

Sygn. akt: I C 875/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2018 r.

Sąd Rejonowy w Zawierciu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agnieszka Wolak
Protokolant:	stażysta Sylwia Duma-Syrek

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2018 r. w Zawierciu

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

przeciwko M. T.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego M. T. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Z.:

- kwotę 1.963,49 (jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt trzy 49/100) zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 06.03.2017r. do dnia zapłaty;

- kwotę 1.493,47 (jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt trzy 47/100) zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19.06.2017r. do dnia zapłaty;

2. zasądza od pozwanego M. T. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Z. kwotę 369,18 (trzysta sześćdziesiąt dziewięć 18/100) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. oddala powództwo w pozostałej części.

Sygn. akt I C 875/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 grudnia 2016 r. powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Z. przy ul. (...) wniosła o zasądzenie od pozwanego M. T. kwoty 1.963,49 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztami postępowania. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że pozwany jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. jest zobowiązany do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji, na fundusz remontowy, a także za media. Pozwany uiszcza z tego tytułu opłaty w niepełnej wysokości. Dochodzone w pozwie roszczenie dotyczy okresu od stycznia 2016r. do października 2016r. włącznie.

Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Zawierciu nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 14 kwietnia 2017 r. w sprawie sygn. akt I Nc 3001/16 uwzględnił powództwo w całości oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki koszty postępowania.

Pozwany M. T. złożył sprzeciw od nakazu zapłaty. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany podniósł szereg zarzutów. Wskazał, że nie otrzymał on od zarządu żadnego wezwania do zapłaty, nie podpisywał dokumentu „opłaty za użytkowanie lokali” obowiązujące od 1.04.2015r. ze względu na błędy dotyczące nieprawidłowej liczby osób w lokalu mieszkalnym, niewłaściwie naliczone opłaty za wodę i ścieki, niewłaściwie podane opłaty za śmieci, zarząd nie dostarczył zmian tych opłat obowiązujących od 1.04.2016r. i od 1.06.2016r. oraz nie uzasadnił tych zmian. Dalej pozwany wskazywał, że zlekceważono jego oświadczenie skierowane do zarządu zawierające informacje o wymeldowaniu jego żony z mieszkania, nie dostarczono mu rozliczeń z tytułu opłat wniesionych za wodę i ścieki oraz rozliczeń za zużytą wodę i ścieki. Ponadto nie przekazano kwoty 2.641,80 zł z tytułu parkowania samochodów na posesji. Pozwany podnosił również przenoszenie na niego wszelkich błędów i nieprawidłowości przy wyraźnej akceptacji Sądu, wskazując że nie wykonano jego prośb zawartych w kierowanych do wspólnoty pismach dotyczących przestrzegania porządku domowego, zgłaszanych napraw oraz nie dostarczono dokumentacji finansowej wymienionej w tychże pismach czy czynności związanych z kontrolą prawidłowości zarządzania wspólnotą mieszkaniową, nie umożliwiono mu dostępu do konta bankowego Wspólnoty i wglądu do operacji finansowych oraz podjętych uchwał, nie założono konta indywidualnego właściciela lokalu umożliwiającego kontrolowanie wydatków wspólnoty z wpłat pozwanego oraz rejestru tych wpłat. Zarząd Wspólnoty nie odpowiedział do tej pory na żadne pismo od pozwanego albo pism nie przyjmował od pozwanego. W uzupełnieniu do sprzeciwu od nakazu zapłaty pozwany poinformował, że zawiadomił Zarząd Wspólnoty pismem z dnia 23 stycznia 2014r. o anulowaniu swojego podpisu, jaki złożył pod umową o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartą w dniu 27 listopada 2009r. z firmą (...) mgr inż. Z. S. z siedzibą w Ł., czyniąc ją tym samym nieważną. Nadto poinformował w kolejnym piśmie uzupełniającym do sprzeciwu od nakazu zapłaty, że wymienioną w sprzeciwie kwotę 2.641,80 zł z tytułu parkowania samochodów należy powiększyć o kwotę 214,20 zł za okres od 1 stycznia do 30 września 2017r. oraz o nie podpisaniu wykazu opłat za użytkowanie lokalu obowiązującego od 1 kwietnia 2015r. z uwagi na nieuwzględnienie tego, że mieszkanie zamieszkuje jedna osoba. Przedstawił również szczegółowe wyliczenie pokrywanych przez niego kosztów zarządzania i dokonanych pomniejszych. (k.33-38, 40, 48 akt) Sprawa ta po wniesieniu sprzeciwu została zarejestrowana pod sygn. akt I C 875/17.

