

UZASADNIENIE

Przedmiot i przebieg postępowania

1. Pozwem z dnia 13 sierpnia 2021 r. (data wpływu) powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) z siedzibą w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego T. K. na swoją rzecz kwoty 1 018,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi: od kwoty 7,29 zł od dnia 11 czerwca 2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 505,43 zł od dnia 11 lipca 2021 r. do dnia zapłaty i od kwoty 505,43 zł od dnia 11 sierpnia 2021 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu oraz od pozwanej A. W. kwoty 624,03 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi: od kwoty 4,47 zł od dnia 11 czerwca 2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 309,78 zł od dnia 11 lipca 2021 r. do dnia zapłaty i od kwoty 309,78 zł od dnia 11 sierpnia 2021 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że dochodzi od pozwanych na podstawie art. 13 § 1 oraz 15 § 1 ustawy o własności lokalu, zapłaty zaległych opłat związanych z utrzymaniem należącego do nich lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. tj. kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości oraz kosztów eksploatacji i funduszu remontowego, za okres od 2019 do sierpnia 2021 r. w łącznej wysokości 1 642,21 zł. Wskazała, że na poczet zadłużenia najdalej wymagalnych należności, w tym niedopłaty za rok 2020 powódka zaliczyła dokonane przez pozwanych w 2021 r. wpłaty w wysokości 6 000,56 zł. (pozew, k. 5-8)

2. W sprzeciwach od nakazu zapłaty wniesionych w terminie pozwani zaskarżyli ów nakaz zapłaty w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Kwestionowali powództwo w całości, w tym co do wysokości żądania podnosząc, iż wszystkie opłaty za okres objęty pozwem zostały dokonane. Nadto podnieśli, iż załączone do pozwu uchwały wspólnoty nie zostały przez powódkę wykazane jako podjęte z uwagi na brak przedstawienia list do głosowania, wobec czego uchwały te nie obowiązują względem pozwanych. (sprzeciw pozwanego, k. 47, sprzeciw pozwanej, k. 48)

3. Pismem z dnia 26 stycznia 2022 r. (data wpływu) powód rozszerzył powództwo w stosunku do pozwanej A. W. w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kwoty 1 154,16 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi: od kwoty 154,39 zł od dnia 11 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty, od kwoty 285,03 zł od dnia 11 października 2020 r. do dnia zapłaty, od kwoty 285,03 zł od dnia 11 listopada 2020 r. do dnia zapłaty, od kwoty 285,03 zł od dnia 11 grudnia 2020 r. do dnia zapłaty, od kwoty 20,93 zł od dnia 11 stycznia 2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 24,75 zł od dnia 11 kwietnia 2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 24,75 zł od dnia 11 maja 2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 24,75 zł od dnia 11 czerwca 2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 24,75 zł od dnia 11 lipca 2021 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 24,75 zł od dnia 11 sierpnia do dnia zapłaty. Jednocześnie powód cofnął powództwo wraz ze zrzeczeniem się roszczenia co do pozwanej w zakresie odsetek za opóźnienie liczonych: od kwoty 4,47 zł od dnia 11 czerwca 2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 309,78 zł od dnia 11 lipca 2021 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 309,78 zł od dnia 11 sierpnia 2021 r. do dnia zapłaty oraz podtrzymał wnioski o zasądzenie od A. W. na swoją rzecz kosztów postępowania. W stosunku do pozwanego T. K. powód zmodyfikował powództwo w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 488,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi: od kwoty 251,89 zł od dnia 11 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty, od kwoty 34,16 zł od dnia 11 stycznia 2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 40,40 zł od dnia 11 kwietnia 2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 40,40 zł od dnia 11 maja 2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 40,40 zł od dnia 11 czerwca 2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 40,40 zł od dnia 11 lipca 2021 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 40,40 zł od dnia 11 sierpnia 2021 r. do dnia zapłaty. Powód cofnął powództwo wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w stosunku do pozwanego w zakresie kwoty 530,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi: od kwoty 7,29 zł od dnia 11 czerwca 2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 505,43 zł od dnia 11 lipca 2021 r. do dnia zapłaty i od kwoty 505,43 zł od dnia 11 sierpnia 2021 r. do dnia zapłaty, podtrzymując jednocześnie wniosek o zasądzenie od T. K. na swoją rzecz kosztów postępowania. Powód podtrzymał dotychczasową argumentację w sprawie, wskazując jednocześnie, iż wszystkie uchwały dotyczące się opłat za lokal pozwanych zostały podjęte w sposób skuteczny. (pismo przygotowawcze, k. 65-69v.).

