

Sygnatura akt XI C 27/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 25 listopada 2014r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Małgorzata Bojarska

Protokolant: Ewa Chorzępa

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 listopada 2014r. we W.

sprawy z powództwa

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) we W.

przeciwko **J. S.**

o zapłatę 10 594,24 zł.

I. zasądza od pozwanej J. S. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. kwotę 1.124,84 złotych (tysiąc sto dwadzieścia cztery zł osiemdziesiąt cztery gr) oraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty:

- 41,52 zł od dnia 11.12.2011r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.01.2012r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.02.2012r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.03.2012r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.04.2012r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.05.2012r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.06.2012r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.07.2012r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.08.2012r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.09.2012r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.10.2012r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.11.2012r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.12.2012r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.01.2013r. do dnia zapłaty,

- 17,80 zł od dnia 11.02.2013r. do dnia zapłaty,
- 126,49 zł od dnia 11.12.2011r. do dnia zapłaty,
- 126,49 zł od dnia 11.01.2012r. do dnia zapłaty,
- 126,49 zł od dnia 11.02.2012r. do dnia zapłaty,
- 131,77 zł od dnia 11.03.2012r. do dnia zapłaty,
- 131,77 zł od dnia 11.04.2012r. do dnia zapłaty,
- 97,27 zł od dnia 11.05.2012r. do dnia zapłaty
- 97,27 zł od dnia 11.06.2012r. do dnia zapłaty,
- 100,31 zł od dnia 11.10.2012r. do dnia zapłaty,
- 100,31 zł od dnia 11.11.2012r. do dnia zapłaty,
- 100,31 zł od dnia 11.12.2012r. do dnia zapłaty,
- 108,11 zł od dnia 11.01.2013r. do dnia zapłaty,
- 46,33 zł od dnia 11.02.2013r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała,

III. ustala, że pozwana wygrała sprawę w 10,62 %, a strona powodowa przegrała sprawę w 89,38 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt XI C 27/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 maja 2012r. strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych M. K. i J. S. na rzecz strony powodowej kwoty 7.488,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.12.2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.01.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.02.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.03.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.04.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.05.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 365,19 zł od dnia 11.12.2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 365,19 zł od dnia 11.01.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 365,19 zł od dnia 11.02.2012r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 5.469,64 zł od dnia 11.03.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 375,63 zł od dnia 11.04.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 298,81 zł od dnia 11.05.2012r. do dnia zapłaty

oraz zasądzenia kosztów procesu wg norm przepisanych w kwocie 1.450 zł, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 1.200,00 zł.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że pozwani są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.. Właściciele lokali położonych w przedmiotowej nieruchomości budynkowej, w której mieści się wyżej opisany lokal, tworzą wspólnotę mieszkaniową. Na pozwanych będących właścicielami lokalu spoczywa zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem tego lokalu, jak również obowiązek uczestniczenia w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na pokrycie opłat właściciele lokali obowiązani są uiszczać zaliczki, płatne z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca. Jednocześnie powodowa wspólnota dodała, że pozwani nie wywiązują się w sposób należyty z powyższych obowiązków i od grudnia 2011r. nie wnoszą zaliczek na media dostarczane do lokalu oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną i opłat na fundusz remontowy. Zadłużenie pozwanych z powyższych tytułów ulegało stopniowemu zwiększeniu i na dzień 25.05.2012r. wymagalne i niezapłacone należności wynoszą 7.488,77 zł, którą to kwotę składają się następujące należności: kwota 7.239,65 zł z tytułu zaległości we wpłatach należności związanych z lokalem oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną za okres od grudnia 2011r. do maja 2012r., jak również kwota 249,12 zł z tytułu zaległości we wpłatach na fundusz remontowy za okres od grudnia 2011r. do maja 2012r.

Postanowieniem z dnia 15 października 2012r. Sąd umorzył postępowanie w stosunku do pozwanego M. K. (k. 39) wobec faktu iż pozwany zmarł w dniu 1 czerwca 2012r. tj. w trakcie toczącego się postępowania, zaś jak wynika z przedłożonego protokołu dziedziczenia, drugą z pozwanych J. S., jest spadkobiercą pozwanego M. K..

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 15 października 2012r., wydanym w sprawie XI Nc 807/12 Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu Wydział XI Cywilny nakazał pozwanej J. S., aby zapłaciła na rzecz strony powodowej kwotę 7.488,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.12.2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.01.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.02.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.03.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.04.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.05.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 365,19 zł od dnia 11.12.2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 365,19 zł od dnia 11.01.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 365,19 zł od dnia 11.02.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.469,64 zł od dnia 11.03.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 375,63 zł od dnia 11.04.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 298,81 zł od dnia 11.05.2012r. do dnia zapłaty

wraz z kwotą 1.310,75 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwota 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższy nakaz zaskarżyła sprzeciwem w całości pozwana J. S. reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego (k.43-45). W uzasadnieniu pozwana przyznała, że jest właścicielem przedmiotowego lokalu w związku z nabyciem spadku po zmarłych: ojcu – J. K. i stryju – M. K.. Jak podkreśliła, w przedmiotowym lokalu nigdy nie zamieszkiwała, natomiast zamieszkuje w nim jedna osoba, zameldowana na pobyt stały przez zmarłego M. K. – W. K., który korzysta z lokalu w sposób naruszający zasady współżycia społecznego i nie reguluje zaliczek związanych z eksploatacją lokalu. Pozwana dodała, iż nie kwestionuje swojej odpowiedzialności z dochodzonych tytułów, jednakże nie zgadza się z wysokością będących przedmiotem sporu zobowiązań. W ocenie pozwanej zestawienie naliczeń z tytułu zaliczek i mediów, w poszczególnych miesiącach powinno być równe, ewentualne różnice w naliczeniach winny być uzasadnione i poparte dowodami. Zdaniem pozwanej, w załączonym do pozwu zestawieniu poza pierwszymi trzema miesiącami spornego okresu, w każdym kolejnym miesiącu kwota zaliczki jest inna. Pozwana podkreśliła, iż wysokość jednej z zaliczek w kwocie 5.469,64 zł jest kwotą absurdalną i nie mogą to być jedynie koszty zarządu nieruchomością wspólną, funduszu remontowego, czy też zużycia mediów (wody) za okres 6 miesięcy zużytych przez 1 osobę. Pozwana wskazała, że kwota 5.469,64 zł odpowiada średniemu zużyciu wody za okres ponad 6 lat, co jest niemożliwe i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwana wniosła by nie obciążać jej kosztami procesu w oparciu o przepis art. 102 k.p.c. z uwagi na jej trudną sytuację materialną oraz brak zawinięcia powstaniu zaległości wobec strony powodowej.

W odpowiedzi na sprzeciw, dnia 21 marca 2013r. (k. 80-83) strona powodowa pottrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie i rozszerzyła powództwo o dalszą kwotę 2.269,73 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 153,11 zł od dnia 11.06.2012r. do dnia zapłaty,
- 301,85 zł od dnia 11.10.2012r. do dnia zapłaty,
- 301,85 zł od dnia 11.11.2012r. do dnia zapłaty,
- 301,85 zł od dnia 11.12.2012r. do dnia zapłaty,
- 309,65 zł od dnia 11.01.2013r. do dnia zapłaty,
- 390,02 zł od dnia 11.02.2013r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.06.2012r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.07.2012r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.08.2012r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.09.2012r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.10.2012r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.11.2012r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.12.2012r. do dnia zapłaty,
- 41,52 zł od dnia 11.01.2013r. do dnia zapłaty,
- 19,27 zł od dnia 11.02.2013r. do dnia zapłaty.

Strona powodowa podniosła, iż pozwana w sprzeciwie nie kwestionuje swojej odpowiedzialności co do zasady, lecz jedynie wysokość dochodzonej pozewem należności. Powodowa wspólnota podkreśliła, że pozew obejmuje należności z tytułu funduszu remontowego oraz zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczki na media dostarczane do lokalu, których dostawa nie odbywa się na podstawie indywidualnych umów właściciela lokalu z dostawcą. Wysokość zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną jest ustalana na podstawie planu gospodarczego w formie uchwały wspólnoty mieszkaniowej podjętej na corocznym zebraniu. W roku 2011 zaliczka wynosiła 2,22 zł za 1m², a w roku 2012r. 2,33 zł za 1 m², co oznacza, że pozwana miała obowiązek w okresie od grudnia 2011r. do marca 2012r. uiszczać 61,45 zł, zaś od kwietnia 2012r. kwotę 64,69 zł. Według twierdzeń powodowej wspólnoty, wysokość zaliczki na media (tj. zimną wodę, ciepłą wodę, odbiór ścieków, centralne ogrzewanie oraz wywóz nieczystości stałych) zależy przede wszystkim od kosztów zakupu tych mediów od dostawców, od ilości osób zamieszkujących w lokalu, od dotychczasowego ich zużycia, które służą jako prognoza kosztów w przyszłych okresach. Zmiany wysokości zaliczek za media są bardzo częste – jak dodała powódka - bo podwyżki opłat są niezależne od pozwanej. Zmieniała się też liczba osób zajmujących lokal. O każdorazowej zmianie wysokości zaliczki z tego tytułu pozwana była informowana zawiadomieniem. Strona powodowa dodała, że wysokość zaliczki na koszty zarządu i media (za wyjątkiem marca 2012r.) wynika z powyższych zawiadomień. Z kolei wysokość zaliczki w marcu 2012r. jest powiększona o kwoty jakie wspólnota wyliczyła w związku z rozliczeniem pobranych zaliczek w stosunku do rzeczywistego zużycia mediów i innych wydatków. I tak, oprócz zaliczki za ten miesiąc na koszty zarządu i media w wysokości 374,31 zł pozwana ma obowiązek zapłacić kwotę 451,13 zł niedopłaty z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kwotę 5.012,76 zł niedopłaty z tytułu zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków. Z kolei z tytułu rozliczenia zaliczek na koszty zarządu w 2011r. pozwana miała nadpłatę 368,53 zł, a z tytułu rozliczenia kosztów wywozu śmieci w 2011r. nadpłatę 1,03 zł ($374,31\text{ zł} + 452,13\text{ zł} + 5.012,76\text{ zł} - 368,53\text{ zł} - 1,03\text{ zł} = 5.469,64\text{ zł}$). Z tego względu – jak podniosła strona powodowa – pozwana w miesiącu marcu 2012r. miała obowiązek wpłacić na rachunek bankowy wspólnoty kwotę 5.469,64 zł z tytułu zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz media. Strona powodowa podkreśliła, że co do samej wysokości należności za wodę zużytą w lokalu w 2011r. pozwana nie podejmuje się wyjaśnienia skąd takie zużycie. Kwota ta została ustalona na podstawie wskazań wodomierzy. Zdaniem powódki, być może zajmujący lokal M. K. i W. K. (1), skoro jak twierdzi pozwana korzystali z mieszkania w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, nie mieli skłonności do oszczędzania wody. Powodowa wspólnota sprzeciwiła się wnioskowi pozwanej o nieobciążanie jej kosztami postępowania, gdyż nie podnosi ona żadnych wyjątkowych okoliczności w rozumieniu art. 102 k.p.c. Strona powodowa podniosła jednocześnie, że pozwana kwestionuje jedynie wysokość należności za marzec 2012r., jednakże nie wpłaciła żadnej innej należności dochodzonej pozewem, również za okres od czerwca 2012r. do 13.02.2013r.

