

Sygn. akt I C 795/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant - Elżbieta Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2016 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z oo. w C.
przeciwko P. K., J. K.

o zapłatę

orzeka

I. zasądza od solidarnie pozwanych P. K. i J. K. na rzecz powoda Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z oo. w C. kwotę 3624,10 zł (trzy tysiące sześćset dwadzieścia cztery złote dziesięć groszy) z odsetkami: ustawowymi od dnia 5 czerwca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. odnośnie kwoty 500,14 zł (pięćset złotych czternaście groszy) umarza postępowanie w sprawie;

III. W pozostałym zakresie oddala powództwo;

IV. zasądza solidarnie od pozwanych P. K. i J. K. na rzecz powoda Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z oo. w C. kwotę 992,47 zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa złote czterdzieści siedem groszy) tytułem zwrotu części kosztów procesu;

V. nakazuje ściągnąć solidarnie od pozwanych P. K. i J. K. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Ciechanowie) kwotę 272,06 zł (dwieście siedemdziesiąt dwa złote sześć groszy) tytułem zwrotu sum budżetowych.

Sygn. akt I C 795/14

UZASADNIENIE

Powód Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z oo. w C., reprezentowany przez radcę prawnego M. M., w pozwie z dnia 5 czerwca 2014 r. wnosił o zasądzenie solidarnie od pozwanych P. K. i J. K. kwoty 4950,59 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 4450,45 zł od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty i od kwoty 500,14 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto powód wnosi o zasądzenie kosztów procesu, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest administratorem budynku należącego do Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...). Pozwani są członkami tej wspólnoty jako właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej (...) m². Właścicielem pozostałej części budynku jest Gmina Miejska C.. Wspólnota nie podjęła uchwał w sprawie zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości w 2010r. i 2011 r. ponieważ poprzednik prawny pozwanych - Z. K. jak i pozwani odmawiali podjęcia takich uchwał. Dlatego powód dochodzi od pozwanych niniejszym pozwem odszkodowania za koszty utrzymania nieruchomości za okres od 22 sierpnia 2011 r. do 31 grudnia 2013 r. W okresie tym pozwani wpłacili na koszty utrzymania nieruchomości 2348,84 zł, lecz wpłaty te nie pokrywają całości poniesionych przez spółkę kosztów. Do pokrycia wszystkich kosztów brakuje kwoty 4450,45 zł. Na te koszty składają się: utrzymanie porządku i czystości, bieżąca konserwacja, obsługa administracyjna, odśnieżanie, prowinizje i opłaty bankowe, energia elektryczna, usługi kominiarskie, dezynsekcja i deratyzacja. Ponadto powód poniósł opłaty za wywóz nieczystości stałych, sieć wodociągową oraz za zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków. Pomimo upływu określonego terminu do spełnienia świadczenia, pozwani nie uiszcili dochodzonej pozwem kwoty. Na należność dochodzoną pozwem wchodzi również kwota 500,14 zł tytułem odsetek liczonych od daty pokrycia należności za usługi do dnia 5 czerwca 2014 r.

Pismem procesowym z dnia 27 lipca 2016 r. powód zmodyfikował pozew w ten sposób, że cofnął powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 500,14 zł i ostatecznie wnosił o zasądzenie kwoty 4450,45 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu.

Pozwani P. K. i J. K. reprezentowany przez pełnomocnika ojca Z. K. wnosili o oddalenie powództwa w całości.

W odpowiedzi na pozew pozwani wskazali, że powód nie posiada legitymacji procesowej powoda do dochodzenia kosztów, których administrator nie poniósł za pozwanego.

Ponadto pozwani podnieśli, że ustawa o własności lokali z dnia 26 czerwca 1999r. w art. 15 jak również umowa o administrowaniu z dnia 10 czerwca 1999r. w §4 pkt3 określa wymagalność zobowiązań zgodnie z art. 751 k.c. Pozwani wskazali, że zarządca nieruchomości wspólnej nie ma legitymacji w ramach dochodzenia na swoją rzecz należności z tytułu zaliczek na koszty zarządu. Zarządca miałby taką legitymację gdyby uregulował za pozwanego należne zaliczki z własnych funduszy. Pozwani przyznając, że nie uregulowali należności za objęty pozwem okres wskazali, że powód nie wykazał iż uregulował należność dochodzoną pozwem i w jakim stopniu dotyczą te należności pozwanych.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W budynku przy ul (...) w C. są wyodrębnione 4 lokale mieszkalne. Umową notarialną zawartą w dniu 16 listopada 1995 r. Gmina Miejska C. sprzedała do majątku wspólnego B. i Z. małżonków K. lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej (...) m² położony na parterze budynku wielomieszkaniowego w C. przy ul (...) składającego się z pięciu izb mieszkalnych, łazienki i korytarza wraz z pomieszczeniami przynależnymi tj. piwnicą o powierzchni 42 m² i strychem o powierzchni 16,1 m² oraz prawo do 0,41 części do wszystkich części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. W związku z wyodrębnieniem lokalu mieszkalnego, kupionego przez B. i Z. małżonków K., powstała w budynku położonym przy ul. (...) w C. Wspólnota Mieszkaniowa (...). Wspólnotę tworzyli właściciele lokali wchodzących w skład tej nieruchomości – Gmina Miejska C. jako właściciel 3 lokali mieszkalnych oraz B. i Z. małżonkowie K. jako właściciele jednego lokalu. Wspólnota Mieszkaniowa przy S. 50 w C. jest małą wspólnotą, w której 59/100 udziałów ma Gmina Miejska C., a Z. i B. małżonkowie K. posiadali 41/100 udziałów we współwłasności (dowód: kserokopia aktu notarialnego k. 31-33 akt I C 267/13 tutejszego Sądu).

Uchwałą numer 1/99 z dnia 10 czerwca 1999r. właściciele nieruchomości powierzyli administrowanie nieruchomością Towarzystwu Budownictwa (...) sp. z oo. w C. (dowód: kserokopia uchwały k. 54 akt).

W dniu 10 czerwca 1999 r. Z. K. i Gmina Miejska C. tworzący wspólnotę mieszkaniową w budynku przy ul (...) w C. zawarli z Towarzystwem Budownictwa (...) sp. z oo. w C. umowę o administrowanie przedmiotową nieruchomością. Strony umowy w jej §4 ustalili, że właściciele lokali uczestniczą w kosztach administrowania związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz ponoszą wydatki związane z użytkowaniem ich lokali,

w szczególności z tytułu zużycia energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody, gazu, odprowadzaniem ścieków. Zgodnie z §7 umowy administrator jest uprawniony do dochodzenia w drodze postępowania sądowego należnych od członków wspólnoty mieszkaniowej kosztów powstałych z tytułu administrowania wspólnotą i powstałych w wyniku użytkowania wyodrębnionych lokali (dowód: kserokopia umowy k. 55-56 akt).

Następcami prawnymi Z. K. i B. K. są ich synowie P. K. i J. K.. Na podstawie umowy darowizny z dnia 21 sierpnia 2011 r., lokal przeszedł na współwłasność, po 1/2 części na rzecz P. K. i J. K. (dowód: kserokopia odpisu księgi wieczystej k. 57-58 akt).

Wszystkie koszty utrzymania budynku poniósł administrator. Faktyczne koszty utrzymania lokalu pozwanych za okres od 22 sierpnia 2011 r. do 31 grudnia 2013 r. wyniosły 7299,29 zł. Koszty te wynikają z ewidencji księgowej prowadzonej przez zarządcę i wchodzą na nie: utrzymanie czystości i porządku w budynku 837,88 zł, energia elektryczna w częściach wspólnych budynku 167,84 zł, usługi kominiarskie 360 zł, bieżąca konserwacja 259,24 zł, obsługa administracyjna 1326,35 zł, dezynfekcja i deratyzacja 24,95 zł, prowizje i opłaty bankowe 365,92 zł, ubezpieczenia 146,40 zł, woda i ścieki 99,11 zł, pozostałe koszty 67,85 zł. Łącznie koszty wynoszą 3655,54 zł, a po pomniejszeniu o koszty związane z obsługą administracyjną wynoszą 2329,19 zł. Ponadto dochodzą koszty poniesione przez administratora z tytułu wywozu nieczystości stałych 1385,15 zł, za sieć wodociągową 60,90 zł, za zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków 2197,70 zł. Na fakturach dotyczących zapłacenia należności widnieje data ich uregulowania potwierdzona podpisem osoby wykonującej przelew. Należności z tego tytułu zostały zapłacone. Łączna kwota należności obciążającej lokal pozwanych poniesiona przez powoda, bez kosztów związanych z obsługą administracyjną, wynosi 5972,94 zł. Dokonane przez pozwanych wpłaty na łączną kwotę 2348,84 zł zostały zaliczone przez powoda.. Różnica pomiędzy poniesionymi przez powoda kosztami a wpłatami dokonany przez pozwanego wynosi 3624,10 zł (dowód: rozliczenie kosztów k. 10, 152-154 akt, noty k. 24-52 akt, opinia biegłego z zakresu rachunkowości W. J. k. 84-89,115-116, 136 akt, pismo Zakładu (...) k. 165. 188 akt).

Pozwani do chwili obecnej nie zapłacili dochodzonej pozwem należności (bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty w aktach sprawy I C 267/13 tutejszego Sądu oraz dołączone dokumenty: zestawienie należności k. 10 akt, wezwanie do zapłaty k. 11 akt, korespondencja stron w związku z zaległościami k. 12-23 akt, kserokopia not k. 24 – 53 akt, kserokopia uchwały k. 54 akt, kserokopia umowy o administrowaniu k. 55-56 akt, kserokopia odpisu księgi wieczystej k. 57-58 akt, karta kontowa k. n152-154 akt, zestawienie obrotów k. 188 akt, opinia biegłego z zakresu rachunkowości W. J. k. 84-89, 115-116, 136 akt.

Sąd uwzględnił dołączone do akt dokumenty. Autentyczność i treść dokumentów nie była kwestionowana przez strony i nie budziła również wątpliwości Sądu. Przedłożone dokumenty rzeczywiście były sporządzone, w ich treść nie ingerowano, nie były przerabiane. Z dokumentów wynika, że koszty zostały rzeczywiście poniesione przez powoda, a ich rozliczenie odnośnie lokalu pozwanego jest prawidłowe. Z tego względu, że pozwani kwestionowali przedłożone przez powoda rozliczenie, Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości W. J.. Sąd uwzględnił opinię biegłego W. J.. Sporządzona dla potrzeb niniejszej sprawy opinia biegłego zasługiwała na walor wiarygodności, gdyż sporządzona została przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą, poprzedzona analizą dokumentów. Opinię sporządzono w sposób rzeczowy i merytorycznie poprawny. Należy podkreślić, że opinia biegłego W. J. pokrywa się z wyliczeniami dokonanyymi przez powoda.

Sąd zważył, co następuje:

Z. K. wraz z Gminą Miejską C. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. Jest to mała wspólnota, w której 59/100 udziałów ma Gmina Miejska C., a Z. i B. małżonkowie K. posiadali 41/100 udziałów.

Uchwałą numer 1/99 z dnia 10 czerwca 1999r. właściciele nieruchomości powierzyli administrowanie nieruchomością Towarzystwu Budownictwa (...) sp. z oo. w C..

W dniu 10 czerwca 1999 r. Z. K. i Gmina Miejska C., tworzący wspólnotę mieszkaniową w budynku przy ul (...) w C., zawarli umowę o administrowanie przedmiotową nieruchomością z Towarzystwem Budownictwa (...) sp. z oo. w C.. Umowa w §4 przewiduje, że właściciele lokali uczestniczą w kosztach administrowania związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz ponoszą wydatki związane z użytkowaniem ich lokali, w szczególności z tytułu zużycia energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody, gazu, odprowadzaniem ścieków. W myśl §7 umowy administrator jest uprawniony do dochodzenia w drodze postępowania sądowego należnych od członków wspólnoty mieszkaniowej kosztów powstałych z tytułu administrowania wspólnotą i powstałych w wyniku użytkowania wyodrębnionych lokali.

Wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną upoważnioną do działania ze skutkiem bezpośrednim dla współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Ma zdolność prawną jedynie w granicach celów, dla których realizacji została utworzona. Nie jest to zdolność prawną wyznaczona na poziomie ogólnym, ze względu na status jednostki organizacyjnej, o której mowa w art. 33[1] k.c. Cel ten, na podstawie art. 1 ust. 1, art. 18 i art. 25 ust. 1 u.w.l., został ograniczony do skutecznego zarządzania nieruchomością wspólną. (Kamińska K. artykuł NPN 2012/4/37-50).

Czynności procesowe, dokonywane przez osoby zarządzające wspólnotą mieszkaniową, są czynnościami tej wspólnoty, ponieważ wspólnota jako twór sztuczny, abstrakcyjny, nie może działać samodzielnie i wyrażać swej woli w sposób inny niż za pośrednictwem osób fizycznych. Działanie tych osób jest działaniem samej wspólnoty (Szewczyk M. artykuł Radca Prawny 1998/6/43).

Kwestię zgody właścicieli nieruchomości lokalowych (zgody wspólnoty mieszkaniowej) na dokonywanie czynności prawnych z poszczególnymi właścicielami (działającymi jako osoby trzecie) oceniać należy na zasadzie analogii z art. 108 k.c. Kompetencje właścicieli nieruchomości lokalowych w zakresie reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej nie opierają się na zasadach przedstawicielstwa ustawowego. Istotą takiego przedstawicielstwa byłoby dokonywanie czynności prawnych w imieniu wspólnoty mieszkaniowej ze skutkami prawnymi dla reprezentowanego podmiotu. Wspólnota mała, rządząca się regułami Kodeksu cywilnego, działa przez najwyższy, a zarazem jedyny w tym przypadku organ sui generis - ogół właścicieli lokali. Właściciele lokali, którzy są członkami tego organu podejmują decyzje w postaci uchwał (verba legis: zgoda współwłaścicieli), w takiej też postaci decyzje te mogą docierać do świadomości osób trzecich jako oświadczenia woli, chyba że wykonanie uchwały powierzone zostanie innej osobie. (Szewczyk M. artykuł Radca Prawny 2001/1/65).

Podstawę reprezentacji powierzonej wspólnoty mieszkaniowej stanowi instytucja pełnomocnictwa. Działania zarządcy mieszczące się w granicach umocowania pociągają za sobą skutki dotyczące bezpośrednio reprezentowanego, tj. wspólnoty mieszkaniowej (art. 95 § 2 k.c.). W odróżnieniu od reprezentacji przez organ, zarządca nie działa jako wspólnota mieszkaniowa. Pomiędzy wspólnotą, a osobą trzecią istnieje dodatkowe ogniwo, którym jest oświadczenie woli o udzieleniu pełnomocnictwa. (Szewczyk M. artykuł Radca Prawny 2001/1/65).

W niniejszej sprawie Wspólnota podjęła uchwałę numer 1/99 w dniu 10 czerwca 1999r. Uchwałą tą właściciele nieruchomości powierzyli administrowanie nieruchomością Towarzystwu Budownictwa (...) sp. z oo. w C.. Dla uchwały właścicieli lokali, udzielającej pełnomocnictwa zarządowi do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, ustawodawca zastrzega wymóg zachowania „formy prawem przewidzianej”. Zastosowanie znajdują tu przepisy kodeksu cywilnego, regulujące formę pełnomocnictwa (art. 98 zd. 2 oraz art. 99 § 1 k.c.).

Ponieważ uchwała i zawarta tego samego dnia umowa spełnia warunki formalne, tym samym Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z oo. w C. działa jako pełnomocnik Wspólnoty. Zgodnie z §7 umowy o administrowaniu z dnia 10 czerwca 1999 r. administrator jest uprawniony do dochodzenia w drodze postępowania sądowego należnych od członków wspólnoty mieszkaniowej kosztów powstałych z tytułu administrowania wspólnotą i powstałych w wyniku użytkowania wyodrębnionych lokali.

Zgodnie z art. 14 ustawy o własności lokali do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążać będą właścicieli lokali - każdego w odpowiedniej ułamkowej części - zalicza się:

- wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- opłaty za dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Te rodzaje kosztów zostały w art. 14 ustawy o własności lokali wymienione jedynie przykładowo (w szczególności). Tymczasem do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 ustawy o własności lokali - jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Na pokrycie tych kosztów, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Tak skonstruowany przepis uniemożliwia podjęcie przez właścicieli lokali uchwały o niepłaceniu zaliczek albo podjęcie uchwały, że będą one płacone w innych okresach, np. co pół roku, co kwartał itp. Nie dopuszcza też wyjątków w kwestii terminu uiszczania zaliczek.

Jeśli rzeczywiste koszty zarządu nieruchomością wspólną przekraczają koszty planowane (i wniesione zaliczki), właściciele zobowiązani będą dopłacić brakującą różnicę (każdy w odpowiedniej ułamkowej części), ponieważ, zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, są oni zobowiązani pokryć wszystkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z tej nieruchomości.

Wspólnota mieszkaniowa, w zakresie dostawy mediów do poszczególnych lokali praktycznie występuje jako pośrednik między dostawcami a odbiorcami - właścicielami lokali, przy czym środki uiszczone z tytułu wpłat dokonanych przez właścicieli poszczególnych lokali na utrzymanie tych lokali (zapłata za media) nie są zaliczkami w rozumieniu art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. Wydatki ponoszone przez właścicieli lokali na zakup mediów do ich lokali nie stanowią partycypacji w kosztach wspólnoty mieszkaniowej przez jej członków - nabywcą finalnym towarów i usług świadczonych przez podmioty np. dostarczające wodę czy odprowadzające ścieki i służących zaspokajaniu indywidualnych potrzeb każdego z członków Wspólnoty jest nie Wspólnota, a każdy z jej członków z osobna. Od Wspólnoty jako od podatnika podatku od towarów i usług dokonującego zakupu towarów i usług od podmiotu zewnętrznego (innego podatnika), każdy jej członek, jako konsument, nabywa towar i usługę; zatem zakup przez Wspólnotę usług odprowadzania nieczystości, wywozu śmieci czy dostarczania wody i służących zaspokajaniu indywidualnych potrzeb każdego z członków wspólnoty powinien być refakturowany na członków wspólnoty ze wszystkimi konsekwencjami wynikającymi z przepisów u.p.t.u. (wyrok WSA w Gdańsku z 28 czerwca 2011 r. I SA/Gd 324/11, LEX nr 1218328).

W niniejszej sprawie wspólnota nie podejmowała uchwał odnośnie zaliczek i pozwani takich zaliczek nie wpłacali. Wszystkie koszty w całości pokrył zarządca, który obecnie dochodzi zwrotu należności wydatkowanej na utrzymanie nieruchomości w części, którą powinien pokryć pozwany jako właściciel jednego lokalu.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07 wskazał, że na wspólnotę mieszkaniową została nałożona odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej, przy czym wspólnota odpowiada bez ograniczeń, natomiast dodatkowa odpowiedzialność poszczególnych jej członków ograniczona została do części odpowiadającej ich udziałom w nieruchomości wspólnej (art. 17 u.w.l.), a ponadto wspólnota mieszkaniowa ponosi odpowiedzialność z tytułu wynagrodzenia należnego właścicielowi lokalu pełniącemu obowiązki członka zarządu. Przepisy u.w.l. upoważniają do stwierdzenia, że wspólnota mieszkaniowa, mimo że

stanowi ją z mocy prawa ogół właścicieli lokali, jest w pewnych sytuacjach osobą trzecią w stosunku do swoich członków. Świadczy o tym treść art. 16, 21 ust. 1, a także art. 25 ust. 1 i 2 u.w.l. Ponadto wspólnota mieszkaniowa ponosi odpowiedzialność za szkodę poniesioną przez wchodzącego w jej skład właściciela lokalu w wyniku nienależytego wykonywania zarządu nad nieruchomością wspólną (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2006 r., III CZP 5/06, OSNC 2007, nr 1, poz. 6). Wspólnota ma również za zadanie realizować wspólny interes właścicieli, a także innych osób, wyrażający się w utrzymywaniu należytego stanu wspólnej nieruchomości. Uznanie wspólnoty za podmiot odrębny od właścicieli i uregulowanie sposobu działania tego podmiotu, z jednoczesnym zabezpieczeniem wpływu właścicieli lokali na jej funkcjonowanie, stwarza dobre podstawy do podejmowania działań charakteryzujących dobrego gospodarza nieruchomości.

Przyjęcie, iż wspólnota może nabywać własny majątek (odrębny od majątku właścicieli lokali), uwzględnia interesy kontrahentów wspólnoty, bo mniej problemów stwarza łączenie praw i obowiązków (np. wynikających z umowy dzierżawy czy świadczenia usług) ze wspólnotą jako odrębnym podmiotem niż przypisywanie ich właścicielom lokali. Dotyczy to zarówno sfery materialnoprawnej (liczba podmiotów występujących w umowie), jak i sfery procesowej (liczba współpowodów czy współpozwaných).

Odpowiednio do tego Sąd Najwyższy stwierdził, że przyjęcie, iż wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych, oznacza, że może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (własny majątek). 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 u.w.l.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną umów (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.). Skutkiem tych rozwiązań prawnych jest fakt, że funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej ułatwia bieżące gospodarowanie nieruchomością wspólną m.in. przez to, że umowy dotyczące takiego gospodarowania zawierane są przez wspólnotę, ona też staje się podmiotem wynikających z umów praw i obowiązków. Dalej Sąd Najwyższy wskazał, że wspólnota jako osoba ustawowa może dochodzić długu od poszczególnych właścicieli lokali w przypadku, gdy z powodu tego długu powstała należność wobec kontrahentów zewnętrznych, która została spłacona z majątku odrębnego wspólnoty mieszkaniowej, ale może także tego długu od właściciela lokalu nie dochodzić.

Jeśli jednak wspólnota mieszkaniowa będzie chciała wyegzekwować ten dług od właściciela lokalu, a dług ten powstał z tytułu niezapłaconych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, to będzie mogła go dochodzić zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o własności lokali.

W niniejszej sprawie zarządca Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z oo. w C. na mocy uchwały wspólnoty ponosił koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Następnie koszty rozliczył zarządca stosownie do wielkości udziału właścicieli. Faktyczne koszty utrzymania lokalu pozwanych za okres od 22 sierpnia 2011 r. do 31 grudnia 2013 r. wyniosły 7299,29 zł. Koszty te wynikają z ewidencji księgowej prowadzonej przez zarządcę i wchodzi na nie: utrzymanie czystości i porządku w budynku 837,88 zł, energia elektryczna w częściach wspólnych budynku 167,84 zł, usługi kominiarskie 360 zł, bieżąca konserwacja 259,24 zł, obsługa administracyjna 1326,35 zł, dezynfekcja i deratyzacja 24,95 zł, prowizje i opłaty bankowe 365,92 zł, ubezpieczenia 146,40 zł, woda i ścieki 99,11 zł, pozostałe koszty 67,85 zł. Łącznie koszty wynoszą 3655,54 zł, a po pomniejszeniu o koszty związane z obsługą administracyjną wynoszą 2329,19 zł. Ponadto dochodzą koszty poniesione przez administratora z tytułu wywozu nieczystości stałych 1385,15 zł, za sieć wodociągową 60,90 zł, za zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków 2197,70 zł. Na fakturach dotyczących zapłacenia należności widnieje data ich uregulowania potwierdzona podpisem osoby wykonującej przelew. Należności z tego tytułu zostały zapłacone. Łączna kwota należności obciążającej lokal pozwanych poniesiona przez powoda, bez kosztów związanych z obsługą administracyjną, wynosi 5972,94 zł. Dokonane przez pozwanych wpłaty na łączną kwotę 2348,84 zł zostały zaliczone przez powoda..

Powód wnosił o zasądzenie solidarnie od pozwanych P. K. i J. K. kwoty 4950,59 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 4450,45 zł od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty i od kwoty 500,14 zł, stanowiącej skapitalizowane odsetki, dalsze odsetki od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Pismem procesowym z dnia 27 lipca 2016 r. powód zmodyfikował pozew w ten sposób, że cofnął powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 500,14 zł i ostatecznie wnosił o zasądzenie kwoty 4450,45 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty.

Zgodnie z art. 203 §1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Natomiast stosownie do treści art 203 § 4 k.p.c. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa.

Sąd stwierdził, że z okoliczności sprawy nie wynika, by częściowe cofnięcie pozwu w niniejszej sprawie było sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzało do obejścia prawa, jak również nie wymagało zgody strony pozwanej, bowiem powód cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty – 500,14 zł i w tym zakresie należało umorzyć postępowanie zgodnie z art. 355 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c.

Z powyżej przytoczonych rozważań nie wynika, aby koszty obsługi administracyjnej należały do kategorii wydatków, którymi można obciążyć pozwanych jako właścicieli lokalu. Dlatego Sąd zasądził kwotę 3624,10 zł stanowiącą różnicę pomiędzy poniesionymi przez powoda kosztami, pomniejszonymi o koszty obsługi administracji, a wpłatami dokonanyymi przez pozwanych, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Ponieważ pozwani nie uiścili kwoty 3624,10 zł, Sąd zasądził ją z odsetkami: ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu tj. 5 czerwca 2014 do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty – zgodnie z art. 359§ 2 k.c. w zw. z art. 481§1 k.c.. W dniu 1 stycznia 2016 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 9 listopada 2015 r.), która znowelizowała m.in. przepisy dotyczące odsetek zarówno tych wynikających z art. 359 k.c. – tzw. odsetek kapitałowych, jak z art. 481 k.c. – tzw. odsetek za opóźnienie, zmieniającą sposób obliczania odsetek i ich wysokość. Z tym, że zgodnie z art. 56 cytowanej ustawy nowelizującej – do odsetek należnych za okres kończący się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Pozwani przegrali proces w 73,20% i w takim stopniu zostali obciążeni kosztami procesu zgodnie z art. 100 k.p.c. Na koszty składają się koszty poniesione przez powoda: opłata sądowa 248 zł, zaliczka na koszty związane ze sporządzeniem opinii przez biegłego w kwocie 607,43 zł i koszty zastępstwa procesowego wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 600 zł, którego wysokość wynika z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.) oraz wydatki budżetowe związane ze sporządzeniem uzupełniających opinii w łącznej kwocie 272,06 zł. Ze względu na wynik procesu pozwani zostali obciążeni solidarnie obowiązkiem zwrotu wydatków budżetowych- w oparciu o art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 u.k.s.c. Ze względu na wynik procesu Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 992,47 zł stanowiącą zwrot części poniesionych przez powoda kosztów.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku.

(...)