowej wskazał, że po analizie zapisów rachunkowych wspólnoty stwierdzono istnienie nadpłaty za okres rozliczeniowy 2012/2013 w kwocie co skutkuje zmniejszeniem zadłużenia do kwoty 622,87 zł .

Pismem z dnia 10-11-2014r pełnomocnik pozwanej zmienił całkowicie stanowisko procesowe, kwestionując wysokość zaliczki miesięcznej oraz rzetelność dokonanych rozliczeń żądając od pozwanej faktur i dokumentów księgowych.

Pełnomocnik strony powodowej na rozprawie w dniu 27-11-2014r podkreślając nielojalne działa strony pozwanej domagał się pominięcia nowego stanowiska strony pozwanej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana L. C. jest właścicielem lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Z. przy ul. (...), posiadającego księgę wieczystą nr (...)/ wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem wynoszącym (...) części w częściach wspólnych budynku i gruntu, na której jest posadowiony budynek, a dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Zgorzlecu prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). W budynku przy ul. (...) wyodrębniono sześć lokali mieszkalnych obejmujących 100% powierzchni użytkowej budynku tworzących tzw. małą wspólnotę mieszkaniową. Poza pozwaną wspólnotę tworzą B. M., J. K., J. S., A. Z., U. C. (1).

[dowód: odpis Kw (...) k. 38-43,protokół zebrania wspólnoty k-15]

W roku 2010 powodowa wspólnota wybudowała własną kotłownię i instalacje C.O., po odłączeniu się od dotychczasowej wspólnej ze sąsiednim budynkiem M. 24.

[dowód: okoliczność bezsporna, protokół odbioru końcowego budowy kotłowni i instalacji Co k.-30]

Wspólnota na zebraniu w dniu 15 czerwca 2011 w uchwaliła, że współwłaściciele zobowiązani będą do terminowego regulowania opłat za centralne ogrzewanie, wywóz śmieci, wodę i energię elektryczną, utrzymania w czystości części wspólnych. Wybrano osoby do rozliczeń wskazując J. S. odpowiedzialną za wodę i śmieci oraz U. C. (1) zajmująca się centralnym ogrzewaniem. Do reprezentacji wspólnoty na zewnątrz wybrano U. C. (2) i J. S.. Protokół podpisali wszyscy członkowie wspólnoty, w tym pozwana.

[dowód: protokół zebrania wspólnoty k-15]

Wspólnota ta również ustaliła, że stawka zaliczki na koszty wynosić będzie 3,50 zł za m2 powierzchni lokalu, w przypadku pozwanej zobowiązana była ona uiszczać koszty zarządu nieruchomością wspólną, obejmujące zaliczkę w kwocie 186 zł miesięcznie. Pozwana bez sprzeciwu opłacała ustaloną zaliczkę do miesiąca lutego 2013 r. Podpisując każdą dokonaną wpłatę. Pozwana również podpisała rozliczenie okresu 2012/2013r stwierdzające jej nadpłatę w kwocie 683,25 zł .

[dowód: rozliczenia wspólnoty k-63-65]

Pozwana bez zgody pozostałych współwłaścicieli w maja 2013r odłączyła się od wspólnego C.O., zamontowała własne lokalowe ogrzewanie. Od tego momentu odmówiła w partycypowaniu w kosztach wspólnoty i odmówiła podpisania rozliczenia za okres 2013/2014

[dowód: bezsporne, rozliczenia wspólnoty k-66-67]

Powodowa wspólnota w okresie 2013/2014 wydatkowała kwotę 11 058,82 zł na którą składają się w przeważającej mierze koszty zakupu opału i funkcjonowania kotłowni. Koszty zostały pokryte z zaliczek współwłaścicieli. Pozwana zalega wobec strony powodowej z zapłatą rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres 2013/2014. w wysokości 622,87 zł.

[dowód: rozliczenia wspólnoty k-66-67]

Sąd zważył, co następuje:

Stroną powodową w przedmiotowej sprawie jest Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Z., powstała z mocy prawa (art 6 ustawy o własności lokali) Wszystkie zarzuty pozwanej co do istnienia strony powodowej należy uznać za chybione w świetle treści Księgi Wieczystej nr Kw (...). W doktrynie oczywistym już jest, że decydujące dla powstania wspólnoty mieszkaniowej jest wyodrębnienie i przeniesienie własności pierwszego samodzielnego lokalu w konkretnej nieruchomości (bez względu na to, czy jest to lokal mieszkalny, czy użytkowy). Powstanie wspólnoty mieszkaniowej nie jest związane z żadnymi szczególnymi regulacjami czy czynnościami prawnymi, poza tymi, które związane są bezpośrednio z ustanowieniem i przeniesieniem odrębnej własności lokalu. Powstaje ona niejako z mocy prawa w chwili, gdy w nieruchomości pojawia się lokal stanowiący odrębną własność osoby innej niż dotychczasowy właściciel całej nieruchomości, albo w chwili, gdy jednocześnie pojawia się większa liczba właścicieli różnych lokali. Niewątpliwie też jest to tzw. mała wspólnota do której stosuje się zasady ogólne z kodeksu cywilnego dotyczących współwłasności.

Stosownie do zasad ogólnych współwłaściciele w stosunku do wielkości udziałów ponoszą „wydatki” i „ciężary” związane z rzeczą wspólną (art. 207 in fine k.c.). Przepis art. 207 k.c. ma charakter dyspozytywny, współwłaściciele mogą więc w umowie sami określić odmienny niż przewidziany w nim sposób udziału w pożytkach i przychodach, jakie rzecz przynosi, jak i obowiązek ponoszenia przez nich wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną.

