

Sygn. akt I C 453/15

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2016 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny**

w następującym składzie :

Przewodniczący : SSR Joanna Borkowska

Protokolant : st. sekr. sąd. Milena Bartłomiejczyk

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2016 r. w Łodzi

na rozprawie

**sprawy z powództwa** Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Ł.

**przeciwko** B. G., G. G.

o zapłatę

- zasądza od B. G. i G. G. solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Ł. kwotę 12 706,40 złotych (dwanaście tysięcy siedemset sześć złotych czterdzieści groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2015 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 638 (sześćset trzydzieści osiem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;
- oddala powództwo w pozostałym zakresie.

Sygn. akt I C 453/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 marca 2015 r. powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy D. 20, reprezentowana przez J. W., wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych B. G. i G. G. kwoty 12.747,89 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2015 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwani są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.. Pozwani nie wnosili należnych opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, opłat na fundusz remontowy oraz za media należnych opłat zgodnie z wystawioną przez wspólnotę informacją o należnościach w ustawowym terminie.

**/pozew k. 2 – 3 verte, uchwała nr 9/2014 k. 15 i verte /**

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi nakazał pozwanym B. G. i G. G. aby zapłacili solidarnie na rzecz powoda kwotę 12.747,89 zł (słownie dwanaście tysięcy siedemset czterdzieści siedem złotych i 89/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2015 r. do dnia zapłaty, oraz kwotę 160 zł (sto sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wnieśli w tym terminie sprzeciw

**/nakaz zapłaty z dn. 29.4.2015 r. k. 27/**

W dniu 19 maja 2015 r. pozwana B. G. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty z dnia 29 kwietnia 2015 r. zaskarżając go w całości. Pozwana podniosła zarzut braku wentylacji w łazience oraz wniosła o wstrzymanie nakazu zapłaty w całości wraz z odsetkami do czasu wykonania dobudowy przewodów wentylacyjnych w łazienkach lokali (...).

***/sprzeciw pozwanej B. G. k. 29 – 30 verte /***

W dniu 19 maja 2015 r. pozwany G. G. wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty z dnia 29 kwietnia 2015 r. zaskarżając go w całości. Pozwany podniósł zarzut braku wentylacji grawitacyjnej w łazience oraz wniósł o wstrzymanie nakazu zapłaty w całości wraz z odsetkami do czasu wykonania dobudowy przewodów wentylacyjnych w łazienkach lokali (...).

***/sprzeciw pozwanej B. G. k. 36 – 37 verte /***

W piśmie procesowym z dnia 25 czerwca 2015 r. powódka wskazała, iż sprzeciw wniesiony przez pozwanych uważa za bezprzedmiotowy, albowiem brak wentylacji grawitacyjnej nie ma nic wspólnego z obowiązkiem wnoszenia opłat eksploatacyjnych do Wspólnoty Mieszkaniowej.

***/pismo procesowe z dn. 25.6.2015 r. k. 48/***

Na rozprawie w dniu 27 października 2015 r. pozwani oświadczyli, iż uzależniają dokonanie opłat na rzecz wspólnoty od zainstalowania w ich lokalu wentylacji. W ocenie pozwanych instalacja winna zostać wykonana na koszt Gminy.

Na rozprawie powódka oświadczyła, iż domaga się zasądzenia kwoty 12.706,40 zł na dzień 31 marca 2015 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2015 r., zaś w pozostałym zakresie wnosi o umorzenie powództwa.

***/protokół rozprawy z dn. 27.10.2015 r. k. 54 – 56/***

W piśmie z dnia 12 listopada 2015 r. pełnomocnik powódki wskazał, iż w pozwie została wskazana kwota zadłużenia 12.747,89 zł jednak zostały wprowadzone korekty z tytułu rozliczenia mediów na kwotę 41,49 zł w związku z czym zadłużenie na dzień 31.03.2015 r. wynosi 12.706,40 zł. Rozliczenie mediów za 2014 r. jest ryczałtowe, zaś za 2013 r. według stanu podanego przez pozwaną.

***/pismo procesowe z dn. 12.11.2015 r. k. 59 – 60, pismo z dn. 6.3.2015 r. k. 62/***

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczas zajęte stanowiska.