Odnośnie rozszerzonego powództwa, strona powodowa wskazała iż na poczet należności tytułem zaliczki wpłynęły jedynie 3 wpłaty w kwotach po 301,85 zł w dniu 14.09.2012r. Wpłaty te zostały zaliczone przez powódkę na poczet zaliczek należnych za miesiące lipiec, sierpień i wrzesień 2012r. Za pozostałe okresy oraz tytułem wpłat na fundusz remontowy pozwana nie wpłaciła żadnej dalszej kwoty. Jak wskazała powodowa wspólnota, zaliczka za miesiąc czerwiec 2012r. w kwocie 298,81 zł została pomniejszona o nadpłatę w kwocie 146,70 zł z tytułu rozliczenia zimnej wody i ścieków zużytych na potrzeby nieruchomości wspólnej w 2011r. (to rozliczenie nie dotyczy wody i ścieków dostarczanych do lokalu). Zatem – jak dodała - z tego tytułu pozostała do zapłaty kwota 153,11 zł, natomiast zaliczki na koszty zarządu oraz media w miesiącach 07.-09.2012r. zostały zapłacone. Począwszy od lipca 2012r. do grudnia 2012r. zaliczka na koszty zarządu oraz media do lokalu wynosiła 301,85 zł. Od stycznia 2013r. w związku z podwyżką opłat za wywóz nieczystości stałych, zaliczka wynosiła 309,65 zł. Należność za luty 2013r. w związku ze sprzedażą mieszkania w dniu 13.02.2013r. została wyliczona w następujący sposób: $(309,65\text{ zł} / 28\text{ dni}) \times 13\text{ dni} = 143,76\text{ zł}$. Kwotę zaliczki za okres 1-13.02.2013r. powódka powiększyła o kwotę 498,16 zł z tytułu niedopłaty za koszty ogrzewania w 2012r. oraz pomniejszyła o nadpłatę 251,90 zł z tytułu rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną za 2012r. ($143,76\text{ zł} + 498,16\text{ zł} - 251,90\text{ zł}$). Należność za luty została wyliczona w następujący sposób $(41,53\text{ zł} / 28\text{ dni}) \times 13\text{ dni} = 19,27\text{ zł}$. Powództwo nie obejmuje należności z tytułu rozliczenia zaliczek na poczet kosztów dostarczonej wody i odbioru ścieków w lokalu pozwanej. Wysokość wpłat na fundusz remontowy pozostawała niezmienna i wynosiła 41,52 zł miesięcznie.

Ostatecznie, pismem z dnia 22 października 2013r. (k.168) strona powodowa rozszerzyła powództwo o dalszą kwotę 808,69 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30.04.2013r. wnosząc o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 10.594,24 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.12.2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.01.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.02.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.03.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.04.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.05.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 365,19 zł od dnia 11.12.2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 365,19 zł od dnia 11.01.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 365,19 zł od dnia 11.02.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.469,64 zł od dnia 11.03.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 375,63 zł od dnia 11.04.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 298,81 zł od dnia 11.05.2012r. do dnia zapłaty
- od kwoty 153,11 zł od dnia 11.06.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 301,85 zł od dnia 11.10.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 301,85 zł od dnia 11.11.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 301,85 zł od dnia 11.12.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 309,65 zł od dnia 11.01.2013r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 390,02 zł od dnia 11.02.2013r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.06.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.07.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.08.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.09.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.10.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.11.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.12.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 41,52 zł od dnia 11.01.2013r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 19,27 zł od dnia 11.02.2013r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 808,69 zł od dnia 30.04.2013r. do dnia zapłaty

oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Jednocześnie strona powodowa wskazała, że żądanie pozwu nie obejmowało należności z tytułu dostarczonej do lokalu wody zimnej, wody ciepłej i odbioru ścieków za okres od 01.01.2013r. do 13.02.2013r., albowiem na dzień 21.03.2013r. (data rozszerzenia powództwa) rozliczenie zaliczek w stosunku do rzeczywistego zużycia w lokalu i budynku nie było sporządzone. Z rozliczenia zainstalowanych w lokalu wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz opłaty za ścieki w 2012r. wynika, że zużycie tych mediów o kwotę 623,87 zł przewyższało kwotę naliczonych w 2012r. zaliczek na koszty. Strona powodowa dodała, że stan wodomierzy na koniec 2012r. został wskazany przez D. M. (1), która zajmowała lokal nr (...). Oprócz tego wspólnota dokonała rozliczenia zużycia ciepłej wody w całym budynku i po rozliczeniu różnic pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego oraz sumy wskazań wodomierzy w lokalach za 2012r. powstała niedopłata w wysokości 143,12 zł. W związku ze zmianą właściciela lokalu nr (...) w dniu 13.02.2013r. nowy właściciel lokalu D. M. (1) przekazała zarządcy umowę sprzedaży i stan liczników. W dniu 10.06.2013r. pracownik zarządcy – (...) Spółka z o.o. dokonał plombowania wodomierzy, albowiem D. M. (1) zgłosiła, że na wodomierzach nie ma plomb. Powodowa wspólnota zwróciła uwagę, że zgodnie z art. 6 ust. 8 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz zgodnie z Regulaminem ustalania zaliczek i rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków zatwierdzonym uchwałą wspólnoty nr 7/2004 to właściciel lokalu lub inny podmiot korzystający z lokalu jest właścicielem wodomierza w lokalu i zobowiązany jest do jego wymiany lub legalizacji. Właściciel lokalu ma również obowiązek dbać o stan techniczny urządzeń odbiorczych oraz pomiarowych. Nadto powódka dodała, że rozliczenia energii cieplnej dostarczanej do lokalu są wykonywane przez firmę (...) we W. na podstawie uchwały wspólnoty (...), jeśli natomiast chodzi o żądanie odsetek od kwoty 808,69 zł od dnia 30 kwietnia 2013r. wynika z daty doręczenia pozwanej zawiadomień o rozliczeniu mediów i upływem 7-dniowego terminu do zapłaty.

W piśmie z dnia 13 kwietnia 2013r. (data nadania w urzędzie pocztowym) pozwana wniosła o zawiadomienie w trybie art. 84 k.p.c. o toczącym się postępowaniu D. M. (1) i wezwanie do udziału w charakterze interwenienta ubocznego.

Mimo prawidłowego zawiadomienia (w trybie art. 139 k.p.c.) o terminie rozprawy wyznaczonym na dzień 22.10.2013r. oraz pouczenia o treści art. 84, 76 i 77 k.p.c., D. M. (2) nie przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego.

Na rozprawie w dniu 1 lipca 2014r. pozwana reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wskazała, iż w przypadku uwzględnienia powództwa wnosi o rozłożenie należności na raty na podstawie art. 320 k.p.c. i 102 k.p.c. ze względu na trudną sytuację życiową i materialną.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Prawo własności lokalu położonego we W. przy ul. (...) w wysokości 1/2 przysługiwało ojcu pozwanej J. J. K., który zmarł w dniu 25 października 2006r.

Do dnia 1 czerwca 2012r. pozostały udział (w wysokości 1/2) w prawie własności przedmiotowego lokalu przysługiwał stryjowi pozwanej – a pozwanemu w sprawie M. K., którego zgon nastąpił w toku procesu tj. w dniu 1 czerwca 2012r.

Bezsporne, a nadto dowód :

- odpis księgi wieczystej nr (...) k.48-54,

Spadek po J. K. z dobrodziejstwem inwentarza nabyła w całości jego córka a pozwana w niniejszej sprawie – J. S..

Pozwana J. S. w dniu 08 sierpnia 2012r. w Kancelarii Notarialnej we W. przy pl. (...) przed notariuszem A. K. przyjęła również spadek z dobrodziejstwem inwentarza po zmarłym M. K. zmarłym we W. w dniu 01.06.2012r. ostatnio stale zamieszkałym we W. przy ul. (...).

Sporządzony w dniu 9 sierpnia 2012r. w tej samej kancelarii akt poświadczenia dziedziczenia (Rep. nr A nr (...) został zarejestrowany w Rejestrze Aktów Poświadczenia Dziedziczenia.

Dowód:

- postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków Wydział I Cywilny z dnia 06.03.2007r. sygn. akt I Ns 1335/06 k. 55,
- odpis skrócony aktu zgonu sporządzony przez USC we W. pod nr (...) k.31,
- akt notarialny Rep. A nr (...) z dnia 08.08.2012r. k. 28,
- wydruk z Rejestru Aktów Poświadczenia Dziedziczenia k. 29,
- akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 09.08.2012r. Rep. A nr 4982/2012 k. 36-37.

Pozwana nigdy nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu.