4. W odpowiedzi na pismo powoda z dnia 26 stycznia 2022 r., pozwani podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. Wskazali nadto, że uchwały wspólnoty nie zostały skutecznie podjęte, gdyż powód nie złożył pełnomocnictw dla osób głosujących w imieniu właścicieli danego lokalu, co miało wskazywać na brak ich obowiązywania. Powyższe prowadziło więc do braku istnienia roszczenia powoda względem pozwanych. (pismo pozwanego, k. 114-v.; pismo pozwanej, k. 115-v.).

Ustalenia faktyczne

5. T. K. i A. W. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...). T. K. przysługuje udział w wysokości 62/100, a A. W. 38/100 w prawie własności lokalu. Udział w nieruchomości wspólnej związany z lokalem wynosi 12/1000.

(bezsporne, nadto wydruk z KW nr (...), k. 29-33)

6. T. K. i A. W. są członkami wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) z siedzibą w W..

(bezsporne)

7. W dniu 01 kwietnia 2019 r. w dokumencie zatytułowanym „Uchwała nr 2/ (...) właścicieli lokali w nieruchomości przy Warecka 4/6 w W.” w sprawie przyjęcia planu gospodarczego w zakresie bieżącego otrzymania nieruchomości oraz zatwierdzenia wysokości zaliczki eksploatacyjnej na rok 2019, wskazano, że na pokrycie kosztów Zarządu nieruchomości wspólną w roku 2019 ustalono zaliczkę eksploatacyjną w wysokości 2,00 zł/m², która miała obowiązywać od dnia 01 stycznia 2019 r. (§ 1). Podano również, że wielkość udziałów za podjęciem uchwały wynosiła 0,5023 (§ 4), przy czym pod głosami „za” wielokrotnie podpisała się A. S. jako upoważniona na podstawie pełnomocnictwa.

(uchwała nr 2/ (...), k. 71; lista głosowania do uchwały nr 2/ (...), k. 72-73)

8. W tym samym dniu w dokumencie zatytułowanym „Uchwała nr 3/ (...) właścicieli lokali w nieruchomości przy Warecka 4/6 w W.” w sprawie przyjęcia planu gospodarczego w zakresie prac remontowych oraz zatwierdzenia wysokości zaliczki remontowej, dokonano ustalenia zaliczki na fundusz remontowy na rok 2018 w wysokości 3,00 zł/m², która obowiązywać miała od dnia 01 stycznia 2019 r., płatna na konto Wspólnoty do 10-tego dnia każdego miesiąca (§ 2). Podano, że wielkość udziałów za podjęciem uchwały wynosiła 0,5023 (§ 4), przy czym pod głosami „za” wielokrotnie podpisała się A. S. jako upoważniona na podstawie pełnomocnictwa.

(uchwała nr 3/ (...), k. 74; lista głosowania do uchwały nr 3/ (...), k. 75-76)

9. Wspólnota mieszkaniowa przesłała w dniu 11 kwietnia 2019 r. do T. K. pismo, w którym wskazała, że od dnia 01 maja 2019 r. miesięczna zaliczka na opłaty za lokal należący do pozwanych będzie wynosić 704,07 zł. Na powyższą kwotę składała się kwota 116,44 zł (58,22 m² × 2,00 zł) tytułem zaliczki eksploatacyjnej oraz kwota 174,66 zł (58,22 m² × 3,00 zł) z tytułu funduszu remontowego.

(pismo z dnia 11.04.2019 r., k. 77)

10. Uchwałą nr 2/ (...)/2020 r. z dnia 22 czerwca 2020 r. w sprawie w zakresie bieżącego otrzymania nieruchomości oraz zatwierdzenia wysokości zaliczki eksploatacyjnej na rok 2020 wspólnota ustaliła wysokość comiesięcznych zaliczek eksploatacyjnych na kwotę 2,00 zł/m², która miała obowiązywać od dnia 01 stycznia 2020 r (§ 2). Dodatkowo uchwałą nr 3/ (...) podjętą w tym dniu w sprawie przyjęcia planu gospodarczego w zakresie prac remontowych oraz zatwierdzenia wysokości zaliczki remontowej ustalono wysokość zaliczki na kwotę 3,00 zł/m² także obowiązującą od

dnia 01 stycznia 2020 r (§ 2). W odniesieniu do obu uchwał wielkość udziałów za podjęciem uchwały stanowiła 0,5045 (§ 4).