***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:***

Dnia 28 października 1994 r. pozwani B. G. oraz G. G. nabyli od Gminy M. Ł. lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 105,53 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym (...) części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Pozwani do dnia dzisiejszego są właścicielami przedmiotowej nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

***/akt notarialny rep. A nr 935/94.- k. 4 – 6, wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k. 7 – 9/***

Pismem z dnia 11 października 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa D. 20 w Ł. wezwała pozwanych B. i G. G. do zapłaty kwoty 5.565,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami za nieterminowe wpłaty tytułem nieuiszczonych zaliczek za koszty zarządu, fundusz remontowy oraz koszty eksploatacyjne. Przesyłka nie została podjęta przez pozwanych w terminie.

***/wezwanie do zapłaty z dn. 11.10.2013 r. k. 10/***

W dniu 28 lutego 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) położona w Ł. przy ul. (...), reprezentowana przez Zarząd, zawarła z J&P Zarząd (...) z siedzibą w Ł. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną.

W § 6 strony ustaliły, iż Zarządca obowiązany jest do pobierania miesięcznych zaliczek na koszty zarządzania i na wyodrębniony fundusz remontowy w wysokości ustalonej w uchwale właścicieli lokali. Na koszty nieruchomością wspólną składają się:

1. wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
2. opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
3. ubezpieczenia,
4. podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
5. wynagrodzenie zarządcy.

Na pokrycie kosztów zarządu właściciele uiszczali mieli zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca (§ 6 ust. 4).

W § 7 ust. 1 strony postanowiły, iż właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać lokal w należytym 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.

***/uchwała nr 10/2012 k. 13 i verte, umowa z dn. 28.2.2013 r. k. 16 – 18 verte /***

Decyzją nr UA.III-A/969/05 z dnia 25 sierpnia 2005 r. Prezydent Miasta Ł. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na wykonanie robót budowlanych dla Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej (...) obejmujących dobudowę i regulację przewodów kominowych w pomieszczeniach łazienek w lokalach mieszkalnych nr (...) budynku mieszkalnego wielorodzinnego na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

***/decyzja nr UA.III-A/969/05 k. 31 i verte/***

Decyzją z dnia 7 września 2009 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. nakazał Gminie Ł. reprezentowanej przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (...) w terminie do dnia 31 grudnia 2009 r. usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości poprzez dokończenie budowy kanałów wentylacji grawitacyjnej, zakończonej w poziomie III piętra, w pionie łazienek lokali mieszkalnych nr od 3 do 14 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

***/decyzja nr (...) k. 32 i verte /***

Pozwani B. i G. G. nie uiszczali zaliczek na poczet funduszu remontowego, kosztów zarządu, wywozu śmieci, zimnej wody i ścieków oraz abonamentu (...) od stycznia 2014 r. do marca 2015 r. włącznie.

***/bezsporne/***

Pozwany G. G. został wybrany uchwałą z dnia 21 kwietnia 2009 r. na członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej D. 20 w Ł..

***/uchwała nr 9/2009 k. 49/***

W piśmie z dnia 1 stycznia 2014 r. skierowanym do Wspólnoty Mieszkaniowej D. 20 pozwana B. G. podała stany liczników wodomierzy oraz wniosła o wskazanie konkretnej daty wykonania dobudowy wentylacji lokalu łazienki zgodnie z uchwałą. Pozwana oświadczyła, iż do czasu wykonania kontynuuje akcję protestacyjną polegającą na odmowie dokonywania wpłat z tytułu eksploatacji i remontu.

***/pismo z dn. 1.1.2014 r. k. 63/***

Uchwałą nr 2/2014 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. z dnia 21 marca 2014 r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2014 r. oraz wynikającego z niego opłat na pokrycie kosztów zarządu w okresie od 1.01.2014 r. do 31.12.2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła m.in.:

1. przyjąć do realizacji plan gospodarczy na 2014 r. : 01.01.2014 – 31.12.2014 r.:

- eksploatacja 41.005,60 zł,
- fundusz remontowy 58.926,57 zł.

2. ustalić wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej w wysokości:

- eksploatacyjnych: utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 1,35 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie, płatne przez właścicieli od m-ca stycznia 2014 r.,
- fundusz remontowy w wysokości 1,94 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie, płatny przez właścicieli od m-ca stycznia 2014 r.

W/w opłaty wnoszone miały być przez właścicieli w formie wpłat zaliczkowych wnoszonych do 10-go dnia każdego miesiąca przez okres od 1.01.2014 r. – 31.12.2014 r. Za przyjęciem uchwały głosowało (...) udziałów.