W odpowiedzi na sprzeciw powód odnosząc się do zarzutów pozwanego powoływał się na ustawę o własności lokali, która określa prawa i obowiązki właścicieli lokali mieszkalnych. Dalej wskazywał, iż pozwany nie realizuje swoich podstawowych obowiązków wobec Wspólnoty Mieszkaniowej, żądając od Wspólnoty rzeczy, do których nie posiada w ogóle prawa, poza ubliżaniem, nie podnosi żadnych merytorycznych zgodnych z prawem argumentów. Co więcej pozwany przyznaje w sprzeciwie, że nie wnosi on opłat za lokal mieszkalny, którego jest właścicielem, w pełnej wysokości. W kolejnym piśmie procesowym w odpowiedzi na sprzeciw pozwanego powód podnosił, iż nie jest prawdą, że pozwany nie otrzymał żadnych wezwań do zapłaty, naliczeń opłat oraz rozliczeń z tytułu wniesionych opłat za wodę i ścieki za lokal mieszkalny będący własnością pozwanego. Nadto wyjaśnił odnosząc się do zarzutów pozwanego, iż Wspólnota nie parkowała żadnych samochodów na posesji, która jest własnością pozwanego. Wspólnota do rozliczeń za śmieci przyjmuje 2 osoby zgodnie ze złożonym przez pozwanego wcześniej oświadczeniem wobec niezłożenia jego korekty przez pozwanego, każdy właściciel ma zgodnie z ustawą o własności lokali prawo wglądu w rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej w siedzibie Wspólnoty Mieszkaniowej, z którego to prawa pozwany korzystał. (k.45, 50 akt)

Kolejnym pozwem z dnia 19 czerwca 2017r. powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w Z. wniosła o zasądzenie od pozwanego M. T. kwoty 1.493,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami postępowania. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że pozwany jako właściciel lokalu jest zobowiązany do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji, na fundusz remontowy, a także za media. Pozwany uiszcza z tego tytułu opłaty w niepełnej wysokości. Dochodzone w pozwie roszczenie dotyczy kolejnego okresu od listopada 2016 r. do maja 2017 r.

Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Zawierciu nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 11 lipca 2017 r. w sprawie sygn. akt I Nc 1411/17 uwzględnił powództwo w całości oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki koszty postępowania.

Pozwany M. T. złożył sprzeciw od nakazu zapłaty o analogicznej treści jak w sprawie I Nc 3001/16. Po wniesieniu sprzeciwu sprawa ta została zarejestrowana pod sygn. akt I C 1646/17.

Zgodnie z postanowieniem z dnia 25 września 2017r. w sprawie sygn. akt I C 1646/17 połączono sprawę sygn. akt I C 1646/17 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą sygn. akt I C 875/17 na podstawie art. 219 kpc, albowiem sprawy te pozostają ze sobą w związku i mogły być objęte jednym pozwem.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany M. T. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w Z. od 2005r.

Dowód: umowa sprzedaży z 24.11.2005 r. (k. 18-23 akt).

W budynku przy ul. (...) w Z. funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa (...). W dniu 27 listopada 2009r. została podpisana umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. przy ul. (...) pomiędzy Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Z. przy ul. (...) w osobach M. T. i R. M. z Firmą (...) mgr inż. Z. S. z siedzibą w Ł.. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z umową zarządca został zobowiązany do wykonywania zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Szczegółowe czynności składające się na czynność zwykłego zarządu zostały wymienione w § 2 umowy.