(uchwała nr 2/ (...), k. 79; lista głosowania do uchwały nr 2/ (...), k. 80-81; uchwała nr 3/ (...), k. 82; lista głosowania do uchwały nr 3/ (...), k. 83-84)

11. Wspólnota Mieszkaniowa zawiadamiała w piśmie z dnia 01 marca 2020 r. T. K. o zmianach wysokości comiesięcznych zaliczek z tytułu opłat za lokal należący do pozwanych i wskazała, że od dnia 01 marca 2020 r. wysokość tych opłat będzie wynosić 750,07 zł. Na powyższą kwotę składała się kwota 116,44 zł ($58,22 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ zł}$) tytułem zaliczki eksploatacyjnej oraz kwota 174,66 zł ($58,22 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ zł}$) z tytułu funduszu remontowego.

(zawiadomienie z dnia 01.03.2020 r., k. 85)

12. W dniu 29 marca 2021 r. w dokumencie zatytułowanym „Uchwała nr 2/ (...) właścicieli lokali w nieruchomości przy Warecka 4/6 w W.” w sprawie przyjęcia planu gospodarczego w zakresie bieżącego otrzymania nieruchomości oraz zatwierdzenia wysokości zaliczki eksploatacyjnej na rok 2021, wskazano, że na pokrycie kosztów Zarządu nieruchomości wspólną w roku 2021 ustalono zaliczkę eksploatacyjną w wysokości 2,00 zł/m⁽²⁾, która miała obowiązywać od dnia 01 stycznia 2021 r. (§ 1). Podano również, że wielkość udziałów za podjęciem uchwały wynosiła 0,5066 (§ 4), pomimo że liczba udziałów „za” w liście głosowania do uchwały sumowała się do liczby 0,4439 (pole „suma udziałów” w tym dokumencie pozostawiono puste).

(uchwała nr 2/ (...), k. 34; lista głosowania do uchwały nr 2/ (...), k. 90-91)

13. W tym samym dniu w dokumencie zatytułowanym „Uchwała nr 3/ (...) właścicieli lokali w nieruchomości przy Warecka 4/6 w W.” w sprawie przyjęcia planu gospodarczego w zakresie prac remontowych oraz zatwierdzenia wysokości zaliczki remontowej, dokonano ustalenia zaliczki na fundusz remontowy na rok 2021 w wysokości 3,00 zł/m⁽²⁾, która obowiązywać miała od dnia 01 stycznia 2021 r., płatna na konto Wspólnoty do 10-tego dnia każdego miesiąca (§ 2). Podano, że wielkość udziałów za podjęciem uchwały wynosiła 0,5066 (§ 4), pomimo że liczba udziałów „za” w liście głosowania do uchwały sumowała się do liczby 0,4439 (pole „suma udziałów” w tym dokumencie pozostawiono puste)

(uchwała nr 3/ (...), k. 34v.; lista głosowania do uchwały nr 3/ (...), k. 92-93)

14. Pismem z dnia 01 kwietnia 2021 r. Wspólnota Mieszkaniowa zawiadamiała T. K. i A. W. o zmianie wysokości opłat za zajmowany lokal mieszkalny, obowiązujący od dnia 01 kwietnia 2021 r. na kwotę 815,22 zł. Na powyższą kwotę składała się kwota 116,44 zł ($58,22 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ zł}$) tytułem zaliczki eksploatacyjnej oraz kwota 174,66 zł ($58,22 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ zł}$) z tytułu funduszu remontowego.

(zawiadomienie o wysokości opłat, k. 35, 94)

15. Pismem z dnia 09 lipca 2021 r., Wspólnota Mieszkaniowa wezwała T. K. i A. W. do zapłaty kwoty 1 661,90 zł, w tym kwoty 1 511,91 zł tytułem należności głównej oraz kwoty 149,99 zł tytułem odsetek za nieopłacony lokal, w terminie do dnia 23 lipca 2021 r. Pismo zostało nadane na pocztę w dniu 14 lipca 2021 r.

(przedsądowe wezwanie do zapłaty, k. 39; potwierdzenie nadania, k. 40)

16. W okresie od stycznia 2019 r. do grudnia 2019 r. opłaty należne wspólnocie od T. K. i A. W. za lokal nr (...) zostały wyliczone na kwotę 7 819,02 zł. Pozwani zaś dokonali w tym okresie wpłat na kwotę 5 536,56 zł.

(kartoteka konta na dzień 14.07.2020 r., k. 36; potwierdzenia wykonania przelewu, k. 121, 122)

17. W okresie od stycznia 2020 r. do grudnia 2020 r. Wspólnota naliczyła od T. K. i A. W. opłaty za lokal nr (...) na kwotę 8 617,09 zł. W wyżej wymienionym okresie wpłacili oni na poczet opłat kwotę 10 129,97 zł.