W planie gospodarczym stanowiącym załącznik do uchwały wyszczególniono wydatki ponoszone przez wspólnotę.

***/uchwała nr 2/2014 k. 65, lista do głosowania k. 66, plan gospodarczy na rok 2014 k. 67/***

Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Łodzi, Wydział I Cywilny, oddalił powództwo G. G. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. o uchylenie uchwały.

***/bezsporne, wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dn. 5.12.2013 r. k. 68/***

W dniu 18 czerwca 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) głosowała w sprawie odwołania Zarządu W. D. 20 w Ł. na wniosek pozwanego G. G.. Uchwała nie została uchwalona: za przyjęciem uchwały głosowało (...) udziałów, przeciw: (...) udziałów, zaś (...) udziałów wstrzymało się od głosu.

***/wniosek k. 72, uchwała nr 9/2015 k. 70, lista do głosowania k. 71/***

Pozwani co najmniej od 1 stycznia 2014 r. do dnia dzisiejszego nie uiszczają kosztów związanych z zarządem rzeczą wspólną, opłatami za fundusz remontowy oraz za media.

***/bezsporne/***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, a przedstawionego przez strony. Prawdziwość i rzetelność dowodów z dokumentów nie wzbudziła wątpliwości Sądu ani nie została zakwestionowana przez strony.

***Sąd zważył, co następuje:***

Prawa i obowiązki właścicieli lokali statuuje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892) w swym rozdziale 3. Zgodnie z przewidzianymi w ustawie regulacjami właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Właściciele lokali w stosunku do swoich udziałów ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. (art. 12 ust. 1 i 2). Właściciel jest oprócz obowiązku utrzymania własnego lokalu obowiązany m.in. uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać

z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1). Stosownie do treści art. 14 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.

Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca, zaś należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość (art. 15 ust. 1 i 2). Właściciele lokali mogą określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej (art. 18).

Wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy stanowi koszty zarządu nieruchomością wspólną w znaczeniu dosłownym. Wynagrodzenie zarządu powierzonego tj. sprawowanego przez osobę fizyczną lub prawną na podstawie umowy o administrowanie nieruchomością wspólną określa umowa (por. A. Doliwa, Komentarz do ustawy o własności lokali [w:] Prawo mieszkaniowe. Komentarz. Wyd. 5, Warszawa 2015).

Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, zaś 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 (art. 22). Stosownie do treści art. 23 zd. drugie uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Jak wskazuje się w doktrynie, uchwały stanowią rodzaj czynności prawnej. Uchwała dochodzi do skutku przez akt głosowania, które polega na złożeniu głosów (wyrażeniu woli). Skutecznie podjęta uchwała wiąże więc również właścicieli, którzy nie brali udziału w głosowaniu albo głosowali przeciwko proponowanej uchwale (A. Doliwa, Komentarz do ustawy o własności lokali [w:] Prawo mieszkaniowe. Komentarz. Wyd. 5, Warszawa 2015).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż uchwały Wspólnoty (...) przy ul. (...) były podejmowane przez członków wspólnoty większością głosów liczoną według wielkości udziałów. Pozwani nie kwestionowali skuteczności uchwały, mocą której powierzono zarząd nieruchomością zarządcy J. W.. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej uchwałą z dnia 21 marca 2014 r. zatwierdzili również plan gospodarczy na rok 2014 r. oraz wynikające z niego opłaty na pokrycie kosztów zarządu w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., która to uchwała nie została skutecznie zaskarżona. Zapisy umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartej z J&P Zarząd (...), a także podejmowane przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały pozostawały w zgodzie z regulacjami zawartymi w ustawie o własności lokali, a zatem nie sposób kwestionować ich ważności. Na marginesie wskazać również należy, iż pozwany G. G. posiadał wiedzę w zakresie obowiązku ponoszenia kosztów zarządu i procedury podejmowania uchwał, albowiem przez pewien czas był członkiem zarządu powódki.

Pozwani nie kwestionowali ani wysokości ani zasady odpowiedzialności w zakresie kwoty dochodzonej ostatecznie pozwem przez stronę powodową. Przedmiotem sporu w niniejszej sprawie było natomiast uprawnienie pozwanych do powstrzymania się ze spełnieniem świadczenia obejmującego koszty zarządu nieruchomością do czasu wykonania przez Wspólnotę w ich lokalu wentylacji grawitacyjnej.