W powodowej Wspólnocie istnieje umowny podział, który zmienia wyrażone w powyższych przepisach reguły. Współwłaściciele sukcesywnie podejmowali uchwały, w których określali wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością, określając je w stosunku do 1 m² powierzchni w spornym okresie stawka wynosiła 3,50 zł z m² powierzchni i pozwaną obciążała zaliczka w kwocie 186 zł. Uchwałę też zgodnie przyjęli, iż za rozliczenia za wodę i śmieci odpowiada J. S. zaś osobą odpowiedzialną za centralnym ogrzewaniem jest U. C. (1). Do reprezentacji wspólnoty na zewnątrz wybrano U. C. (1) i J. S.. Zwyczajowo też wypracowano sposób rozliczania polegający na przedstawieniu pisemnego zestawienia wydatków i wpływów, które to rozliczenia podpisywali wszyscy członkowie wspólnoty. Zaliczki, po zakończeniu okresu były przez te wybrane przez wspólnotę osoby stosownie do powyższych zasad rozliczone i nikt do tych rozliczeń nie zgłaszał zastrzeżeń. Uchwały i zasady te wiążą wszystkich współwłaścicieli i nie mogą być zmieniane jednostronnie przez pozwaną.

qWszystkie powyższe czynności klasyfikowane są przez ustawodawcę jako czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną stosownie do art 22 ust 3 pkt 3 i 10 ustawy o własności lokali. Przedmiotowy katalog ma również zastosowanie do małych wspólnot, do których stosuje się art 199 k.c. Według ustawowego modelu zarządu (art. 199 k.c.) niezbędna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli na dokonywanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu oraz zgoda większości współwłaścicieli na dokonywanie czynności zwykłego zarządu. Zmiana więc podjętych w drodze uchwał wiążących ustaleń może nastąpić wyłącznie w tej sam sposób albo w drodze rozstrzygnięcia przez sąd stosownie do zdania drugiego art 199 k.c. Niedopuszczalna jest samowolna zmiana przez jednego współwłaściciela. Zgodnie też z jednolitym poglądem judykatury i doktryny Po wejściu w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.) właściciel lokalu nie może bez zgody pozostałych właścicieli odłączyć swojego lokalu mieszkalnego od zainstalowanej w budynku sieci centralnego ogrzewania i przy jej wykorzystaniu zastosować inny rodzaj ogrzewania (Sąd Najwyższy w uchwale z 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998).Konsekwencją zaliczenia sieci centralnego ogrzewania do części wspólnych nieruchomości jest to, że koszty jej eksploatacji należą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną czyli ciężarów i wydatków według nomenklatury z art 207 k.c. Pozwana więc nie mogła jednostronnie odłączyć się od wspólnego ogrzewania

i zaprzestać opłacania zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Za spóźnione i niesłuszne zostały uznany żądania pozwanej domagającej się dokonywania rozliczeń w innych sposób niż był dotychczas zwyczajowo ustalony w wspólnotcie. Żądanie te ma wyłącznie charakter taktyki procesowej dostosowanej do aktualnego stanu procesu. Pozwana nie chcąc dalej partycypować w kosztach wspólnego ogrzewania

dopiero w trakcie procesu zaczęła kwestionować uprzednio akceptowany sposób rozliczeń. |Oczywistym jest, że w małych wspólnotach najczęściej stosowany jest uproszczony system rozliczeń bez pełnej księgowości. Dodatkowo podkreślić trzeba, że zdaniem sądu zestawienia wydatków i rozliczenia zaliczek na kartach 63-67 spełniają wymagania z art 208 k.c. zawierając bowiem niezbędne dane opisowe. Do przedłożonego wyliczenia oprócz zanegowania go w całości konkretnych zarzutów pozwana nie zgłosiła. Za nie wykazany sąd uznał zarzut pozwanej, że wyliczenie nie obejmuje wszystkich wpłat pozwanej.

Za całkowicie wiarygodne zostało uznane wyliczenie strony powodowej, sporny okres obejmował miesiące maj-grudzień suma ustalonych zaliczek obciążająca pozwaną wynosiła 1302 zł. Od powyższej kwoty strona powodowa odjęła [potrąciła] nadpłatę pozwanej za okres 2012/2013 w kwocie 683,25 zł co dało kwotę zasądzoną 622,87 zł. Z sumy wydatków za okres rozliczeniowy wynoszącej 11058,82 zł pozwana została obciążona kwotą 1491,98 co odpowiada jej udziałowi w nieruchomości wspólnej wynoszącemu 1354/10000 części. Wskazana suma wydatków również nie budziła wątpliwości sądu stanowiąc w przeważającej wysokości koszt ogrzewania nieruchomości wspólnej.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art.481§1 i 2 kc, zasądzając je od daty 16.07.2013 r. (tj. wniesienia pozwu), gdyż strona powodowa nie wskazała dat wymagalności dla zapłaty zaliczek jak również nie wskazała daty wymagalności dla całego roszczenia. Jedyną pewną datą była data wniesienia pozwu.

Strona powodowa zastępowana przez zawodowego pełnomocnika nie cofnęła powództwa ponad kwotę ograniczoną dlatego w pozostałym zakresie sąd jej roszczenie jako wygasłe wskutek potrącenia oaz nie wykazane tak jak w zakresie daty wymagalności oddalił.

Co do kosztów procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc, zdanie pierwsze albowiem strony uległy sobie w porównywalnym procencie.