(kartoteka konta na dzień 05.08.2021 r., k. 37; potwierdzenie dokonania przelewów za okres od 21.01.2020 r. do 31.12.2020 r., k. 95)

18. Za okres od stycznia 2021 r. do dnia 10 sierpnia 2021 r. Wspólnota naliczyła od T. K. i A. W. opłaty za lokal nr (...) na kwotę 6 326,31 zł, zaś kwota wpłacona przez pozwanych za ww. okres wynosiła 6 000,56 zł.

(kartoteka konta na dzień 10.08.2021 r., k. 38)

19. W dniu 02 września 2021 r. T. K. dokonał wpłaty za lokal nr (...) za miesiąc wrzesień 2021 r. w kwocie 456,04 zł. W tym samym dniu wpłaty na konto Wspólnoty wpłaciła również A. W. na kwotę 285,03 zł, a w dniu 21 września 2021 r. na kwotę 2 530,28 zł z tytułu opłaty za przedmiotowy lokal.

(potwierdzenia dokonania wpłat, k. 96, 98, 99)

20. W okresie od 01 stycznia 2021 r. do dnia 31 grudnia 2021 r. T. K. dokonał wpłat na konto Wspólnoty z tytułu opłat za lokal nr (...) przy ul. (...) w W. na kwotę 5 375,39 zł, zaś A. W. z tego samego tytułu wpłaciła na rzecz Wspólnoty za ww. okres kwotę 3 295,24 zł.

(potwierdzenie dokonania przelewów za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., k. 97-v.; 100-v.).

Omówienie dowodów

21. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych przez strony dokumentów prywatnych, przede wszystkim na podstawie przedłożonych przez stronę powodową i częściowo przez pozwanych dokumentów dotyczących przedmiotowego lokalu w zakresie wysokości naliczanych opłat oraz dokonanych wpłat przez pozwanych, których autentyczność, wiarygodność i moc dowodowa w większości nie były przez strony kwestionowane, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Pozwani kwestionowali m. in. skuteczne podjęcie uchwał w przedmiocie zaliczek i przyjęcie uchwał przez głosujących dysponujących wymaganą liczbą udziałów w nieruchomości. Sąd nie mógł zatem kwestii istnienia uchwał w przedmiocie zaliczek potraktować jako bezspornej. Zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu z art. 232 k.p.c. skoro to Wspólnota dochodziła w sprawie zasądzenia kwot tytułem m. in. tych zaliczek, to podjęcie uchwały w ich przedmiocie powinna należycie wykazać.

22. Tym, co budziło zastrzeżenia Sądu i pozostawało w zakresie jego oceny, było to, czy na podstawie przedłożonych dokumentów – tytułowanych jako „uchwały” właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W. za rok 2019, 2020 i 2021 r., możliwe było przyjęcie, iż wyliczone kwoty z tytułu zaliczek eksploatacyjnych oraz zaliczek na fundusz remontowy były Wspólnocie w istocie należne. Z przedstawionych przez powoda dowodów w sprawie wynika natomiast, że dokumenty tytułowane jako „uchwała nr 2/ (...)”, „uchwała nr 3/ (...)”, „uchwała nr 2/ (...)” oraz „uchwała nr 3/ (...)” tak naprawdę nie stwierdzają treści podjętych uchwał, wobec faktu braku wykazania przez stronę powodową, że do ich podjęcia wspólnota dysponowała zgodą właścicieli lokali reprezentujących większość udziałów. Tym samym okoliczności mające zostać wykazane tymże dowodem, tj. podjęcie uchwał w zakresie wysokości zaliczek na opłaty eksploatacyjne oraz zaliczek na fundusz remontowy w latach 2019 r. i 2021 r. dla właścicieli lokali położonych w nieruchomości przy ul. (...) w W., w ocenie Sądu, nie zasługiwały na uwzględnienie. Wskazane powyżej zastrzeżenia co do istnienia uchwał wspólnoty z lat 2019 i 2021 Sąd przedstawi również w dalszej, prawnej części uzasadnienia.

23. Brak wymaganej większości do podjęcia uchwał w 2019 r. Sąd ustalił w związku z tym, że pozwany pomimo zobowiązania nie przedstawił kompletu pełnomocnictw upoważniających A. S. do głosowania za innych członków Wspólnoty Mieszkaniowej – nie wykazano umocowania do głosowania w imieniu B. i R. A. oraz U. R.. Również nadesłane pełnomocnictwo dla pracownika (...) D. Ś. J. B. (k. 141) budzi wątpliwości – nie wskazano na nim daty, natomiast odwołano się w nim do pełnomocnictwa zastępcy Burmistrza z dnia 17 kwietnia 2019 r. Pozwala to sądzić,

że pełnomocnictwo dla J. B. zostało również sporządzone i podpisane 17 kwietnia 2019 r. lub później w tym miesiącu, podczas gdy zebranie, na którym miały zapaść uchwały w sprawie zaliczek w 2019 r. miało odbyć się 1 kwietnia 2019 r. Dokument pełnomocnictwa dla J. B. wspomina również o wygaśnięciu poprzedniego pełnomocnictwa dla tej osoby z dnia 4 lutego 2019 r., ale z uwagi na nieznaną treść jego treści nie można stwierdzić, aby umocowywało ono J. B. do głosowania za (...) W. w zebraniu członków Wspólnoty w dniu 1 kwietnia 2019 r. Oznacza to, że również podpis pełnomocnika (...) W. na liście głosowania z 2019 r. nie mógł zostać uznany za skutecznie udzielający poparcia projektowi uchwały. Tego samego zarzutu nie można postawić głosowaniu w 2020 r. i 2021 r., gdzie umocowanie pełnomocnika (...) W. nie budziło wątpliwości (daty głosowania w przedmiocie projektów uchwał w tych latach przypadły po kwietniu 2019 r.).

24. Podjęcie uchwał w 2020 r. zostało wykazane poprzez przedstawienie listy głosujących oraz kompletu pełnomocnictw od osób, za które głos oddała A. S.. Podjęcie uchwał w 2020 r. zostało więc przez Wspólnotę wykazane.

25. Brak skutecznego podjęcia uchwał w 2021 r. wynikał wprost z treści listy do głosowania. Pomimo, że w dokumencie stwierdzającym treść uchwały podano, że wielkość udziałów za podjęciem uchwały wynosiła 0,5066 (§ 4), to liczba udziałów „za” w liście głosowania do uchwały sumowała się do liczby 0,4439. Być może powodowa Wspólnota zdawała sobie z tego sprawę, gdyż sumy tej w liście do głosowania nie podano, wymagała ona samodzielnego obliczenia przez czytającego dokument.

26. Treści potwierdzeń przelewów nie wskazują wyraźnie na to, że intencją pozwanych było uiszczanie opłat eksploatacyjnych za lokal w całości, a nie tylko w udziale, w jakim pozwani są współwłaścicielami. Tytuły przelewów nie zawierają zastrzeżeń, które wskazywałyby na intencję dzielenia opłat za lokal w proporcjach według udziałów (choć faktycznie zwrot „za:T. K.” może sugerować, że celem pozwanego była zapłata tylko za należny od niego udział w opłatach).

27. Zeznania świadka M. T. Sąd uznał za wiarygodne, choć ostatecznie nie miały one znaczenia dla dokonania ustaleń faktycznych w sprawie. W swoich zeznaniach świadek, jako pracownik związany z powodową wspólnotą, wskazał, w jaki sposób wspólnota monitoruje stan zadłużenia na koncie danego właściciela lokalu, a także jaki zakres czynności podejmuje w celu uzyskania od mieszkańców lokali należnych jej opłat. Potwierdził także, iż wysokość zaliczek eksploatacyjnych oraz zaliczek na fundusz remontowy była ustalana w drodze uchwał wspólnoty mieszkaniowej.

Ocena prawna

28. Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

29. W niniejszej sprawie powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) z siedzibą w W. domagał się ostatecznie zapłaty od pozwanego T. K. na swoją rzecz kwoty 488,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami, zaś od pozwanej A. W. kwoty 1 154,16 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie tytułem zaległych opłat związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. znajdującym się w obrębie wspólnoty mieszkaniowej.

30. Powód uzasadniał swoje roszczenie treścią art. 13 ust. 1 oraz art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, a na potwierdzenie wysokości żądanych kwot przedstawił dokumenty – uchwały, na podstawie których ustalił wysokość opłat (tj. zaliczki eksploatacyjnej oraz zaliczki remontowej) obowiązujących w danym roku kalendarzowym. Zgodnie z powołanymi przepisami Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, 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. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Sąd dokonał oceny przedstawionych w sprawie dowodów uznając, iż roszczenie powoda nie może zostać uwzględnione z powodów jak poniżej.

31. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż Sąd podzielił część zarzutów podniesionych przez stronę pozwaną, przede wszystkim w zakresie tego, że kwoty wpłacane przez pozwanych winny być naliczane w pierwszej kolejności na należności wskazane w tytule przelewu. Jak bowiem wynika z załączonych przez strony potwierdzeń dokonywanych przelewów (np. k. 96, 98), pozwani dokonując wpłat wskazywali wprost za jaki okres ta wpłata jest dokonywana. Zgodnie z art. 451 § 1 k.c. dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne. Wspólnota powinna więc była księgować daną kwotę zgodnie z treścią tytułu przelewu, nawet jeżeli zachodziła okoliczność tego rodzaju, że pozwani zalegali z opłatami za wcześniejszy okres rozliczeniowy. Powód nie twierdził natomiast i nie przedstawił dowodów na to, by wpłaty te częściowo zaliczano na poczet należności odsetkowych.

32. Powyższe jest to tyle istotne, że wpłaty pozwanych dokonane na poczet opłat z 2020 r. przekraczają sumę naliczonych opłat eksploatacyjnych. Z załączonej do akt karty kontowej za rok 2020 r. wynika, że w okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2020 r. pozwani dokonali wpłat w wysokości 10 129,97 zł, podczas gdy wspólnota naliczyła za ten rok opłaty w łącznej wysokości 8 617,09 zł. (k. 37). Z powyższego wynika więc, iż opłaty za ten rok zostały przez pozwanych pokryte w całości, a tym samym nie istnieje po stronie pozwanych zadłużenie, którego uregulowania mogłaby domagać się wspólnota.

33. Odmienne sytuacja kształtuje się, jeżeli chodzi o opłaty za lokal pozwanych w okresie od 01 stycznia do 10 sierpnia 2021 r. Powód załączył do akt sprawy kartę kontową za ten okres, z której wynika, że pozwani wpłacili na rzecz wspólnoty kwotę 6 000,56 zł, a wspólnota naliczyła opłaty w wysokości 6 326,31 zł (k. 38). Tym samym, bazując tylko na karcie kontowej lokalu, można odnieść wrażenie, że po stronie pozwanych zaistniała niedopłata w kwocie ok. 326 zł, która winna zostać przez nich uregulowana. Jednakże na wysokość każdej comiesięcznej opłaty za lokal składały się m.in. zaliczka eksploatacyjna i zaliczka na fundusz remontowy. Zaliczki z tego tytułu były ustalane na podstawie uchwał właścicieli lokali danej wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały konieczna była zgoda właścicieli lokali reprezentujących ponad połowę udziałów w danej wspólnocie.

34. W tym miejscu Sąd zwraca uwagę na to, że należyte umocowanie pełnomocnika do głosowania na zebraniu wspólnoty oraz ilość zebranych głosów na zebraniu nie jest kwestią ważności albo nieważności uchwały, tylko samego jej istnienia. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganej większości głosów jest bowiem przykładem uchwały nieistniejącej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05; także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 r., sygn. I CSK 773/14). Oznacza to, że uchwała nie istnieje w porządku prawnym, nie ma więc także przedmiotu oceny. Brak bowiem wystarczającej liczby udziałów opowiadających się „za” przyjęciem uchwały, nie powoduje bowiem, że samo to co możemy nazwać projektem uchwały staje się uchwałą w rozumieniu prawa. Jednocześnie badanie okoliczności, czy dana „uchwała” została faktycznie podjęta nie jest obarczone terminem zawitym, ani upływem terminu przedawnienia, w przeciwieństwie do uchybień w uchwale, która rzeczywiście została podjęta. W braku określenia trybu służącego eliminacji z obrotu prawnego uchwał tylko pozornie istniejących (nieistniejących) kwestia ta może być rozstrzygana zarówno w drodze powództwa o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. (jeśli powód – twierdzący o nieistnieniu uchwały – legitymuje się interesem prawnym w takim ustaleniu), jak i w drodze zarzutu przedstawionego w sprawie o zapłatę (gdy powód dochodzi należności określonych w uchwale, a pozwani zarzucają, że uchwała w rzeczywistości nie została podjęta).

35. Jak wskazywał powód, tryb zaskarżenia ważności uchwały wynika z treści art. 25 ustawy o własności lokali, który jednocześnie ograniczony jest terminem 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powództwo oparte na treści ww. artykułu, jest jednak zasadne jedynie wówczas, gdy zmierza do eliminacji z obrotu prawnego uchwały istniejącej, a więc formalnie skutecznie podjętej, ale niezgodnej z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszającej zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób

naruszającej interesy właścicieli lokali. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 maja 2016 r., VI ACa 245/16, Lex nr 2079175). W niniejszej sprawie nie jest jednak mowa o uchwałach, które istnieją i które mogą być poddawane ocenie co do ważności. Nie można bowiem wyeliminować z obrotu prawnego uchwał, których faktycznie ma i nie było, a istniejących tylko rzekomo – w postaci dokumentu stwierdzającego ich podjęcie (wbrew rzeczywistemu wynikowi głosowania). Dlatego też pozwani mogli skutecznie kwestionować to, iż „uchwały” z 2021 r. o nr (...) i (...) i z 2019 r. (...) i (...) zostały skutecznie podjęte. Ciężar dowodu wykazania wysokości dochodzonych opłat, prawidłowości naliczeń, jak i podjęcia uchwał spoczywał w całości na stronie powodowej. Pozwani kwestionowali podjęcie tychże uchwał, dlatego też dowód mający wykazać, że uchwały w istocie zostały podjęte, powinien być przeprowadzony w sposób wyczerpujący, a Sąd nie mógł potraktować tej kwestii jako bezspornej. Powód winien był więc przedstawić listę oddanych głosów za lub przeciw projektowi uchwały oraz udokumentować umocowanie pełnomocników, którzy głosowali w imieniu innych właścicieli.

36. Przenosząc powyższe rozważania na ocenę skuteczności podjęcia uchwał nr 2/ (...) i (...) Sąd przychylił się do twierdzeń strony pozwanej, uznając, iż w istocie do podjęcia tychże uchwał nigdy nie doszło. Jak wskazano w dokumentach zatytułowanych „uchwała nr 2/ (...)” oraz „ (...)” (k. 34-v.), a co wprost nie wynika z wykazu podpisów osób głosujących w przedmiocie przyjęcia uchwał (k. 90-91, 92-93), wielkość udziałów za podjęciem uchwały miała wynosić 0,5066. Sąd dokonał jednak własnych wyliczeń w tym zakresie i zsumował wysokość udziałów opowiadających się za podjęciem uchwały, z których wynika, że za uchwałą zagłosowało ok. 44% udziałów, czyli mniej niż wskazana w dokumencie uchwały. Odmiennie więc aniżeli w przypadku opłat naliczonych za 2020 r., to nie dokonana spłata należności, ale wadliwa podstawa do ustalenia wysokości danej opłaty, tj. brak istnienia uchwał, która uzasadniałyby naliczenie opłaty w zakresie zaliczki eksploatacyjnej oraz zaliczki na fundusz remontowy, było przesłanką do tego, aby ową niedopłatę za rok 2021 r. uznać za nienależną. Tym samym wysokość naliczonych kwot poczynionych przez wspólnotę powinna więc zostać zweryfikowana i pomniejszona o naliczoną wysokość zaliczki eksploatacyjnej i zaliczki na fundusz remontowy, wobec tego, że uchwała w tym zakresie nie została podjęta. Jeżeli więc zgodnie z zawiadomieniem o wysokości opłat z dnia 01 kwietnia 2021 r. (k. 94) opłaty za lokal od tej daty miały być naliczane w wysokości 815,22 zł miesięcznie, to od tej kwoty należy odjąć należność z tytułu eksploatacji i funduszu remontowego w łącznej wysokości 291,10 zł, a pozostałą kwotę 524,12 zł uznać za kwotę należną powodowi za w okres rozliczeniowy od kwietnia do sierpnia 2021 r. Mając zaś na uwadze to, iż pozwani dokonywali w tym okresie opłat w stawce zawyżonej, a więc uwzględniającej wadliwe składniki opłaty za lokal, należy przyjąć, że dokonane wpłaty w wysokości 6 000,56 (k. 38) pokrywają w całości istniejącą niedopłatę w wysokości ok. 326 zł za pozostałe media.

37. Fakt, że skutecznie podjęto uchwały w 2020 r., nie powoduje, że w braku podjęcia stosownej uchwały w 2021 r. zaliczki mogłyby być ustalane na podstawie uchwał z 2020 r. Decydujące znaczenie dla tego, czy uchwała w przedmiocie zaliczek obowiązuje tylko na zamknięty, ściśle określony okres, czy też jest wydawana na czas nieoznaczony, do czasu podjęcia kolejnej uchwały w tym przedmiocie, ma treść uchwały. Uchwały z 2020 r. wyraźnie określają zaliczki na rok 2020 r., a nie tylko od 01.01.2020 r. Uchwały dotyczą zatem ściśle określonego okresu i przestały być podstawą do naliczania zaliczek po upływie 2020 r.

38. Odnosząc się zaś do żądania zapłaty należności za rok 2019 r., Sąd stwierdził, że powód także nie wykazał okoliczności podjęcia uchwał opatrzonych nr (...) oraz (...) będących podstawą do naliczenia stosownych zaliczek. Powód nie załączył bowiem stosownych pełnomocnictw udzielonych osobie, która miała reprezentować B. i R. A. i U. R. przy podjęciu uchwał. Jednocześnie bez przedstawienia tychże pełnomocnictw nie można stwierdzić, że za przyjęciem uchwały opowiedziało się grono właścicieli reprezentujących ponad połowę udziałów, zgodnie z twierdzeniem strony powodowej. Po przeliczeniu bowiem wysokości udziałów bez uwzględnienia wadliwie oddanych głosów, wynikało, że za przyjęciem uchwał głosowało ok. 48% wszystkich udziałów. Na takiej podstawie nie można więc stwierdzić, iż uchwała została podjęta. Dlatego też Sąd również i uchwały z 2019 r. potraktował jako nieistniejące i zweryfikował wyliczenia dokonane przez wspólnotę za rok 2019 r. na kwotę 7 819,02 zł i na tej podstawie uznał, że dokonane przez pozwanych wpłaty za 2019 r. w wysokości 5 536,56 zł (k. 36) także pokrywają naliczone przez wspólnotę koszty zaliczek na media. Miesięczna bowiem opłata za lokal naliczana od maja 2019 r. (k. 77) powinna zostać zmniejszona z kwoty 704,07 zł do kwoty 412,97 zł, a więc bez zaliczki eksploatacyjnej oraz zaliczki na fundusz remontowy. Wówczas łącznie

za rok 2019 r. należne opłaty za lokal wynosiłyby 5 490,22 zł. W związku z tym, że pozwani dokonali wpłat na poczet opłat w wysokości 5 536,56 zł (k. 36), to zaległość, która miała powstać po stronie pozwanej i która miała wynikać z treści karty kontowej lokalu za rok 2019 r. także nie została przez powoda wykazana.

39. Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że wspólnota nie wykazała, aby pozwani mieli jakiegokolwiek zaległości w opłatach za lata 2019, 2020 i do 10 sierpnia 2021 r. Z tych względów powództwo zostało oddalone (pkt 1).

40. Część z zarzutów podnoszonych przez pozwanego nie mogła zostać uwzględniona. Kwestia prawidłowego zawiadomienia współwłaścicieli o nadchodzącym zebraniu Wspólnoty oraz przyjętym sposobie oddawania głosów zdaniem Sądu nie waży na istnieniu uchwały, tylko wpływa na ocenę prawidłowości jej podjęcia. Ewentualne uchybienia związane z trybem głosowania i zawiadomieniem poszczególnych właścicieli powinny być zatem podnoszone przez właściciela w drodze powództwa, o którym mowa w art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali. Brak danych, aby takie powództwo dotyczące uchwał powodowej Wspólnoty z lat 2019-2021 zostało skutecznie wytoczone, więc aktualnie podważanie uchwał z 2020 r. z powołaniem się na niezawiadomienie o terminie zebrania Wspólnoty musi być uznane za bezprzedmiotowe. Z kolei zarzuty dotyczące osoby przewodniczącego zebrania (wyrażone w pismach z 10 maja 2022 r.) są o tyle bezprzedmiotowe, że ustawa o własności lokalu w ogóle nie wyodrębnia takiej funkcji i nie przyznaje jej żadnych szczegółowych uprawnień związanych z zebraniem Wspólnoty. Nie miało więc znaczenia, czy pod dokumentami stwierdzającymi podjęcie uchwały z 2020 r. lub mającymi potwierdzić podjęcie uchwały w 2019 i 2021 r. podpisała się osoba rzeczywiście wybrana przez zebranie czy inna osoba.

41. Jednocześnie w zakresie, w jakim powód cofnął powództwo wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, a jaki wynikał z pisma modyfikującego powództwo z dnia 26 stycznia 2022 r., Sąd na podstawie art. 355 k.p.c. postępowanie umorzył. Sąd nie stwierdził ponadto żadnych podstaw do tego, aby cofnięcie pozwu było sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego, czy też zmierzało do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.) (pkt 2).

Koszty postępowania

42. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c w zw. z art. 99 k.p.c. Jako, że powód jest przegrywającym w niniejszej sprawie, to na nim spoczywał ciężar zwrotu poniesionych przez pozwanych kosztów procesu. Dlatego też Sąd zasądził od powoda Wspólnoty Mieszkaniowej nr 24 przy ul. (...) z siedzibą w W. na rzecz pozwanej A. W., reprezentowanej przez drugiego pozwanego T. K., będącego radcą prawnym, kwotę 270 zł, która obejmowała koszty zastępstwa procesowego ustalone na podstawie § 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie (art. 98 § 1¹ k.p.c.). Kwota wypłaconego wynagrodzenia została zaś wyliczona w oparciu o wartość przedmiotu sporu przedstawioną w treści pozwu, gdyż zgodnie z treścią § 19 ww. rozporządzenia, w razie zmiany w toku postępowania wartości stanowiącej podstawę obliczenia opłat, bierze się pod uwagę wartość zmienioną, poczynając od następnej instancji. Tym samym podstawę ustalania kosztów zastępstwa procesowego w niniejszej sprawie, stanowi wartość przedmiotu sporu ustalona w chwili wniesienia pozwu przeciwko A. W. (pkt 3).

ZARZĄDZENIE

(...)