Podkreślenia wymaga fakt, iż ustawodawca uprawnienie do powstrzymania się ze spełnieniem świadczenia przyznaje tylko wyłącznie w przypadku umów wzajemnych. Na uprawnienie takie wskazuje m.in. art. 488 § 2 k.c. – jeżeli świadczenia wzajemne powinny być spełnione jednocześnie, każda ze stron może powstrzymać się ze spełnieniem świadczenia, dopóki druga strona nie zaoferuje świadczenia wzajemnego, a także treść art. 490 § 1 k.c., który stanowi, iż w sytuacji, gdy jedna ze stron obowiązana jest spełnić świadczenie wzajemne wcześniej, a spełnienie świadczenia przez drugą stronę jest wątpliwe ze względu na jej stan majątkowy, strona zobowiązana do wcześniejszego świadczenia może powstrzymać się z jego spełnieniem, dopóki druga strona nie zaoferuje świadczenia wzajemnego lub nie da zabezpieczenia. Umowa jest wzajemna, gdy obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej (art. 487 § 2 k.c.).

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie art. 490 k.c. nie może znaleźć zastosowania. Wskazać należy, iż stosownie do treści art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Ciężar wykazania zaistnienia przesłanek uzasadniających przyjęcie art. 490 k.c. w niniejszej sprawie spoczywał na pozwanych. W przekonaniu Sądu pozwani nie zdołali udźwignąć przedmiotowego obowiązku. W pierwszej kolejności odnieść należy się do faktu, iż wstrzymanie się ze spełnieniem świadczenia nie mogło mieć miejsca, albowiem obowiązek zainstalowania wentylacji grawitacyjnej nie był świadczeniem strony powodowej wynikającym z umowy o zarządzanie nieruchomością. Świadczenia stron – obowiązku uiszczenia zaliczki przez pozwanych i ewentualnego zainstalowania wentylacji przez Wspólnotę nie miały charakteru wzajemnego, a tylko taki charakter świadczeń uzasadniałby możliwość wstrzymania się przez pozwanych ze spełnieniem świadczenia wzajemnego.

Nadto wskazać należy, iż nawet w razie przyjęcia, iż obowiązek zainstalowania wentylacji grawitacyjnej w lokalu pozwanych jest świadczeniem wzajemnym wynikającym z umowy o zarządzanie nieruchomością, to obowiązek usunięcia nieprawidłowości w budowie nieruchomości przy ul. (...) został nałożony przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego na Gminę Ł. reprezentowaną przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (...). Pozwani, powołując się na tę okoliczność, nie zdołali wykazać przejścia przedmiotowego obowiązku z Gminy Ł. reprezentowanej przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (...) na Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości ul. (...).

Ustaliwszy, iż pozwani nie mieli prawa do wstrzymania się ze spełnieniem zobowiązania wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 353 k.c. pozwani będący dłużnikami co do opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, opłat na fundusz remontowy oraz należnych opłat za media winni spełnić świadczenie względem powoda. Uwzględniając powyższe Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 12.706,40 zł tytułem należności głównej.

O odsetkach od zasądzonych świadczenia Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. Roszczenie strony powodowej – zgodnie z treścią umowy o zarządzenie nieruchomością korespondującą z art. 15 ust. 1 i 2 u.o.w.l. było świadczeniem okresowym, z terminem wymagalności do dnia 10 każdego miesiąca, za który przysługiwało. Wobec powyższego żądanie powódki zasądzenia odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia wraz z odsetkami od wszystkich zaliczek od dnia 11 marca 2015 r., tj. od dnia wymagalności ostatniej zaliczki nieuiszczonej przez pozwanych zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Strona powodowa przyznała, iż roszczenie powoda w związku z dokonaną korektą należności pozwanych, obejmuje kwotę 12.706,40 zł, zamiast pierwotnie dochodzonej kwoty 12.747,89 zł. Pełnomocnik strony powodowej nie cofnął jednak pozwu w tym zakresie, wobec czego Sąd oddalił powództwo ponad sumę zasądzoną w punkcie 1., tj. co do kwoty 41,49 zł.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwani przegrali postępowanie w 99,7% co pozwalało przyjąć, iż powód wygrał proces w całości i związku z tym pozwani winni mu zwrócić poniesione koszty sądowe niezbędne do celowego dochodzenia roszczenia. Do kosztów takich należała kwota 638 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu.