

**Sygn. akt I C 13/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

8 listopada 2018 roku

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Izabela Foksińska

Protokolant: sekretarz sądowy Magdalena Strzelecka

po rozpoznaniu w dniu 31 października 2018 roku na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B.**

przeciwko **K. P.**

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. nie obciąża powódki kosztami postępowania poniesionymi przez pozwaną.

**Sygn. akt I C 13/18**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 lipca 2017 roku powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) w B. domagała się od pozwanej K. P. zapłaty kwoty 893,25 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu powódka podała, że pozwana posiada względem niej zadłużenie za okres od lipca 2016 roku do czerwca 2017 roku z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów zarządu w formie bieżących opłat, które obciążają ją jako właściciela lokalu od dnia 9 czerwca 2016 roku (k. 2-3v).

W dniu 29 listopada 2017 roku Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie, uwzględniając w całości roszczenie powódki zawarte w pozwie, w sprawie o sygn. akt (...), wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k. 18).

W skutecznie wniesionym sprzeciwie od wskazanego nakazu zapłaty pozwana, reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu. Pozwana zarzuciła brak powstania jej zobowiązania do zapłaty wobec braku uchwał wspólnoty w przedmiocie ustalenia kosztów zarządu oraz bezskuteczność prawną dołączonych do pozwu aneksów podpisanych przez pracownika zarządu powódki (k. 23-24v). W toku procesu pozwana podniosła, iż uchwały właścicieli lokali powodowej wspólnoty o nr (...) należy uznać za nieistniejące: pierwszą z uwagi na jej wytworzenie wyłącznie na potrzeby niniejszej sprawy (spreparowanie), a drugą - z powodu wad związanych z jej procedowaniem. Na rozprawie w dniu 25 października 2018 roku strona pozwana przedstawiła do potrącenia wierzytelność oraz podała, iż K. P. odziedziczyła spadek tylko po H. W., a zatem nabyła 1/2 prawa własności lokalu i nie może odpowiadać za całość zadłużenia dochodzonego pozwem.

Sąd rozpoznał niniejszą sprawę w trybie procesowym w postępowaniu zwykłym.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 6 października 1995 roku M. W. i H. W. byli właścicielami, na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. (...) m<sup>(2)</sup> położonego w (...), dla którego jest prowadzona KW nr (...) wraz z udziałem 1/8 części w nieruchomości wspólnej. Na podstawie uchwały nr(...)z dnia (...)roku właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. administrowanie nieruchomością wspólną zostało powierzone (...) Sp. z o.o. w W., z którą w dniu 1 kwietnia 2014 roku zawarto umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną. Uchwałą nr (...), podjętą na zebraniu właścicieli, z dnia 21 marca 2016 roku określono wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu w kwocie 0,85 zł za m<sup>(2)</sup> pow. użytkowej lokalu mieszkalnego oraz wysokość opłat na wyodrębniony fundusz remontowy w kwocie 0,60 zł za m<sup>(2)</sup> tej powierzchni.

Postanowieniem z dnia 9 czerwca 2016 roku w sprawie(...) Sąd Rejonowy w G. stwierdził, iż spadek po H. W. nabyła, na podstawie testamentu, w całości jej wnuczka K. P. z dobrodziejstwem inwentarza. M. P. zmarł przed H. W., w dniu 18 lutego 2016 roku, a postępowanie spadkowe po nim nigdy nie zostało przeprowadzone.

W dniu 14 marca 2017 roku właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) na zebraniu podjęli uchwałę nr (...), w której ustalili wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu w kwocie 0,85 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz wysokość wpłat na wyodrębniony fundusz remontowy w kwocie 0,60 zł za m<sup>2</sup> tej powierzchni. Informacje o mających się odbyć zebraniach właścicieli były każdorazowo zamieszczane w widocznych miejscach na klatkach schodowych nieruchomości a ponadto doręczane mieszkańcom osobiście, zostawiane w skrzynkach lub rozsyłane pocztą.

K. P. w okresie od lipca 2016 roku do czerwca 2017 roku nie regulowała na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Aneksami z dnia 10 lutego 2017 roku, 22 czerwca 2017 roku i 27 czerwca 2017 roku pracownik (...) Sp. z o.o. w W. T. L. poinformował pozwaną o wysokości obciążających ją miesięcznych opłatach na fundusz remontowy i koszty eksploatacji, od 1 lutego 2016 roku, od czerwca 2017 roku oraz od lipca 2017 roku, a także wskazywał aktualny stan jej zaległości we wskazanych płatnościach. K. P. w okresie od lipca 2016 roku do czerwca 2017 roku nie uiszczała wskazanych opłat, których miesięczna wysokość wynosiła łącznie 71,92 zł. Pismem datowanym na dzień 22 czerwca 2017 roku administrator Wspólnoty Mieszkaniowej (...) wezwał K. P. do zapłaty kwoty 2.620,86 zł w terminie 7 dni tytułem zaległości w opłatach za mieszkanie.

Prawomocnym wyrokiem z 12 lutego 2018 roku wydanym w sprawie (...) Sąd Rejonowy w W. oddalił powództwo wzajemne K. P. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B. o zapłatę kwoty 10.328,07 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomości w związku z przeprowadzonym remontem części wspólnych budynku. Ponadto w wyroku tym Sąd zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. na rzecz K. P. kwotę 1.233,72 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

#### **Dowody:**

- **odpisy z ksiąg wieczystych nr (...) (k. 167-192);**
- **uchwała nr (...) (k. 45-45v);**
- **umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną (k. 47-49);**
- **zawiadomienie o zebraniu właścicieli powódki (k. 46);**
- **protokół z zebrania właścicieli powódki z 21.03.2016 (k. 74-75);**
- **uchwała nr (...) wraz z protokołem z zebrania z 21.03.2016 (k. 73-75);**
- **uchwała nr (...) (k. 44);**

- **postanowienie z dnia 9.06.2016 w sprawie (...) (k. 4);**
- **zaświadczenie systemu (...) (k. 222-224);**
- **wyrok z 12.02.2018 w sprawie (...) (k. 226 akt (...));**
- **aneksy (k. 5-7 i k.9);**
- **wezwanie do zapłaty z 22.06.2017 (k. 8);**
- **zeznania świadka P. J. na rozprawie z 10.05.2018 (czas zapisu: od 00:04:37);**
- **zeznania świadka M. G. na rozprawie z 10.05.2018 (czas zapisu: od 00:15:18);**
- **zeznania świadka B. C. na rozprawie z 07.06.2018 (czas zapisu: od 00:07:00);**
- **zeznania świadka T. L. na rozprawie z 07.06.2018 (czas zapisu: od 00:26:50);**
- **zeznania świadka B. W. na rozprawie z 07.06.2018 (czas zapisu: od 00:48:09);**
- **zeznania E. O. na rozprawie z 25.10.2018 (czas zapisu: od 00:26:42);**
- **zeznania E. G. na rozprawie z 25.10.2018 (czas zapisu: od 00:42:21);**
- **zeznania B. P. na rozprawie z 25.10.2018 (czas zapisu: od 00:49:10).**

Powyższy stan faktyczny w przeważającej części miał charakter bezsporny i został ustalony w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, których prawdziwość nie budziła wątpliwości Sądu, a także na podstawie zeznań przesłuchanych w sprawie świadków oraz dowody z przesłuchania członków zarządu powódki w charakterze strony. Wskazane dowody były spójne, logiczne, wzajemnie się potwierdzały i uzupełniały.

#### **Sąd zważył, co następuje:**

Powódka domagała się od pozwanej, jako właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) położonego (...) zapłaty zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną za okres od lipca 2016 roku do czerwca 2017 roku. Podstawę prawną roszczenia stanowił art. 15 ust. 1 z dnia 24 czerwca 1994 r. ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 716), zgodnie z którym na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu wynosiła przez cały okres wskazany w pozwie 0,85 zł/m<sup>(2)</sup>, natomiast wysokość wpłat na wyodrębniony fundusz remontowy - 0,60 zł/m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, a ustalone one zostały uchwałami nr(...) z dnia (...) roku oraz nr (...) z dnia (...) roku podjętymi przez właścicieli lokali. Ponieważ powierzchnia lokalu położonego (...)(...) wynosiła (...) m<sup>(2)</sup>, powódka obciążyła pozwaną obowiązkiem comiesięcznej zapłaty na swoją rzecz kwoty 71,92 zł, w której zawierała się opłata na fundusz remontowy - 29,76 zł oraz koszty zarządu - 42,16 zł.

Bezspornym było, iż K. P. w okresie wskazanym w pozwie nie uiszczala wskazanych opłat na rzecz powódki, a toku procesu kwestionowała wymienione uchwały, chociaż nigdy ich nie zaskarżyła do sądu w oparciu o art. 25 uwl. Tryb regulowany wskazanym przepisem nie jest jednak jednym, w którym można podważyć ważność/istnienie uchwał podejmowanych przez wspólnotę, ponieważ istnieje możliwość wydania prejudykatu także w innym postępowaniu, w tym w niniejszej sprawie. Według stanowiska strony pozwanej pierwsza chronologicznie uchwała nigdy nie została podjęta, a kolejna była obarczona błędami proceduralnymi przy jej uchwalaniu, co powoduje, iż są to uchwały nieistniejące.

W ocenie Sądu próba podważenia przez pozwaną prawdziwość dokumentu w postaci uchwały właścicieli powódki nr (...) z (...) roku okazała się nieskuteczna, ponieważ jej twierdzenia o spreparowaniu wskazanego dokumentu nie znalazły żadnego potwierdzenia na gruncie dowodowym i pozostawały w sprzeczności z pozostałymi dowodami, a więc były gołosłowne. Nieuzasadnionym był zarzut pozwanej, iż uchwała nr (...) była nieważna, ponieważ nie została podjęta wymaganą większością głosów. Wprawdzie twierdziła ona, iż widniejący pod uchwałą podpis B. S. został podrobiony, skoro nie uczestniczył on wówczas w zebraniu, to jednak w ocenie Sądu nie zostało w toku postępowania wykazane. Przesłuchany w charakterze świadka B. S. przyznał, iż posiada poważne problemy z pamięcią i nie był w stanie umiejscowić w czasie zdarzeń, które miały miejsce, dlatego jego zeznania okazały się nieprzydatne dla ustalenia wskazanej okoliczności.

Odnosząc się z kolei do zarzutów pozwanej dotyczących uchwały właścicieli powódki nr (...) z dnia (...) roku, należy wskazać, iż za uchwałę nieistniejącą, a więc pozbawioną skutków prawnych, uznaje się tylko taką, którą charakteryzuje drastyczny, krańcowy stopień natężenia wadliwości. O nieistnieniu uchwały można w szczególności mówić wtedy, gdy nieprawidłowości w zwołaniu lub procedowaniu określonych organów wykluczają możliwość stwierdzenia, że wyraziły one wolę jako ten właśnie uprawniony organ. Przykładem uchwały nieistniejącej jest m.in. uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (vide: wyrok SN z 23.02.2006, sygn. I CK 336/05, Lex nr 424423).

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej, iż nie została ona zawiadomiona o zebraniach właścicieli, na których doszło do podjęcia każdej z analizowanych uchwał, ponieważ pozostawało to w sprzeczności z zeznaniami świadków, a także dowodem z przesłuchania strony powodowej, z których wynikało, iż w każdym przypadku dochodziło do wywieszenia ogłoszenia o mającym się odbyć zebraniu w miejscu powszechnie dostępnym na nieruchomości - co potwierdza m.in. egzemplarz takiego zawiadomienia o zebraniu na dzień 21.03.2016 (k. 46). Ponadto ogłoszenia były doręczane mieszkańcom osobiście, zostawiane w skrzynkach lub nawet rozsyłane pocztą. Okoliczność czy pozwana następnie posiadała wiedzę o podjęciu uchwał była bez znaczenia, ponieważ żaden z przepisów uwl nie statuuje obowiązku doręczenia członkom wspólnot treści uchwał, jeżeli zostały one podjęte na zebraniu a nie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Na marginesie należy zauważyć, iż nawet gdyby tylko hipotetycznie przyjąć, iż powódka faktycznie nie była zawiadamiana o zebraniach, na których podjęto przedmiotowe uchwały, to i tak nie miałoby to żadnego wpływu na ocenę ich istnienia i ważności, ponieważ jej głos nie mógł zaważyć na ich podjęciu, skoro za przyjęciem uchwał głosowali członkowie wspólnoty reprezentujący: w 2016 roku - 62,5 %, a w 2017 roku - 75 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

W świetle powyższego wszystkie zarzuty sformułowane przez pozwaną odnośnie nieistnienia przedmiotowych uchwał były bezzasadne. Skoro brak jest przesłanek pozwalających zakwestionować ich ważności, uchwały te należało uznać za istniejące i prawnie skuteczne, dlatego w ocenie Sądu żądanie powódki co do zasady okazało się uprawnione.

Z kolei za tylko częściowo uzasadnione Sąd potraktował roszczenie odnośnie wysokości kwoty dochodzonej pozwem. Bezspornie powódka była spadkobiercą testamentowym po swojej babci H. W. i tym samym nabyła po niej udział w nieruchomości lokalowej wynoszący 1/2 oraz udział 1/16 w części wspólnej nieruchomości. Jak wynika z dokonanych ustaleń, nigdy nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po M. W., którego śmierć skutkowałą powstaniem współwłasności nieustalonego kręgu spadkobierców odnośnie przysługującej mu części nieruchomości. Tym samym Sąd uznał, iż powódkę można traktować tylko jako współwłaściciela 1/2 części lokalu, posiadającego udział wynoszący 1/16 części wspólnej nieruchomości, który winien ponosić odpowiedzialność ograniczoną wyłącznie do połowy kwoty dochodzonej pozwem.

W niniejszej sprawie Sąd zdecydował się jednak w pkt I wyroku na oddalenie powództwa w całości, ponieważ przed zamknięciem rozprawy pozwana podniosła zarzut potracenia swojej wierzytelności stwierdzonej prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w W.z dnia 12 lutego 2018 roku wydanym w sprawie (...), w którego punkcie III zasądzono od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. na rzecz K. P. kwotę 1.233,72 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Zgodnie z art. 498 § 1 kc, gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub innym organem państwowym.

Ponieważ obie wierzytelności mają charakter pieniężny, są wymagalne, mogą być dochodzone przed Sądem, wartość wierzytelności przedstawionej do potrącenia jest wyższa od wierzytelności powódki zawartej w pozwie, strony pozostają jednocześnie wobec siebie w relacji dłużnik-wierzyciel, Sąd uznał to potrącenie za skuteczne prawnie.

Sąd nie uwzględnił natomiast podniesionego przez pozwaną zarzutu potrącenia kwoty 7.805,57 zł tytułem nakładów poczynionych przez H. W. na nieruchomości wspólną, ponieważ kwestia wymienionych nakładów była już przedmiotem rozpoznania w sprawie (...), w której prawomocnym wyrokiem sądu oddalono żądanie zapłaty z tego tytułu. W tym zakresie nie istnieje więc wierzytelność, która by mogła zostać przedstawiona powódce do potrącenia.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowił art. 102 kpc. Przepis ten wyraża odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu, o ile zachodzą wypadki szczególnie uzasadnione. Do kręgu „wypadków szczególnie uzasadnionych” należy zaliczyć zarówno okoliczności związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na zewnątrz, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej) strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego (vide: post. SN z 14.1.1974 r., sygn. II CZ 223/73, Legalis nr 17661).

W ocenie Sądu powódka występując z pozwem pozostawała w uzasadnionym subiektywnym przekonaniu o słuszności swoich racji, ponieważ okoliczność, iż K. P. jest tylko współwłaścicielką lokalu i powinna w mniejszym zakresie niż określony w pozwie ponosić odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące lokalu mieszkalnego położonego (...)(...), została podniesiona przez stronę pozwaną dopiero przed samym zamknięciem rozprawy, a przecież niniejsza sprawa jest już kolejną toczoną pomiędzy tymi samymi stronami dotyczącą zapłaty tego samego rodzaju należności, lecz za inny okres. Podobnie zarzut potrącenia, który okazał się skuteczny, także został podniesiony przez pozwaną dopiero na końcowym etapie procesu. Należało mieć również na względzie, iż wysokość żądanych przez pozwaną kosztów procesu była niewspółmierna do nakładu pracy włożonego przez fachowego pełnomocnika, skoro sprawa nie cechowała się żadną zawilnością i nie wymagała pogłębionej wiedzy prawniczej czy podejmowania skomplikowanych czynności procesowych. W tej sytuacji w pkt II wyroku Sąd na zasadzie art. 102 kpc, odstąpił od obciążenia powódki kosztami procesu pozwanej, która wygrała w całości spór sądowy, ponieważ byłoby to nie do pogodzenia z zasadami słuszności.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

- (...)

3. (...)

W., 17/12/2018r.