Dowód: umowa z 27.11.2009 r. (k. 11-15 akt).

M. T. jako członek powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej był obowiązany płacić z tytułu opłat za użytkowanie lokalu co miesięcznie w okresach: od stycznia do marca 2016r. kwotę 285,28 zł, od kwietnia 2016r. do maja 2016r. kwotę 307,40 zł, od czerwca 2016r. kwotę 327,40 zł. Powyższe kwoty obejmowały należności z tytułu zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, na fundusz remontowy, za zimną wodę i ścieki, tytułem opłaty stałej za wodomierz i za wywóz odpadów komunalnych. Koszt utrzymania lokalu naliczany jest od jego powierzchni, a koszt wywozu nieczystości zależy od liczby osób w lokalu. Wysokość opłat poza opłatą za wywóz nieczystości jest ustalana większością głosów członków wspólnoty na zebraniach. Zebrania członków Wspólnoty odbywają się w przygotowanym na ten cel pomieszczeniu piwnicznym w budynku przy ul. (...) w Z., w związku z oszczędnościami. Pozwany jednak nie uczestniczy w zebraniach. Wysokość opłat za wywóz nieczystości wynika z naliczeń Gminy. Uchwały podjęte przez członków Wspólnoty nie były zaskarżane. Do rozliczenia powyższych opłat przyjęto, że lokal pozwanego zajmują dwie osoby - pozwany i jego żona W. T.. Pisma dotyczące opłat za użytkowanie lokalu zostały przesłane pozwanemu pocztą. Rozliczenia z tytułu wniesionych opłat za wodę i ścieki były co kwartał wrzucane do skrzynki pocztowej pozwanego. Członkowie Wspólnoty wnoszą opłaty na rachunek bankowy Wspólnoty, nie posiadają indywidualnych kont bankowych do wpłat. Na terenie nieruchomości wspólnej nie ma odpłatnych miejsc do parkowania. Wspólnota nie pobiera opłat za parkowanie pojazdów na terenie nieruchomości wspólnej.

Pozwany w 2014r. sporządził oświadczenie, że od IV kwartału 2014r. będzie wnosił opłaty za wodę, ścieki i śmieci za jedną osobę. Żona pozwanego W. T. mieszkała w lokalu mieszkalnym w Z. przy ul. (...) faktycznie do 2012r., dopiero w 2014r. wymeldowała się. Składając zeznania w charakterze świadka W. T. wyjaśniła, że zamieszkała w R. w związku z kierowanymi wobec niej groźbami ze strony jednej z sąsiadek. W. T. nie jest współwłaścicielką wyżej wskazanego lokalu mieszkalnego. Pismo datowane na dzień 29 listopada 2014r. zostało skierowane i nadane pocztą na adres: Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nr 33 przy ul. (...) w Z. J. Z. (1), ul. (...), (...)-(...) Z.. Pismo to nie zostało odebrane przez adresata J. Z. (1).

Dowód: rozliczenia i zestawienia opłat za użytkowanie lokalu wraz z dowodami nadania /k.4-5, 6-7 akt sygn. I C 1646/17, 51-60 akt/, pismo pozwanego z dn. 29.11.2014r. wraz z dowodem nadania /k. 78 akt/, zeznania świadka W. T. /k. 70 o.-71 akt/, zeznania J. Z. (1) /k. 87 o.-88 akt/, częściowo zeznania pozwanego M. T. /k. 88-89 akt/.

Z tytułu opłat za użytkowanie lokalu pozwany M. T. wpłacił następujące kwoty: w styczniu 2016r. nie dokonał żadnej wpłaty (zaległość 285,28 zł), w lutym 2016r. łącznie 196,41 zł (zaległość 88,87 zł), w marcu 2016r. 103,59 zł (zaległość 181,69 zł), w kwietniu 2016r. 92,82 zł zaliczając dodatkowo zwrot z tytułu nadpłaty za wodę 75,39 zł (zaległość 139,19 zł), w maju 2016r. 92,82 zł (zaległość 214,58 zł), w czerwcu 2016r. 92,82 zł (zaległość 234,58 zł), w lipcu 2016r. 92,82

zł nie dokonał żadnej wpłaty, uwzględniono zwrot z tytułu nadpłaty za wodę 101,61 zł (zaległość 225,79 zł), w sierpniu 2016r. 92,82 zł (zaległość 234,58 zł), we wrześniu 2016r. łącznie 185,64 zł (zaległość 141,76 zł), w październiku 2016r. 92,82 zł zaliczając dodatkowo zwrot z tytułu nadpłaty za wodę 101,61 zł (zaległość 132,97 zł), w listopadzie 2016r. 92,82 zł (zaległość 234,58 zł), w grudniu 2016r. 82,05 zł zaliczając dodatkowo zwrot z tytułu nadpłaty za wodę 112,90 zł (zaległość 132,45 zł), w styczniu 2017r. 92,82 zł (zaległość 234,58 zł), w lutym 2017r. 82,05 zł (zaległość 245,35 zł), w marcu 2017r. 92,82 zł (zaległość 234,58 zł), w kwietniu 2017r. 99,06 zł zaliczając dodatkowo zwrot z tytułu nadpłaty za wodę 112,90 zł (zaległość 115,44 zł), w maju 2017r. 82,09 zł (zaległość 245,31 zł). Łączna kwota zaległości wynosiła 3.321,58 zł. Pozwany nie płaci w całości zaliczek na poczet funduszu remontowego, który wynosi miesięcznie aktualnie 170 zł, a uiszcza tylko 25 zł. Pozwany pomniejsza czynsz za mieszkanie, licząc za 1 m² 0,80 zł, od 1 marca 2018r. jest to kwota 1,80 zł, a wcześniej była to kwota 1,60 zł. Pozwany pozostaje w konflikcie z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej, co wynika z powołania nowego zarządu w 2011r. i rezygnacji z zarządu przez pozwanego. Od tego czasu członkowie Zarządu Wspólnoty nie korespondują z pozwanym, nie odbierają od niego żadnej korespondencji, pozwany nie akceptuje Członków nowego Zarządu Wspólnoty. Pozwany nie odbiera korespondencji od Zarządcy Firmy (...), którego nie uznaje i nie toleruje jako zarządcy. Pozwany od tego czasu zaczął kierować do Zarządu Wspólnoty liczne żądania dotyczące napraw m.in. uporządkowania pasa zieleni. Na chwilę obecną częściowo pasy zieleni zostały zagospodarowane, posadzono tuje, prace nadal trwają w tym zakresie. Pozwany nie zgadzał się na żadne inwestycje np. remont dachu, klatki schodowej, wymianę okien na klatce schodowej, ocieplenie budynku i inne.

Dowód: rozliczenia opłat za zużycie wody /k.54-58 akt/, zestawienia opłat i wpłat /k. 59-60 akt/, zeznania J. Z. (1) /k. 87 o.-88 akt/, częściowo zeznania pozwanego M. T. /k. 88-89 akt, akta sprawy tut. Sądu sygn. I C 1524/15/.

Przed skierowaniem sprawy do Sądu w piśmie z dnia 10 listopada 2016r. nadanym tego samego dnia pozwany został wezwany do zapłaty brakujących wpłat do pełnej wysokości opłat za lokal mieszkalny za miesiące od stycznia do października 2016r. Kolejnym pismem z dnia 1 czerwca 2017r. nadanym tego samego dnia pozwany został wezwany do zapłaty brakujących wpłat do pełnej wysokości opłat za lokal mieszkalny za miesiące od listopada 2016r. do maja 2017r.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dn. 10.11.2016r. wraz z dowodem nadania /k. 6 akt/, wezwanie do zapłaty z dn. 01.06.2017r. wraz z dowodem nadania /k. 8 akt sygn. I C 1646/17/.

Ustalenia faktyczne Sąd poczynił na podstawie wskazanej wyżej dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy, a także w oparciu o zeznania świadka W. T., J. Z. (1) - członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. przy ul. (...) oraz częściowo zeznania pozwanego M. T.. Sąd nie uznał za wiarygodne zeznań pozwanego M. T. w zakresie, w jakim twierdził, iż nie dostawał od 2015r. żadnych informacji o wysokości opłat, ani wezwań do zapłaty oraz w zakresie nieudostępniania mu dokumentacji Wspólnoty, co nie znajduje potwierdzenia w zebranym materiale dowodowym. Informacje o opłatach i wezwania do zapłaty były wysyłane do pozwanego pocztą, listami poleconymi, bądź zostawiane w jego skrzynce pocztowej (w przypadku rozliczeń za wodę i ścieki). To pozwany jak wynika z jego zeznań, nie odbiera korespondencji od zarządcy nieruchomości, którego nie uznaje i nie toleruje jako zarządcy. Dokumentacja Wspólnoty znajdująca się w siedzibie Zarządcy jest jawna, każdy jej członek ma prawo wglądu do niej.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa wystąpiła o zasądzenie od pozwanego należności jakie powinien uiszczać z tytułu opłat za użytkowanie lokalu jako członek wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892) właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, powinien 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.

Mając na uwadze przywołane unormowanie pozwany M. T. zobowiązany jest ponosić opłaty za użytkowanie lokalu, przy czym opłaty z tego tytułu powinien ponosić w pełnej wysokości. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy

wykazał, że pozwany w okresie od stycznia 2016r. do maja 2017r. ponosił opłaty z niniejszego tytułu w niepełnej wysokości. Przedstawione zaś przez pozwanego argumenty w żadnym stopniu nie usprawiedliwiają dokonywania przez niego płatności z tytułu opłat za użytkowanie lokalu w niższej wysokości niż to zostało przyjęte we wspólnocie.

Nie istnieją jakiegokolwiek podstawy, aby pozwany dokonywał obniżenia przedmiotowych opłat poprzez potrącenie z tytułu przysługującej zdaniem powoda mu należności tytułem parkowania samochodów na terenie należącym do Wspólnoty. Jak wynika z poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, Wspólnota Mieszkaniowa nie pobiera opłat z tytułu parkowania pojazdów na jej terenie. Na terenie nieruchomości wspólnej każdy może parkować, nie ma zakazu ani informacji, że mogą parkować tylko właściciele lokali bądź lokatorzy. Regulowanie zasad korzystania z nieruchomości wspólnej, w tym ze znajdującego się na niej parkingu i wprowadzenie zasad odpłatności za parkowanie pojazdów należy do uprawnień wspólnoty mieszkaniowej i wymaga podjęcia stosownej uchwały w tym zakresie przez zebranie ogółu właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej. Uchwały w tym zakresie nie były podejmowane przez zebranie ogółu właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. przy ul. (...) w Z.. Wobec tego pozwany nie może przedstawiać do potrącenia wierzytelności mających mu przysługiwać jego zdaniem z tytułu zwrotu opłat za parkowanie pojazdów z wierzytelnością przysługującą Wspólnocie Mieszkaniowej za użytkowanie lokalu, bowiem powoływane przez pozwanego wierzytelności nie istnieją.

Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego pozwany M. T. pozostaje w konflikcie z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej i zarządcą nieruchomości wspólnej Z. S. od wielu już lat. Powód nie uznaje Firmy (...) za Zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej. Takie stanowisko pozostaje jednak w sprzeczności z rzeczywistym stanem prawnym. Jak wynika bowiem z przedłożonej do akt umowy z dnia 27 listopada 2009r. Firma (...) mgr inż. Z. S. przejęła obowiązki Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Z. przy ul. (...). Umowa ta została podpisana przez ówczesnych członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym między innymi przez pozwanego M. T., sprawującego wówczas funkcję członka zarządu. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. W związku z konfliktem pozwany nie akceptuje żadnej korespondencji od Zarządcy, w tym informacji o opłatach za użytkowanie lokalu i wezwań do zapłaty, uważając, iż zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali sprawy współwłaścicieli załatwia tylko Zarząd Wspólnoty. Stanowisko pozwanego jest jednak błędne wobec faktu powierzenia Z. S. zarządzania nieruchomością wspólną powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej na podstawie wyżej wymienionej umowy z dnia 27 listopada 2009r.

Zgodnie z treścią umowy z dnia 27 listopada 2009r. do obowiązków zarządcy należy m.in.: prowadzenie wykazu lokali, właścicieli lokali (§2 pkt 1 umowy), prowadzenie i aktualizowanie spisu właścicieli lokali (§2 pkt 2 umowy), zawieranie umów o dostawę energii elektrycznej, wody, gazu, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci (§2 pkt 5 umowy), pobieranie w imieniu Wspólnoty oraz odprowadzanie na jej rachunek opłat należnych od właścicieli lokali (§2 pkt 12 umowy), reprezentacja ogółu właścicieli lokali w sprawach dotyczących wspólnoty przed: ZUS-em, Urzędem Skarbowym, GUS-em, organami państwowymi i samorządowymi (§2 pkt 14 umowy), prowadzenie księgowości oraz ewidencji pozaksiegowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną i zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz wspólnoty zgodnie z art. 29 ustawy o własności lokali (§2 pkt 17 umowy), powiadamianie właścicieli lokali o zmianie wysokości opłat związanych z dostawami mediów oraz usług dla nieruchomości (§2 pkt 24 umowy). Zatem pozwany zarówno jako członek wspólnoty mieszkaniowej jak i uprzednio członek zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, który podpisywał umowę o zarządzanie nieruchomością musiał zdawać sobie sprawę co do zakresu obowiązków jakie ciążyą na zarządcy wspólnoty mieszkaniowej. Wobec tego chybiony był zarzut pozwanego dotyczący rzekomo nieotrzymywania i braku jego podpisu na dokumentach określających wysokość opłat za użytkowanie lokalu czy nie otrzymania wezwań do zapłaty. Wysokość opłat za użytkowanie lokalu jest ustalana w drodze uchwał członków Wspólnoty podejmowanych na zebraniach organizowanych w ramach oszczędności w przygotowanym w tym celu odpowiednio pomieszczeniu piwnicznym w budynku położonym w Z. przy ul. (...). Jak ustalono pozwany nie uczestniczył w tych zebraniach twierdząc, iż nie pozwala mu na to zdrowie, co jednak nie znajduje potwierdzenia w zeznaniach członka Zarządu Wspólnoty J. Z. (2), z których wynika, iż pozwany nie ma tego rodzaju problemów z chodzeniem, które uniemożliwiłyby mu udział w nich. Sama widziała, że schodzi on od do piwnicy, rąbie drzewo składowane tam jako opał na zimę. Każdorazowo informacje o należnych opłatach za użytkowanie lokalu

były i są przesyłane drogą pocztową pozwanemu, bądź też zostawiane są, jak w przypadku informacji dotyczących rozliczeń za wodę i ścieki, w jego skrzynce pocztowej. W związku z nieuiszczaniem przez pozwanego opłat za użytkowanie lokalu w pełnej wysokości kierowane były do pozwanego przez Zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej wezwania do zapłaty, przesyłane pocztą. Dokumenty były podpisywane przez Zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej w ramach wykonywanych obowiązków zgodnie z umową z dnia 27 listopada 2009r. Nieskuteczny okazał się również zarzut pozwanego dotyczący nieuwzględnienia przez powoda przesłanego do jednego z członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej J. Z. (1) oświadczenia o ilości osób zamieszkujących lokal pozwanego. Pismo nie zostało odebrane przez członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej J. Z. (1). Bowiem to Zarządca w ramach wykonywanych obowiązków zgodnie z umową z dnia 27 listopada 2009r. prowadzi ewidencję dotyczącą poszczególnych lokali i zawiera umowy o dostawę mediów do poszczególnych lokali. W przypadku opłat za wywóz śmieci ustalanych przez gminę są one uzależnione od ilości osób zamieszkujących w danym lokalu. Zgodnie z art. 6m ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn. Dz.U z 2016 r., poz. 250) właściciel nieruchomości jest obowiązany złożyć do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w terminie 14 dni od dnia zamieszkania na danej nieruchomości pierwszego mieszkańca lub powstania na danej nieruchomości odpadów komunalnych. Zgodnie zaś z art. 2 ust. 1 pkt 4) powołanej ustawy przez „właścicieli nieruchomości” rozumie się także współwłaścicieli, użytkowników wieczystych oraz jednostki organizacyjne i osoby posiadające nieruchomości w zarządzie lub użytkowaniu, a także inne podmioty władające nieruchomością. W przypadku nieruchomości wspólnej obowiązki właściciela w zakresie złożenia wyżej wskazanej deklaracji obciążają wspólnotę mieszkaniową. Oznacza to, że wspólnota mieszkaniowa jest płatnikiem tego rodzaju opłat i obowiązana jest uaktualniać wyżej wskazane deklaracje co do ilości mieszkańców w danym budynku, pobierać opłaty od właścicieli lokali i przekazywać je do urzędu miasta. W przypadku gdy we wspólnocie mieszkaniowej, jak w niniejszej sprawie, doszło do zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną powyższe obowiązki spoczywają na zarządcy wspólnoty mieszkaniowej. Pozwany M. T. nie złożył zatem skutecznie korekty oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w jego lokalu, służącego zarządcy do złożenia wyżej wskazanej deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Stąd opłaty te nadal były naliczane od pozwanego za dwie osoby, zgodnie ze złożonym wcześniej przez pozwanego oświadczeniem. Ponieważ naliczone za zaległy okres opłaty zostały już przekazane na konto Gminy pełnomocnik powoda podtrzymał żądanie pozwu w całości, mimo uzyskanego od pozwanego w toku procesu oświadczenia o liczbie zameldowanych i zamieszkałych w lokalu osób z dnia 11.04.2018r. / k.93, 95 akt/. Nieformalne informacje na temat ilości osób przebywających w lokalu, pochodzące chociażby od świadka W. T., czy uzyskane w toku wcześniejszych spraw prowadzonych przeciwko pozwanemu nie są wystarczające, aby spełnić wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Chybione okazały się również zarzuty pozwanego dotyczące rzekomego nieudostępniania mu dokumentacji Wspólnoty, braku indywidualnego konta jako właściciela lokalu. Dokumentacja Wspólnoty finansowo - księgową, prawną, techniczną i dotyczącą zebrań Wspólnoty jest gromadzona i przechowywana przez Zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej w ramach ciążących na nim obowiązków zgodnie z umową z dnia 27 listopada 2009r. Dokumentacja jest jawna, każdy członek wspólnoty ma do niej dostęp. Wspólnota Mieszkaniowa nie prowadzi indywidualnych kont dla właścicieli lokali, opłaty są dokonywane na wspólny rachunek. Jednak Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej kontroluje stan konta, wydatki, wystawiane rachunki, a także czynności podejmowane przez zarządcę. Należy także zauważyć, że Zarząd Wspólnoty, ani zarządca nie posiadają na terenie nieruchomości wspólnej żadnego biura, zatem korespondencji kierowanej przez pozwanego do członków Zarządu Wspólnoty na ich prywatne adresy nie można uznać za skutecznie, ani prawidłowo doręczoną.

Przywołać należy w tym miejscu ponownie art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem na pozwanym ciąży obowiązek współdziałania z pozostałymi współwłaścicielami dla ochrony wspólnego dobra. Działanie wspólnoty mieszkaniowej opiera się na wzajemnym współdziałaniu. Postępowanie pozwanego polegające na samodzielnym ustalaniu zasad odpłatności za użytkowanie lokalu, odmowa uiszczenia opłat w pełnej wysokości, potrącanie wierzytelności wobec wspólnoty, które w rzeczywistości nie istnieją, nieuznawanie obecnego zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej i nie odbieranie od niego korespondencji, jest sprzeczne z tym obowiązkiem.

Negatywna opinia pozwanego o sposobie zarządzania nieruchomością sama w sobie nie uprawnia pozwanego do negowania obowiązującego we Wspólnocie porządku i unikania kontaktu z zarządcą.

W związku z powyższym w tym stanie rzeczy należało na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892) zasądzić od pozwanego na rzecz powoda dochodzone w połączonych sprawach kwoty: 1.963,49 zł i 1.493,47 zł.

Sąd uwzględnił w części żądanie zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie od zasądzonych kwot od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Podstawą orzeczenia o odsetkach był przepis art. 481 § 1 k.c. oraz art. 482 § 1 k.c. W sprawie niewątpliwym było, że roszczenia o zapłatę zaległych opłat za użytkowanie lokalu stały się wymagalne jeszcze przed wniesieniem pozwu. Zgodnie z umową o zarządzanie nieruchomością właściciele lokali mieli wносить zaliczki na pokrycie kosztów zarządu oraz wydatków związanych z utrzymaniem lokali, płatne z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca. W razie zaś zwłoki w zapłacie miały być naliczane ustawowe odsetki (§ 4 ust. 3 (5) umowy). Jednocześnie zgodnie z art. 482 § 1 k.c. od dnia wniesienia pozwu możliwym jest naliczanie odsetek od zaległych odsetek. W przedmiotowej sprawie o sygn. I C 875/17 pozew został wniesiony skutecznie w dniu 6 marca 2017r. tj. w dacie uzupełnienia braków fiskalnych pozwu w postaci uiszczenia należnej opłaty od pozwu (pierwotnie pozew został złożony w dniu 16 grudnia 2016r.). Brak ten został uzupełniony przez powoda po upływie określonego zarządzeniem Przewodniczącego z dnia 16 grudnia 2016r. siedmiodniowego terminu od daty doręczenia wezwania, co nastąpiło w dniu 18 stycznia 2017r. Pismo opłacone po upływie określonego terminu, jeżeli nie zostało jeszcze zwrócone, uważa się za wniesione w dacie opłacenia (tak postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1967r., I CZ 149/66). Tylko jeżeli pismo zostanie poprawione lub uzupełnione w ciągu siedmiu dni lub w innym wyznaczonym terminie, skutki jego wniesienia powstają w chwili, w której pismo z brakami zostało wniesione, a nie w dacie uzupełnienia (tak postanowienie SN z dnia 26 września 2012 r., II CZ 99/12, LEX nr 1293759). Stąd należało oddalić roszczenie o odsetki za okres od dnia 16 grudnia 2016r. do dnia 5 marca 2017r.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Z uwagi na uwzględnienie powództwa co do należności głównej w całości należało obciążyć pozwanego kosztami, jakie poniósł powód w związku z wytoczonym powództwem. Z tego tytułu zasądzono kwotę 369,18 zł, na którą składają się z kolei następujące kwoty: 174,00 zł tytułem opłat sądowych od pozwu, 66,42 zł tytułem kosztów poświadczeń notarialnych dokumentów i 128,76 zł tytułem kosztów dojazdów. Sąd nie uwzględnił natomiast żądanej przez powoda kwoty z tytułu kosztów wykonania kserokopii dokumentów, wobec nieprzedłożenia rachunków potwierdzających poniesienie tych kosztów w punkcie usługowym.