Od 2007r. lokal zajmowali współwłaściciel M. K. oraz zameldowana przez niego w przedmiotowym lokalu osoba - W. K. (1).

Lokal ten ma powierzchnię 27,68 m².

Bezsporne

Od 2006r. pozwana jako współwłaściciel lokalu, a od czerwca 2012r. jako wyłączny właściciel, zobowiązana była do pokrywania kosztów utrzymania lokalu oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Pozwana mimo ciężącego na niej obowiązku wpłacania zaliczek do 10 - tego dnia każdego miesiąca, począwszy od grudnia 2011r. nie uiszczała należności.

Bezsporne

Pismem z dnia 20 czerwca 2012r. zarządca poinformował, że w dniu 15 czerwca 2012r. w lokalu przeprowadzono wizję lokalną. Wizja została przeprowadzona ze względu na otrzymane informacje od mieszkańców budynku, że lokal po śmierci M. K. nie został właściwie zabezpieczony przez pozwaną jako drugiego współwłaściciela wskutek czego w mieszkaniu tym gromadzą się różne osoby urządzając imprezy alkoholowe. Zarządca zaznaczył jednocześnie, że na miejscu zastano W. K. (1), który stwierdził, iż jest w przedmiotowym lokalu zameldowany. W czasie wizji wykryto nielegalne pobieranie prądu.

W piśmie tym zarządca zobowiązał pozwaną do niezwłocznego zabezpieczenia lokalu.

Dowód:

- pismo zarządcy skierowane do pozwanej dnia 20.06.2012r. k. 58,

Pozwana w dniu 25 lipca 2012r. w obecności świadka E. S. doręczyła do rąk własnych W. K. (1) pisemne wezwanie z dnia 24 lipca 2012r. do opuszczenia lokalu mieszkalnego i wydania jej kluczy do lokalu w terminie 7 dni. W przedmiotowym piśmie pozwana podniosła, że w wyniku dziedziczenia lokal stał się jej własnością oraz że mimo zameldowania w przedmiotowym lokalu W. K. (2) nie ma on prawa do zamieszkiwania w lokalu bez jej zgody.

Jednocześnie pouczyła W. K. (1), iż po bezskutecznym upływie terminu zwróci się do Sądu o eksmisję.

Dowód :

- wezwanie skierowane przez pozwaną do W. K. z dnia 24.07.2012r. k. 59,

Pozwana na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 15 listopada 2012r. zobowiązała się sprzedać D. M. (1) przedmiotowy lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość wraz z przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku za cenę 85.000 zł a D. M. (1) oświadczyła, iż przedmiot umowy zobowiązuje się kupić.

Sprzedaż przedmiotowego lokalu nastąpiła w dniu 13 lutego 2013r. Pozwana w akcie notarialnym oświadczyła, iż przedmiotowy lokal jest przedmiotem zajęcia egzekucyjnego w sprawie KM 763/12 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu T. K. z wniosku wierzyciela Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) w sprawach KM 763/12 w przedmiocie egzekucji należności łącznej w kwocie 20.449,06 zł oraz z wniosku tego samego wierzyciela w sprawie KM 2781/11, gdzie wartość dochodzonego łącznie roszczenia to kwota 104.756,16 zł.

Cenę sprzedaży ustalono na kwotę 85.000 zł, gdzie kupująca zapłaciła już sprzedającej kwotę 22.000 zł, co sprzedająca potwierdziła. Odnośnie pozostałej do zapłaty reszty ceny sprzedaży, kupująca zobowiązała się zapłacić sprzedającej kwotę 63.000 zł z przeznaczeniem na spłatę zadłużenia pozwanej wobec wierzycieli, które to egzekucje prowadzi Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej T. K..

Dowód:

- akt notarialny Rep. A nr (...) z dnia 15.11.2012r. k. 137-144,

- akt notarialny Rep. A nr (...) z dnia 13.02.2013r. k. 100-103,

Od dnia 1 listopada 2010r. opłaty miesięczne za fundusz remontowy w przedmiotowym lokalu wynosiły 1,50 zł za m².

Uchwałą właścicieli lokali nieruchomości z dnia 21 marca 2011r. przyjęto plan gospodarczy zarządu nieruchomością wspólną na rok 2011 oraz ustalono wysokość zaliczek na 1 m² powierzchni lokalu obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2011r. na kwotę 2,22 zł, które to winny być uiszczane w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10 każdego miesiąca.

Dnia 19 marca 2012r. przyjęto nowy plan gospodarczy na rok 2012r. Od dnia 1 kwietnia 2012r. kwota zaliczki z tytułu zarządu nieruchomością wspólną uległa podwyższeniu do 2,33 zł za 1 m² powierzchni.

Dowód:

- protokół z dnia 04.10.2010r. k. 98,

- uchwała nr 12/2010 z dnia 04.10.2010r. k. 99,

- protokół z dnia 21.03.2011r. k. 84,

- uchwała nr 4/2011 z dnia 21.03.2011r. wraz z planem gospodarczym k. 85-86,

- protokół z dnia 19.03.2012r. k. 87,

- uchwała nr 4/2012 wraz z planem gospodarczym k. 88-89,

Od dnia 1 listopada 2011r. wyliczony dla lokalu pozwanej miesięczny wymiar opłat wyniósł 406,71 zł. W skład niniejszej kwoty wchodziły:

- opłaty za fundusz remontowy w kwocie 41,52 zł
- zaliczki na wynagrodzenie zarządcy, konserwację, eksploatację bieżącą wyniosły 61,45 zł,
- zaliczki za zimną wodę 45,36 zł, ciepłą wodę 32,80 zł, ścieki – 45,96 zł, c.o. – 160,54 zł, nieczystości stałe 19,08 zł, łącznie 303,74 zł.

O powyższym zawiadomiono pozwaną pismem z dnia 21 listopada 2011r.

Dowód:

- miesięczny wymiar opłat od dnia 01.07.2011r. k. 90,

Od dnia 1 marca 2012r. miesięczny wymiar opłat wyliczony dla lokalu pozwanej wyniósł 415,83 zł. W skład niniejszej kwoty wchodziły:

- opłaty za fundusz remontowy w kwocie 41,52 zł
- zaliczki na wynagrodzenie zarządcy, konserwację, eksploatację bieżącą wyniosły 61,45 zł,
- zaliczki za zimną wodę 49,20 zł, ciepłą wodę 32,80 zł, ścieki – 51,24 zł, c.o. – 160,54 zł, nieczystości stałe 19,08 zł, łącznie 312,86 zł.

O powyższym zawiadomiono pozwaną pismem z dnia 16 lutego 2012r. Strona powodowa poinformowała jednocześnie pozwaną, że na podstawie uchwały nr XX/421/11 z dnia 29 grudnia 2011r. Rady Miejskiej W. w sprawie zatwierdzenia taryf dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków opłaty od 1 marca 2012r. uległy zmianie.

Dowód:

- miesięczny wymiar opłat od dnia 01.03.2012r. k. 91,

Według wyliczenia miesięczny wymiar opłat od dnia 1 maja 2012r. wynosił łącznie 340,33 zł, w tym 41,52 zł z tytułu opłat na fundusz remontowy oraz 61,45 zł wynagrodzenia zarządcy, konserwacji i eksploatacji bieżącej, oraz zaliczki za zimną wodę 24,60 zł, ciepłą wodę 16,40 zł, ścieki – 25,62 zł, c.o. – 160,54 zł, nieczystości stałe 10,20 zł. Pismo informujące zostało do pozwanej wysłane w dniu 16 maja 2012r.

Dowód:

- miesięczny wymiar opłat od 01.05.2012r. k. 92,

Od dnia 1 lipca 2012r. miesięczny wymiar opłat został wyliczony na kwotę 343,37 zł. W skład niniejszej kwoty wchodziły:

- opłaty za fundusz remontowy w kwocie 41,52 zł
- zaliczki na wynagrodzenie zarządcy, konserwację, eksploatację bieżącą wyniosły 64,49 zł,
- zaliczki za zimną wodę 24,60 zł, ciepłą wodę 16,40 zł, ścieki – 25,62 zł, c.o. – 160,54 zł, nieczystości stałe 10,20 zł, łącznie 237,36 zł.

O powyższym zawiadomiono pozwaną pismem z dnia 9 lipca 2012r.

Dowód:

- miesięczny wymiar opłat od dnia 01.07.2012r. k. 63,

Miesięczny wymiar opłat od dnia 1 stycznia 2013r. wyliczono łącznie na kwotę 351,17 zł, w tym 41,52 zł z tytułu opłat na fundusz remontowy oraz 64,49 zł wynagrodzenia zarządcy, konserwacji i eksploatacji bieżącej, oraz zaliczki za zimną wodę 24,60 zł, ciepłą wodę 16,40 zł, ścieki – 25,62 zł, c.o. – 160,54 zł, nieczystości stałe 18 zł. Pismo informujące zostało do pozwanej wysłane w dniu 27 grudnia 2012r.

Dowód:

- miesięczny wymiar opłat od 01.01.2013r. k. 111,

Pismem z dnia 27 lutego 2012r. strona powodowa zawiadomiła pozwaną, że po rozliczeniu wodomierzy za okres od 1 stycznia 2011r. do 31 grudnia 2011r. w mieszkaniu stwierdzona została niedopłata w kwocie 5.012,76 zł.

W piśmie zawiadamiającym pozwaną, strona powodowa wskazała, iż stan licznika na dzień 1 stycznia 2011r. wykazał następujące zużycie: 356 m³ zużycia wody zimnej, 348 m³ wody ciepłej, natomiast na dzień 31 grudnia 2011r.: 535 m³ wody zimnej i wody ciepłej 636 m³. Strona powodowa dodała, że po odliczeniu należnych zaliczek niedopłata wyniosła 5.012,76 zł.

Po rozliczeniu natomiast kosztów centralnego ogrzewania za okres od 1 stycznia 2011r. do 31 grudnia 2011r. stwierdzono, że na koncie lokalu pozwanej wystąpiła niedopłata w kwocie 452,13 zł.

Za 2011r. wystąpiła nadpłata na koncie lokalu pozwanej z tytułu zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, która wyniosła 368,53 zł oraz nadpłata z tytułu rocznego rozliczenia śmieci w kwocie 1,03 zł. O powyższych rozliczeniach informowano pozwaną na piśmie.

Zaliczka za miesiąc marzec 2012r. w kwocie 374,31 zł (bez opłaty za fundusz remontowy) została powiększona przez stronę powodową o kwotę 5.012,76 zł z tytułu rozliczenia wody za 2011r. oraz 452,13 zł wobec stwierdzonej niedopłaty za centralne ogrzewanie, następnie od powstałej kwoty strona powodowa odjęła przysługuje pozwanej nadpłaty w kwotach 1,03 zł oraz 368,53 zł.

W wykonanej w sierpniu 2012r. korekcie zarządca wskazał pozwanej, iż nadpłata za roczne rozliczenie ścieków w tym okresie wyniosła 73,69 zł, natomiast zimnej wody 72,01 zł, wobec czego na koncie lokalu powstała nadpłata w kwocie łącznej 145,70 zł. Przedmiotową kwotę strona powodowa odliczyła od ustalonej zaliczki za miesiąc czerwiec 2012r.

Dowód:

- zawiadomienie z dnia 27.02.2012r. k. 94,

- rozliczenie kosztów co k. 95,

- pismo z dnia 16.02. (...). k. 96,

- pismo z dnia 22.02.2012r. k. 97,

- rozliczenie właściciela za dostarczone media w 2011r. z dnia 01.08.2012r. k. 108,

- pismo strony powodowej z dnia 21.03.2013r. k. 80-83,

Po rozliczeniu okresu od 1 stycznia 2012r. do 31 grudnia 2012r. na koncie lokalu pozwanej wystąpiła nadpłata w kwocie 251,90 zł, która to jest różnicą między uiszczonymi za przedmiotowy lokal zaliczkami na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz należnymi za ten okres kwotami.

W rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania stwierdzono niedopłatę na koncie lokalu pozwanej w kwocie 498,16 zł, która to kwota została przez stronę powodową dodana do zaliczki za media i zarząd nieruchomością wspólną za miesiąc luty 2013r.

Należność za miesiąc luty 2013r. z tytułu zarządu nieruchomością wspólną i media, strona powodowa ustaliła w sposób następujący: 309,65 zł zaliczki (bez funduszu remontowego) podzielona została na ilość dni w miesiącu tj. 28, a następnie pomnożona przez 13 dni, co dało kwotę 143,76 zł, od której następnie została odjęta nadpłata w kwocie 251,90 zł.

W piśmie z dnia 9 kwietnia 2013r., które zostało doręczone pozwanej w dniu 22.04.2013r., zarządca zawiadomił pozwaną, że po rozliczeniu wodomierzy za okres od 01 stycznia 2012r. do 31 grudnia 2012r. wystąpiła niedopłata w kwocie 623,87 zł.

Odnośnie stanu liczników wodomierzy na dzień 31 grudnia 2011r. strona powodowa w piśmie zawiadamiającym pozwaną wskazała następujący odczyt końcowy liczników: 610 m³ wody zimnej i 700 m³ wody ciepłej.

Dowód:

- rozliczenie właściciela k. 112,
- rozliczenie kosztów ogrzewania c.o. k. 113,
- pismo strony powodowej z dnia 21.03.2013r. k. 80-84,
- zawiadomienie z dnia 09.04.2013r. wraz z dowodem doręczenia k. 171-172,,

Następnie, w piśmie z dnia 17 kwietnia 2013r., doręczonym w dniu 22 kwietnia 2013r., zawiadomiono pozwaną, że wystąpiła niedopłata z tytułu rozliczenia rocznego ciepłej wody w okresie od 1 stycznia 2012r. do 31 grudnia 2012r. w kwocie 143,12 zł.

Należność z tytułu funduszu remontowego za miesiąc luty 2013r. wobec zbycia przez pozwaną w dniu 13 lutego 2013r. lokalu ustalono w sposób następujący: 41,52 zł zaliczki podzielono na ilość dni w miesiącu tj. 28, a następnie pomnożono przez 13 dni, co dało kwotę 19,27 zł.

Strona pozwana w skierowanym dnia 9 kwietnia 2013r. do pozwanej zawiadomieniu wskazała, że za okres od 1 stycznia 2013r. do 12 lutego 2013r. wykazano niedopłatę z tytułu rozliczenia wodomierzy w kwocie 41,70 zł. Stan liczników na dzień 12 lutego 2013r. zarządca określił na 617 m³ wody zimnej i 704 m³ wody ciepłej.

Dowód:

- zawiadomienie z dnia 17.04.2013r. k. 173,
- zawiadomienie z dnia 09.04.2013r. k. 174,
- dowód doręczenia k.175,
- pismo procesowe z dnia 21.03.2013r. k. 80-84,

Pozwana nie dokonała żadnych wpłat na poczet należności z tytułu zaliczek na fundusz remontowy za okres od grudnia 2011r. do lutego 2013r.

Na poczet zadłużenia lokalu dokonane zostały w dniu 14.09.2012r. i 19.10.2012r. 3 wpłaty w kwotach po 301,85 zł, które zostały zaksięgowane na poczet należności za miesiące lipiec, sierpień i wrzesień 2012r.

Bezsporne, a nadto dowód :

- wyciąg z rachunku k. 104-105,

- pismo z dnia 21.03.2013r. k. 80-83,

W dniu 16 marca 2004r. uchwałą nr 7/2004 strona powodowa zatwierdziła regulamin ustalania zaliczek i rozliczenia kosztów zużycia wody zimnej i odprowadzonych ścieków. Do ustalania zaliczek i rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzonych ścieków zobowiązano zarządcę – Towarzystwo Budownictwa (...) Sp. z o.o.

Rozliczenie kosztów zużytej energii cieplnej wg podzielników zostało powierzone przez stronę powodową firmie (...) w dniu 4 listopada 2004r. na dwa okresy rozliczeniowe.

Od 20 marca 2006r. do grudnia 2009r. rozliczeniem mediów tj. energii cieplnej – centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków powierzono zarządcy – Towarzystwu Budownictwa (...) Sp. z o.o. we W..

Dowód:

- uchwała nr 7/2004 z dnia 16.03.2004r. wraz z regulaminem nr 3 dotyczącym ustalania zaliczek i rozliczania zużycia zimnej wody i odprowadzonych ścieków k. 180-181,

- uchwała nr 8/2004 z dnia 04.11.2004r. k. 182,

- uchwała nr 7/2006 z dnia 20.03.2006r. k. 183,

Zgodnie z obowiązującym „Regulaminem nr 3 ustalania zaliczek i rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzonych ścieków dla nieruchomości całkowicie opomiarowanej, wyposażonej w miejską sieć wodno – kanalizacyjną”, wodomierz zainstalowany w lokalu jest własnością właściciela lokalu. W celu zmniejszenia zużycia wody w budynku należy bezwzględnie utrzymywać urządzenia odbiorcze w należyтым stanie technicznym. Awaryjne na instalacjach wodnych należy natychmiast zgłaszać zarządcy. Wszelkie awaryjne na urządzeniach odbiorczych winny być natychmiast usuwane.

W czasie, gdy w grudniu 2009r. (...) Sp. z o.o. przejęła zarząd u strony powodowej, wszystkie lokale były opomiarowane, zaś nowy zarządca otrzymał od poprzednika rozliczenia ze stanem na koniec listopada 2009r., w tym dotyczące spornego lokalu. Protokół legalizacji wodomierzy w przedmiotowym lokalu nie został (...) Sp. z o.o. przekazany.

Właściciele lokali sami dokonują wymiany wodomierzy na własny koszt i samodzielnie decydują, kiedy to czynią. Następnie fakt wymiany zgłaszają u strony powodowej i ustalany jest termin plombowania wodomierzy.

Po dokonaniu plombowania spisywany jest protokół z wpisanym numerem wodomierza i numerami plomb, datą rozpoczęcia rozliczeń, wpisania do ewidencji i terminem kolejnej legalizacji. Przedmiotowy protokół doręczany jest właścicielowi.

Na zebraniach wspólnoty zarządca przypomina o kolejnych terminach legalizacji.

G. M. będąca pracownikiem zarządcy przekazywała pozwanej, że konieczna jest wymiana wodomierzy. Pozwana twierdziła, że w lokalu nie ma liczników.

Dowód :

- regulamin nr 3 (załącznik do uchwały nr 7/2004 z dnia 16.03.2004r. k. 180-181,

- zeznania świadka G. M., protokół rozprawy z dnia 19 grudnia 2013r., czas nagrania od 00:37 do 00:48,

Wszystkie lokale u strony powodowej są opomiarowane. We wspólnocie jest ok. 67 lokali.

Jeśli chodzi części wspólne, to stawki ustalane są na podstawie uchwał podjętych przez wspólnotę zgodnie z planem gospodarczym i zużyciem za lata poprzednie.

Opłaty za wywóz śmieci liczone są od osoby, najpierw ustalane są zaliczki, a potem dokonywane są rozliczenia roczne.

Zaliczka za wodę wyliczana jest na podstawie średniego zużycia lokalu podawanego przez właściciela lub na podstawie średnich kosztów dla danego lokalu (tzw. „odczyty szacunkowe”).

W lokalu pozwanej jest woda ciepła i zimna i zaliczka ustalana jest na podstawie średniego zużycia z okresu rozliczeniowego przemnożonego przez cenę MPWiK.

Jeśli chodzi o centralne ogrzewanie, jest to tzw. „ciepło miejskie”. Wspólnota określa moc zamówioną biorąc pod uwagę lata wcześniejsze i na tej podstawie wystawiane są faktury, które pokazują ile zostało dostarczone i ta wartość jest następnie dzielona przez m^2 powierzchni wszystkich mieszkań i tak jest ustalona stawka podgrzania $1 m^2$ i mnożona przez metraż danego lokalu.

Rozliczaniem centralnego ogrzewania zajmuje się firma zewnętrzna, która raz w roku drukuje również powiadomienia dla właścicieli, a dostarczeniem zajmuje się zarządca.

Rozliczenia zużycia wody dokonywane są pod koniec każdego roku, w tożsamym terminie rozlicza się również zużycie energii elektrycznej.

Dowód:

- zeznania świadka G. M., protokół rozprawy z dnia 19 grudnia 2013r., czas nagrania 00: 11 do 00:22,

Wielokrotnie pracownicy zarządcy nie mogli dostać się do lokalu pozwanej by dokonać odczytu liczników; nikt nie otwierał drzwi, mimo iż słychać było, że ktoś się w lokalu znajduje. Pracownicy przychodzili również w dni wolne od pracy, jednakże bezskutecznie.

Sąsiedzi informowali zarządcę w czasie zebrań wspólnoty, że w mieszkaniu tym pojawiają się różne obce osoby, że odbywają się tam libacje alkoholowe.

Wobec powstałych utrudnień w odczytywaniu stanu liczników w przedmiotowym lokalu, zarządca przyjmował wartości szacunkowego zużycia wody.

Przebywający w przedmiotowym lokalu W. K. (1) podał jednorazowo telefonicznie odczyt liczników wody.

Pismem z dnia 29 marca 2013r. D. M. (1) przekazała zarządcy informację, iż jest nowym właścicielem przedmiotowego lokalu i podała stan liczników na dzień sporządzenia pisma: woda zimna - $617 m^3$, woda ciepła $704 m^3$.

Zarządca w dniu 13 maja 2013r. zwrócił się do D. M. (1) o podanie stanu liczników na dzień 31 maja 2013r. W informacji o stanie liczników wskazano odczyt licznika wody zimnej na $622 m^3$, oraz wody cieplej $707 m^3$. Poczyniono adnotację, że liczniki są nieoplombowane.

Pracownik zarządcy - M. G. w dniu 10 czerwca 2013r. dokonała osobiście w przedmiotowym lokalu plombowania liczników wody zimnej i ciepłej, spisując z powyższych czynności protokół oraz dokonała sprawdzenia odczytów liczników. Uznała, że odczyt na nich jest trochę wyższy, narastający w stosunku do poprzednich posiadanych przez zarządcę. Nie dokonano tego dnia wymiany liczników na nowe.

Zarządca dokonał sprawdzenia odczytu tego licznika z ogólnym zużyciem wody całej wspólnoty, na podstawie dokonanych przez M. G. czynności.

Strona powodowa nie stwierdziła żadnych awarii sieci wodociągowej na obszarze obejmującym zakres osiedla.

W dokonywanych naliczeniach odnośnie lokalu pozwanej zarządca brał pod uwagę od 2009 do października 2011r. jedną osobę, a od listopada 2011r. do kwietnia 2012r. dwie osoby, gdyż w listopadzie 2011r. został zgłoszony fakt zamieszkiwania dwóch osób.

Od maja 2012r. naliczeń dokonywano ponownie dla jednej osoby, gdyż zgłosiła to pozwana.

Dowód:

- zeznania świadka G. M., protokół rozprawy z dnia 19 grudnia 2013r., czas nagrania 00:25 do 00:31, 01:28 do 01:35,
- zeznania świadka M. G. k. 212-213,
- protokół z dnia 10.06.2013r. wraz ze zdjęciem k. 178-179,
- pismo D. M. (1) z dnia 29.03.2013r. k. 176-177,
- zeznania świadka M. G. k. 212-213,
- zeznania świadka D. M. (1), protokół rozprawy z dnia 1 lipca 2014r., czas nagrania od 00:00 do 00:12,

Komisyjnie, z udziałem przedstawicieli Gminy i MPWiK zarządca dokonał sprawdzenia do jakich lokali jest pobierana woda z głównego licznika. Ustalono, iż korzystają z niego wyłącznie lokale mieszkalne, oraz 1 lokal użytkowy który rozlicza się oddzielnie i jest on uwzględniany w fakturach.

Jest jeszcze jeden licznik wody będący własnością firmy sprzątającej, która podaje jego wskazania i o tą kwotę są pomniejszane ogólnie wygenerowane koszty. Firma sprzątająca dokonuje samodzielnie opłat za zużytą przez siebie wodę.

Pozostałe koszty zwracane są właścicielom proporcjonalnie do wykazanego zużycia wody.

Jeżeli wodomierz główny wskazuje różnice w zużyciu ilości wody w stosunku do wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach, różnica (nadwyżka lub niedobór) zużytej wody i odprowadzonych ścieków zostanie rozliczona przez zarządcę lub dostawcę procentowo, proporcjonalnie do ilości zużytej wody wykazanej przez wodomierze indywidualnie w lokalach.

Umowa na dostawę wody zawarta jest między MPWiK a stroną powodową.

Dowód:

- regulamin nr 3 ustalania zaliczek i rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzonych ścieków dla nieruchomości (...) k. 180v-181;
- zeznania świadka G. M., protokół rozprawy z dnia 19 grudnia 2013r., czas nagrania 00:48 do 01:05;

Powiadomienia o powstałych nadpłatach zarządca wysyłał listem zwykłym, zaś o niedopłatach listem poleconym. Korespondencja dotycząca przedmiotowego lokalu była wysyłana na adres pozwanej przy ul. (...) we W., jak również pozostawiana w skrzynce pocztowej przynależnej do lokalu przy ul. (...).

Pozwana nie uczestniczyła w zebraniach wspólnoty, lecz co najmniej trzy razy kontaktowała się z pracownikiem zarządcy G. M. uzgadniając wysokość zadłużenia.

Pozwana zgłosiła również w siedzibie zarządcy wnioski o umorzenie należności z tytułu rozliczenia wody, który nie został uwzględniony.

Dowód:

- zeznania świadka G. M., protokół rozprawy z dnia 19 grudnia 2013r., czas nagrania 00: 11 do 00:17, 00: 22 do 00:25;

Pismem z dnia 20 marca 2013r. wezwano pozwaną do zapłaty zaległych opłat z tytułu wydatków ponoszonych na utrzymanie lokalu – nieruchomości wspólnej wg stanu za okres od 01.06.2012r. do 12.02.2012r. w kwocie 349,95 zł za fundusz remontowy i 3.137,41 zł (zaliczka i media 2.977,44 zł, odsetki od dnia 21.03.2013r. 159,97 zł).

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 20.03.2013r. k. 130,

Pozwana ma 41 lat, jest osobą bezrobotną zarejestrowaną w Powiatowym Urzędzie Pracy od 13 maja 2004r. do chwili obecnej bez prawa do zasiłku.

Podejmowała kursy przygotowujące do zawodu w 2009r. Pracy nie podjęła z uwagi na brak ofert.

Z wykształcenia jest technologiem żywienia (posiada wykształcenie średnie zawodowe), w swoim zawodzie nigdy nie pracowała.

Aktualnie pozwana utrzymuje się z dochodu uzyskanego z podejmowanych prac dorywczych (m.in. sprzątanie), miesięcznie jest to kwota od 300-600 zł.

Pozwana uzyskuje także regularnie świadczenia alimentacyjne na każde z dzieci w łącznej miesięcznej wysokości 600 zł. Otrzymuje zasiłek rodzinny na dzieci w łącznej kwocie 282 zł. W ostatnich dwóch latach nie korzystała z zasiłków celowych.

Przyznano jej także dodatek mieszkaniowy, który aktualnie wynosi 422 zł do lipca 2014r.

Pozwana samotnie wychowuje dwójkę dzieci (orzeczenie rozwodowe zapadło w 2007r.). Syn pozwanej jest pełnoletni, lecz w dalszym kontynuuje naukę, zaś młodsza córka ma 14 lat i uczęszcza do gimnazjum.

Obecnie pozwana wraz z dziećmi zamieszkuje pod adresem wskazanym w pozwie. Jest to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące wyłącznie jej. Nie ma zaległości z tytułu opłat za korzystanie z tego lokalu, media za lokal również opłacane są regularnie.

Pozwana nie posiada samochodu ani też innych cennych ruchomości.

Pozwana nie ma żadnych zobowiązań kredytowych.

Były małżonek pomaga pozwanej w utrzymaniu starszego dziecka dokonując zakupu odzieży.

Pozwana pomaga sąsiadce w pracach na ogródkach działkowych, a ona w zamian za to daje pozwanej warzywa.

Córka pozwanej w 2014r. miała w szkole dofinansowanie z tytułu obiadów. Córka pozwanej ma problemy z kręgosłupem. Powinna odbywać raz w tygodniu rehabilitacje by zapobiec pogłębieniu stwierdzonej skoliozy. Korzysta ona z rehabilitacji w prywatnym ośrodku, z tego tytułu były małżonek reguluje tygodniowo kwotę 70 zł, która stanowi koszt pojedynczego zabiegu rehabilitacyjnego.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanej J. S., protokół rozprawy z dnia 1 lipca 2014r., czas nagrania od 00:13 do 00:55,

- zaświadczenie z dnia 10.07.2012r.k. 66,
- decyzja nr (...) z dnia 18.07.2012r. k. 67,
- wymiar opłat k. 68,
- zaświadczenie z dnia 31.10.2012r. k. 69-70,
- wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu Wydziału XIII Cywilnego Rodzinnego z dnia 9.02.2007r. sygn. akt XIII RC 1301/06.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo w przeważającej części podlegało oddaleniu.

Ostatecznie, strona powodowa dochodziła od pozwanej zapłaty należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, opłat na fundusz remontowy oraz opłat eksploatacyjnych dla lokalu położonego we W. przy ul. (...) za okres od grudnia 2011r. do 12 lutego 2013r. w łącznej kwocie 10.594,24 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot następujących: 41,52 zł od dnia 11.12.2011r. do dnia zapłaty, 41,52 zł od dnia 11.01.2012r. do dnia zapłaty, 41,52 zł od dnia 11.02.2012r. do dnia zapłaty, 41,52 zł od dnia 11.03.2012r. do dnia zapłaty, 41,52 zł od dnia 11.04.2012r. do dnia zapłaty, 41,52 zł od dnia 11.05.2012r. do dnia zapłaty, 365,19 zł od dnia 11.12.2011r. do dnia zapłaty, 365,19 zł od dnia 11.01.2012r. do dnia zapłaty, 365,19 zł od dnia 11.02.2012r. do dnia zapłaty, 5.469,64 zł od dnia 11.03.2012r. do dnia zapłaty, 375,63 zł od dnia 11.04.2012r. do dnia zapłaty, 298,81 zł od dnia 11.05.2012r. do dnia zapłaty, 153,11 zł od dnia 11.06.2012r. do dnia zapłaty, 301,85 zł od dnia 11.10.2012r. do dnia zapłaty, 301,85 zł od dnia 11.11.2012r. do dnia zapłaty, 301,85 zł od dnia 11.12.2012r. do dnia zapłaty, 309,65 zł od dnia 11.01.2013r. do dnia zapłaty, 390,02 zł od dnia 11.02.2013r. do dnia zapłaty, 41,52 zł od dnia 11.06.2012r. do dnia zapłaty, 41,52 zł od dnia 11.07.2012r. do dnia zapłaty, 41,52 zł od dnia 11.08.2012r. do dnia zapłaty, 41,52 zł od dnia 11.09.2012r. do dnia zapłaty, 41,52 zł od dnia 11.10.2012r. do dnia zapłaty, 41,52 zł od dnia 11.11.2012r. do dnia zapłaty, 41,52 zł od dnia 11.12.2012r. do dnia zapłaty, 41,52 zł od dnia 11.01.2013r. do dnia zapłaty, 19,27 zł od dnia 11.02.2013r. do dnia zapłaty, 808,69 zł od dnia 30.04.2013r. do dnia zapłaty.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na dowodach z dokumentów złożonych przez strony, przede wszystkim uchwał podjętych przez powodową Wspólnotę, kierowanych do pozwanej wezwań do zapłaty, zawiadomień o wymiarze opłat, a także z przesłuchania pozwanej oraz zeznaniach świadka D. M. (1) oraz świadków G. M., M. G. w zakresie w jakim pokrywały się one z zeznaniami świadka D. M. (1) oraz w części w jakiej świadkowie zeznawali o przyjętych u strony powodowej metodach rozliczeń, zasadach zaliczkowania.

W pierwszym rzędzie wskazać należy, iż prawo własności lokalu położonego we W. przy ul. (...) w wysokości 1/2 przysługiwało ojcu pozwanej J. J. K., który zmarł w dniu 25 października 2006r. Do dnia 1 czerwca 2012r. pozostały udział (w wysokości 1/2) w prawie własności przedmiotowego lokalu przysługiwał stryjowi pozwanej – a pozwanemu w sprawie M. K., którego zgon nastąpił w toku procesu tj. w dniu 1 czerwca 2012r. Spadek po J. K. z dobrodziejstwem inwentarza nabyła w całości jego córka a pozwana w niniejszej sprawie – J. S., która to przyjęła także spadek z dobrodziejstwem inwentarza po zmarłym stryju M. K..

Wobec czego bezspornym było, iż pozwana J. S. w okresie objętym żądaniem tj. od grudnia 2011r. aż do dnia 12 lutego 2013r. (kiedy to nastąpiło przeniesienie własności lokalu na rzecz D. M. (1)) była właścicielem (początkowo współwłaścicielem) lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Pozwana nie kwestionowała istnienia obowiązku uiszczania opłat na rzecz Wspólnoty (nie twierdziła, że sporna należność została przez nią zapłacona). Spór sprowadzał się przede wszystkim do ustalenia prawidłowości naliczonych przez stronę powodową należności, albowiem pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty zarzuciła nieudowodnienie wysokości roszczenia podając, że strona powodowa nie wykazała w jaki sposób naliczyła zaliczkę za miesiąc marzec 2012r. 5.469,64 zł oraz z jakiego tytułu została naliczona, nadto podnosiła iż jest to kwota znacznie wygórowana. Poza tym pozwana zarzuciła, że

strona powodowa nie udowodniła roszczenia w zakresie kosztów centralnego ogrzewania, bowiem nie przedłożyła obowiązującego we wspólnocie regulaminu rozliczeń ciepła wymaganego przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne, z którego wynikałaby przyjęta metoda rozliczeń centralnego ogrzewania.

Podstawą prawną dochodzenia przez stronę powodową zapłaty należności od pozwanej są przepisy art. 13 ust. 1, art. 14 i 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 13 ust. 1 tej ustawy, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. W myśl art. 12 ust. 2 u.w.l. pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach ze wspólnej nieruchomości. Każdy właściciel lokalu zostaje zobowiązany do ponoszenia części tych wydatków - proporcjonalnej do swojego udziału we współwłasności (w nieruchomości wspólnej).

W ocenie Sądu nie ma żadnych wątpliwości, że pozwana jako właściciel lokalu mieszkalnego zobowiązana była do uiszczania należności związanych z opłatami eksploatacyjnymi oraz funduszem remontowym, którego to obowiązku pozwana zresztą nie kwestionowała. Obowiązek taki wynika bezpośrednio z art. 13 ustawy o własności lokali i istnieje niezależnie od tego, czy pozwana mieszka w przedmiotowym lokalu, czy też nie (jak to miało miejsce w niniejszej sprawie).

Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążać będą właścicieli lokali - każdego w odpowiedniej ułamkowej części - zalicza się, zgodnie z art. 14 u.w.l.:

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

Te rodzaje kosztów zostały w art. 14 u.w.l. wymienione jedynie przykładowo; podkreślić należy, że do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., 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 u.w.l. - jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Oprócz praw i obowiązków, o których była mowa dotychczas, do praw i obowiązków właścicieli lokali należą uczestniczenie w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, polegające na wpłacaniu comiesięcznych zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną (art. 15 u.w.l.). Na pokrycie tych kosztów, zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Wysokość miesięcznej zaliczki może być różna i albo wynika wprost z uchwały właścicieli lokali, albo z innych decyzji wspólnoty podejmowanych na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 u.w.l. - z przewidywanych, ogólnych rocznych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przyjętych w uchwale właścicieli o rocznym planie gospodarczym zarządu nieruchomością wspólną i z przypadających na poszczególnych właścicieli lokali rocznych opłat na pokrycie tych kosztów.

Podobnie jak art. 13 ust. 1 u.w.l. nakłada na właścicieli lokali obowiązek utrzymania swojej własności, tak art. 15 ust. 1 u.w.l. nakłada na wszystkich bez wyjątku właścicieli lokali obowiązek uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Ponieważ zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, przeto jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r. II CKN 226/97).

Konstrukcja art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali 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. Decyzji właścicieli lokali podlegają natomiast: sposób ustalania i wysokość zaliczek. Są to przy tym decyzje, które mogą być podejmowane tylko przez właścicieli lokali, gdyż – zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l. – należą one do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Wysokość miesięcznej zaliczki może być różna i albo wynika wprost z uchwały właścicieli lokali, albo z innych decyzji wspólnoty podejmowanych w oparciu o art. 30 ust. 2 pkt 1 u.w.l. – z przewidywanych, ogólnych rocznych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przyjętych w uchwale właścicieli o rocznym planie gospodarczym zarządu nieruchomością wspólną i z przypadających na poszczególnych właścicieli lokali rocznych opłat na pokrycie tych kosztów. Jednak obowiązek uiszczania zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną istnieje niezależnie od tego, czy wysokość zaliczki została ustalona, a więc właściciele lokali mają w terminie płacić zaliczki nawet wtedy, gdyby nikt nie ustalił ich wysokości - należy domniemywać, że w takim przypadku ustaliliby ich wysokość według własnego uznania, natomiast ewentualne nadwyżki lub niedobory rozliczone być powinny po zakończeniu roku kalendarzowego (por. komentarz do art. 13, 14, 15 ustawy o własności lokali Ewy Bończak – Kucharczyk). Nie można zwolnić części właścicieli lokali z tego obowiązku ani nie mogą oni wyzbyć się tego obowiązku w inny sposób. Nie można tego zmienić także umową wszystkich właścicieli lokali zawartą w formie aktu notarialnego na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l., gdyż zgodnie z art. 18 ust. 3 u.w.l. umowa taka może wyłączyć stosowanie postanowień jedynie rozdziału 4 u.w.l. (dotyczącego zarządu nieruchomością wspólną), natomiast postanowienia obowiązku opłacania zaliczek umieszczone są w rozdziale 2 u.w.l., regulującym prawa i obowiązki właścicieli lokali.

Przekładając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy w pierwszym rzędzie wskazać należy, iż wątpliwości nie budziło to, że corocznie był uchwalany przez właścicieli lokali plan gospodarczy tworzonej przez nich wspólnoty mieszkaniowej, określający wysokość zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat na fundusz remontowy. Strona powodowa jako dowód wysokości naliczanych pozwanej w tym zakresie opłat przedstawiła protokół z dnia 21.03.2011r. z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej wraz z uchwałą nr 4/2011 o przyjęciu rocznego planu gospodarczego – planu zarządzania nieruchomością wspólną i opłat – zaliczek na pokrycie kosztów zarządu w roku 2011, w której została określona wysokości opłat za 1 m² powierzchni lokalu od dnia 01.04.2011r. na kwotę 2,22 zł/1 m² powierzchni, w tym eksploatację 1,47 zł/1 m², konserwację 0,17 zł/1 m², wynagrodzenie zarządcy 0,58 zł/1 m². Ponadto powódka dołączyła protokół z dnia 19.03.2012r. z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej wraz z uchwałą nr 4/2012 podjętą w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego – planu zarządzania nieruchomością wspólną i opłat – zaliczek na pokrycie kosztów zarządu w roku 2012. W przedmiotowej uchwale określono natomiast kwotę zaliczek od 01.04.2012r. na 2,33 zł/1 m², w tym eksploatacja 1,53 zł, konserwacja 0,22 zł, wynagrodzenie zarządcy netto na 0,58 zł za 1 m².

Powódka celem udowodnienia natomiast wysokości opłat należnych od właścicieli z tytułu funduszu remontowego przedstawiła protokół z dnia 04.10.2010r. wraz z uchwałą nr 12/2010 w sprawie zmiany wysokości opłat na fundusz remontowy, na mocy którego wysokość zaliczki na ten fundusz od dnia 01.11.2010r. wynosiła 1,50 zł /m² miesięcznie.

Odnosząc się do obowiązku uiszczania zaliczek na fundusz remontowy tytułem wstępu podkreślić należy, że żaden zaś przepis u.w.l. nie nakłada na właścicieli lokali obowiązku dokonywania wpłat na taki fundusz (choć muszą oni pokryć koszt niezbędnego remontu, jeśli został on wykonany lub jest w danym czasie niezbędny). Właściciele lokali mogą się jednak umówić co do utworzenia takiego funduszu i uregulowania różnych kwestii związanych z jego funkcjonowaniem – przede wszystkim w drodze uchwały. Jak wspomniano wcześniej norma art. 14 pkt 1 ustawy

o własności lokali, nie zawiera katalogu zamkniętego kosztów zarządu nieruchomością wspólną i właściciele lokali mogą podjąć uchwałę o jego rozszerzeniu, pod warunkiem jednak, że uchwała ta ani nie narusza prawa, umowy właścicieli lub zasad prawidłowego zarządzania, ani w inny sposób nie narusza interesów poszczególnych właścicieli. Ponieważ wyodrębnienie funduszu remontowego nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty, wymaga podjęcia uchwały, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 3). Pozwana nie została wyłączona od uiszczania opłat na fundusz remontowy, a w związku z tym zobowiązana była do uiszczania na rzecz wspólnoty w kwotach wynikających z przyjętych przez członków wspólnoty mieszkaniowej uchwał, którego to obowiązku pozwana nie kwestionowała.

Oceniając prawidłowość naliczenia dla lokalu pozwanej opłat dochodzonych pozwem należało wskazać, że opłaty z tytułu zarządu nieruchomością wspólną oraz funduszu remontowego zostały naliczone zgodnie z uchwałami Wspólnoty, o których mowa wyżej. Okoliczność ta wynika z porównania zawiadomień o wymiarze opłat z dnia 22.11.2011r. (k. 90), 16.02.2012r. (k. 91), 16.05.2012r. (k. 92), 09.07.2012r. (k. 109), 27.12.2012r. (k. 111) z uchwałami z dnia 21.03.2011r., 19.03.2012r. Pozwana nie zaprzeczyła twierdzeniom strony powodowej w zakresie, w jakim strona powodowa wskazywała, że pozwana nie płaciła należnych opłat z tytułu funduszu remontowego i wywozu nieczystości płynnych. Dlatego też w świetle art. 230 k.p.c. są uznał tą okoliczność jako przyznaną. Okoliczność ta jednak w świetle błędnego wyliczenia przez stronę powodową wysokości roszczenia w zakresie należności z tytułu opłaty za fundusz remontowy za miesiąc luty 2013r. nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu.

Żądanie zasądzenia nieuregulowanych przez pozwaną w okresie od grudnia 2011r. do stycznia 2013r. opłat za fundusz remontowy zasługuje na uwzględnienie w całości. Sąd nie uwzględnił jedynie żądania zasądzenia częściowej opłaty za fundusz remontowy za miesiąc luty 2013r. w kwocie 19,27 zł i dokonał ponownego jej przeliczenia zasądzając z tego tytułu kwotę 17,80 zł. Wobec faktu, iż własność przedmiotowego lokalu została przeniesiona przez pozwaną w dniu 13 lutego 2013r., istnieją podstawy do obciążenia pozwanej opłatą za fundusz remontowy jedynie za okres 12 dni, nie zaś jak uczyniła to strona powodowa 13 dni. Sąd uznał zatem żądanie strony powodowej za okres od grudnia 2011r. do 12 lutego 2013r. z tytułu funduszu remontowego w przeważającej części wyliczając jego wysokość na kwotę łączną **599,08 zł** (14 miesięcy x 41,52 zł + 17,80 zł).

W dalszej mierze pozwana (po sprecyzowaniu przez stronę powodową, co składa się na należność za miesiąc marzec 2012r.) zarzuciła, że została obciążona zbyt wysokimi kosztami w zakresie rocznego rozliczenia zużycia wody w okresie od stycznia 2011r. do grudnia 2011r. tj. w kwocie 5.012,76 zł. W tym miejscu stwierdzić należy, iż strona powodowa nie sprostowała ciężarowi dowodu w tym zakresie.

Bezspornym jest, iż w okresie od grudnia 2011r. do lipca 2012r. przedmiotowy lokal zajmował W. K. (1). Sprawująca nad nieruchomością zarząd spółka informowała pozwaną, że lokal nie jest właściwie zabezpieczony, wobec czego w mieszkaniu gromadzą się różne osoby urządzając imprezy alkoholowe. Pozwana podnosiła, iż zwiększone zużycie wody dla jej lokalu mogło wynikać z powyższych okoliczności, co jednakże nie znalazło odzwierciedlenia w zebranym w sprawie materiale dowodowym.

Mimo powyższego brak jest jednakże podstaw do obciążania pozwanej kosztami wyrównania za zużycie wody w 2011r. w kwocie 5.012,76 zł z innych względów. Otóż, w zawiadomieniu o rozliczeniu wodomierzy za okres od 01.01.2011r. do 31.12.2011r. (k.94) wskazany jest następujący stan licznika w łazience: zimna woda na dzień 01.01.2011r. - 356 m³, zaś na koniec grudnia 2011r. 535 m³, natomiast licznik ciepłej wody 348 m³ stan początkowy, 636 m³ stan końcowy. Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w niniejszej sprawie w dalszym ciągu nie jest wiadomym, na jakiej podstawie strona powodowa przyjęła stan liczników o powyższych wartościach. Jak wynika bowiem z akt sprawy, w szczególności przesłuchania pracowników zarządcy G. M. i M. G., w odniesieniu do przedmiotowego lokalu występowały trudności w spisaniu stanu liczników wodomierzy, bowiem nikt nie wpuszczał pracowników do mieszkania w celu dokonania odczytu, zatem wszelkie zużycie było dla tego lokalu określane szacunkowo. Świadek G. M. wskazywała natomiast, że rozliczenia zużycia wody dokonywane są pod koniec każdego roku. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka G. M. odnośnie faktu, iż stan liczników na koniec 2011r. zarządca otrzymał od W. K. (1), który zajmował lokal. Według twierdzeń tegoż świadka W. K. dzwonił we wcześniejszym terminie by podać odczyt licznika;

świadek nie potrafiła jednak sprecyzować, kiedy dokładnie taki stan rzeczy miał miejsce i jaki to był odczyt. Zdaniem świadka odczyt ten został potwierdzony w momencie zmiany właściciela oraz w dniu 10 czerwca 2013r., gdy pracownik zarządcy M. G. dokonywała plombowania liczników. Odczyt ten był jak określiła świadek „(...) troszeczkę wyższy. Skoro był narastający to można przyjąć, że ten poprzedni był prawidłowy”. Świadek dodała także, iż odnośnie spornego lokalu, zaliczka ustalana na podstawie średniego zużycia z okresu rozliczeniowego przemnożonego przez cenę MPWiK.

W tym miejscu wskazać należy, iż Sąd dał wiarę zeznaniom świadka M. G. w przeważającej części. Otóż świadek ta wskazywała, że zajmuje się odczytem liczników wodomierzy w przedmiotowej wspólnotie od października 2012r. Jak wynika z zeznań świadka, w czasie odczytów liczników na koniec 2012r. był problem by wejść do spornego lokalu. Informacje o planowanym terminie odczytu umieszczane były na bramach wejściowych do klatek schodowych oraz w każdej ze skrzynek pocztowych znajdujących się na klatce. Świadek zeznała, że w celu dokonania odczytu liczników w spornym lokalu była 2,3 razy w tygodniu przez okres ok. miesiąca, jednakże nie przyniosło to oczekiwanego rezultatu. M. G. zaznaczyła, iż w czerwcu 2013r. udało się jej dostać do przedmiotowego lokalu, otworzyła jej D. M. (1). Świadek zeznała, że w lokalu były tego dnia nowe wodomierze, które zostały przez nią opłombowane. Twierdzenia tegoż świadka jakoby osoba znajdująca się w mieszkaniu wskazała, że wymiany wodomierzy dokonała w styczniu 2013r. nie znalazł jednakże potwierdzenia w zeznaniach świadka D. M. (1). Świadek ta podkreślała, iż nie dokonywała samodzielnie wymiany liczników wodomierzy.

Jak wynika z ustaleń poczynionych przez Sąd, odczyt po sprzedaży lokalu strona powodowa otrzymała od nowego właściciela mieszkania – D. M. (1) w dniu 29 marca 2013r., co wynika jednoznacznie z pisma D. M. (1) sporządzonego w tym dniu oraz zeznań tegoż świadka. Świadek G. M. nie potrafiła natomiast wyjaśnić, z jakiego powodu zatem odczyt liczników wodomierzy wskazany w tym dniu, a zatem w terminie późniejszym, został przyjęty przez stronę powodową jako stan liczników na dzień 12 luty 2013r. Po okazaniu natomiast świadkowi rozliczenia zużycia wodomierzy za rok 2011, świadek wskazała, że rozliczenia te dotyczą nie tylko roku 2011, ale także lat wcześniejszych, może nawet jeszcze z lat kiedy TBS rozliczał przedmiotowe koszty. Świadek dodała, że wtedy również nie było odczytów liczników wodomierzy, wobec czego było przyjmowane zużycie szacunkowe. Jeśli chodzi o sporny lokal – jak dodała świadek G. M. – zaliczki były sporządzane w oparciu o zużycie ciepłej wody 2 m³, a zimnej 4 m³. Sąd uznał, że nie polegają na prawdzie zeznania tegoż świadka odnośnie faktu, iż odczyt liczników wodomierzy na koniec 2012r. strona powodowa otrzymała od D. M. (1), bowiem osoba ta właścicielem lokalu stała się dopiero w dniu 13 lutego 2013r., a nadto przeczy to zeznaniom D. M. (1), która wskazywała, że pierwszego odczytu liczników dokonała w dniu 29 marca 2013r. i przekazała go zarządcy. D. M. (1) nadmieniła, iż nie wie, jakie było zużycie wody od momentu wprowadzenia się przez nią do lokalu do dnia 29 marca 2013r. W ocenie Sądu zeznania tegoż świadka polegają na prawdzie. Świadek ten, ze względu na fakt, iż jest aktualnie właścicielem przedmiotowego lokalu, najlepiej pamięta okoliczności towarzyszące spisaniu, czy też odczytywaniu liczników w lokalu będącym jego własnością. Natomiast co do zeznań świadka M. G. w tym zakresie, zauważyć należy, iż ze względu na wielość lokali, w których dokonywała odczytu liczników wodomierzy, może dokładnie nie pamiętać wszelkich okoliczności temu towarzyszących.

Wobec treści tak złożonych zeznań świadków nie sposób przyjąć, by strona powodowa wykazała, że końcowy stan liczników wodomierzy wskazany w szczególności w rozliczeniu wodomierzy za 2011r. z dnia 27.02.2012r. był zgodny z rzeczywistym stanem i nie został wpisany w sposób dowolny.

Jak wynika z przedłożonego przez stronę powodową części regulaminu ustalania zaliczek i rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzonych ścieków dla nieruchomości zatwierdzonego uchwałą nr 7/2004 z dnia 16.03.2004r., ilości pobranej dla nieruchomości zimnej wody i odprowadzonych ścieków ustalane są na podstawie odczytów wodomierza głównego budynku, dokonywanych przez pracownika dostawcy i zarządcę przy współudziale mieszkańców. Koszt dostarczonej do nieruchomości wody i odprowadzonych ścieków stanowi iloczyn zużycia wykazanego przez wodomierz główny na podstawie jego odczytów (m³) x cena obowiązująca w okresie pomiędzy odczytami wodomierza głównego. Dla rozliczeń zimnej wody i odprowadzonych ścieków przyjmuje się n/w zasady: jeżeli ilość zużytej wody wykazana przez wodomierz główny jest równa ilości wody wskazanej przez wodomierze zainstalowane w lokalach wyposażonych w wodomierze zgodnie z ich wskazaniem. Jeśli natomiast wodomierz główny

wskazuje różnice w zużyciu ilości wody w stosunku do wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach, różnica (nadwyżka lub niedobór) zużytej wody i odprowadzonych ścieków zostanie rozliczona przez zarządcę lub dostawcę procentowo, proporcjonalnie do ilości zużytej wody wykazanej przez wodomierze indywidualne w lokalach.

Wobec faktu, iż przedmiotowy regulamin został przedstawiony jedynie w części, zastosowanie go do wyliczenia zaliczek za ciepłą i zimną wodę obciążających lokal pozwaną oraz rocznych rozliczeń nie może mieć miejsca, zwłaszcza iż strona powodowa przyjmowała dla lokalu pozwaną dane szacunkowego zużycia ustalone w sposób sobie tylko znany. Wskazać należy, że regulamin nie zawiera żadnych uregulowań odnośnie rozliczania zużycia wody w konkretnym lokalu w przypadku braku możliwości dokonania odczytów.

Trzeba bowiem podkreślić, że postępowanie cywilne ma kontradyktoryjny charakter, za czym przemawia bezpośrednio przepis art. 232 k.p.c., który nakłada na strony obowiązek wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co w pełni potwierdza regułę z przepisu art. 6 k.c. konstytuującego sposób rozłożenia ciężaru dowodu. W szczególności należy jednak wskazać, że oba wskazane przepisy oprócz określenia obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, wskazują również na to, że strona która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał. Wskazać należy również, że rzeczą Sądu nie jest poszukiwanie za stroną dowodów przez nią wskazanych, mających na celu udowodnienie jej twierdzeń (por. wyrok SN z dnia 17.12.1996r., OSN 1997, poz. 76). Tym samym należy stwierdzić, że zgodnie z przepisem art. 232 k.p.c. oraz jego materialnoprawnym odpowiednikiem, tj. przepisem art. 6 k.c. – ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne, co w konsekwencji oznacza, że strona składając pozew powinna udowodnić fakty, które w jej ocenie świadczą o zasadności powództwa, a udowodnienie to może nastąpić przy pomocy wszelkich środków dowodowych przewidzianych przez kodeks postępowania cywilnego. Strona powodowa powinna była więc wykazać zasadność zgłoszonego żądania w zakresie jego wysokości. Ustawa o własności lokali stanowi o obowiązku wnoszenia opłat z tytułu kosztów zarządu przez członków wspólnoty i określa zasady, jakie należy stosować przy ustalaniu wysokości opłat. Należy to oddzielić od obowiązku strony występującej w procesie udowodnienia wysokości dochodzonego roszczenia, w sytuacji gdy druga strona takie roszczenie kwestionuje. Podkreślić bowiem trzeba, iż to nie sama ustawa o własności lokali decyduje o zasadności powództwa. Przepisy prawa materialnego określają jedynie przesłanki uzasadniające roszczenie, w oparciu o które ustala się okoliczności mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, które to stosownie do treści art. 227 k.p.c. stają się przedmiotem dowodu. Dowody zaś na te okoliczności winny być wskazywane, jak to wyżej zauważono, co do zasady przez strony, które wywodzą z nich skutki prawne. Do tego rodzaju okoliczności zaś bez wątpienia należą okoliczności wskazujące na wysokość roszczenia zarówno w zakresie obciążających pozwaną rozliczeń rocznych za zużycie ciepłej i zimnej wody dla lokalu, a tym samym ustalonych miesięcznych zaliczek za zimną i ciepłą wodę.

Ustawa o własności lokali wskazuje w zasadzie wyłącznie przesłanki uzasadniające żądanie pozwu co do zasady. Wykazując taką okoliczność, z przepisów tej ustawy można wywieść co do zasady obowiązek właściciela lokalu ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu i obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali). Warunkiem uwzględnienia roszczenia było jednakże wykazanie również wysokości tychże kosztów. Strona powodowa winna udowodnić wysokość roszczenia, czemu jednakże nie uczyniła zadość w pełni. W oparciu o przedstawione przez stronę powodową dowody Sąd nie był władny zweryfikować poprawności wyliczeń należności pozwaną względem powodowej Wspólnoty z tytułu zaliczek na zimną i ciepłą wodę oraz rocznych rozliczeń zużycia wody, nie znając rzeczywistego stanu liczników wodomierzy w poszczególnych okresach, a to ze względu na nieprzedstawienie przez stronę powodową dowodów dla ich wykazania. W ocenie Sądu wszelkie wskazywane wyżej okoliczności powodują konieczność oddalenia żądania strony powodowej w zakresie kwoty 5.012,76 zł z tytułu rozliczenia zużycia wody za rok 2011r.

Idąc dalej, w ocenie Sądu niezasadnym byłoby również uznanie zatem żądania zasądzenia od pozwaną na rzecz strony powodowej łącznej kwoty 808,69 zł z tytułu powstałych na koncie lokalu pozwaną niedopłat za zużycie wody, na

którą to kwotę złożyły się następujące należności: 623,87 zł z tytułu niedopłaty za zużycie wody za 2012r., 143,12 zł rozliczenie ciepłej wody za 2012r. oraz 41,70 zł z tytułu rozliczenia wody za okres od 01.01.2013r. do 12.02.2013r.

Odnosząc się do powyższego wskazać bowiem należy, iż w rozliczeniu z dnia 09 kwietnia 2013r., z którego wynika kwota 623,87 zł, figuruje stan początkowy liczników tożsamy jak w rozliczeniu z dnia 27 lutego 2012r., który tutejszy Sąd uznaje za nieudowodniony, co z kolei implikuje bezzasadność powództwa również w zakresie kwoty 623,87 zł jako wyliczonej na podstawie dowolnie wpisanych przez zarządcę odczytów wodomierzy. Ponadto jeśli chodzi o stan końcowy wskazań liczników, nie został on zgłoszony zarządcy przez D. M. (1) w momencie zawarcia umowy przeniesienia własności tj. w dniu 13 lutego 2013r.; a tym bardziej na początku stycznia 2013r. (jak twierdziła świadek G. M.); co z kolei przemawia za uznaniem, że wartość odnosząca się do stanu końcowego liczników na koniec 2012r. została również wpisana przez zarządcę w sposób dowolny. Z tych też przyczyn podlegało również oddaleniu żądanie zasądzenia kwoty 41,70 zł z tytułu rocznego rozliczenia wody ciepłej w 2012r.

Ponadto także żądanie strony powodowej wynikające z niedopłaty z tytułu rozliczenia wody za okres od stycznia 2013r. do 12 lutego 2013r. w kwocie 41,70 zł należy uznać za nieuzasadnione, z tych samych przyczyn jak wyżej, a mianowicie wobec faktu, iż stan początkowy i końcowy wskazań liczników nie został przez stronę powodową udowodniony. Poza tym Sąd oddalił z tych samych względów powództwo także w zakresie kwoty 808,69 zł, na którą to kwotę złożyły się następujące kwoty: 623,87 zł z tytułu rozliczenia wody za 2012r., 143,12 zł rozliczenie ciepłej wody za 2012r., 41,70 zł rozliczenie wody za okres od 01.01.2013r. do 12.02.2013r.

W ocenie Sądu podnoszona przez pozwaną kwestia, czy liczniki w przedmiotowym lokalu w okresie obejmującym żądanie strony powodowej były opłombowane, nie ma znaczenia dla podejmowanego rozstrzygnięcia, bowiem zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, że w okresie tym dokonany był jakikolwiek odczyt liczników wodomierzy, zaś strona powodowa przyjmowała wartości zużycia szacunkowo.

W dalszej mierze odnieść się należy do zarzutu formułowanego przez pozwaną jakoby strona powodowa nie udowodniła przyjętej metody rozliczenia ciepła, a tym samym wysokości zaliczek dotyczących centralnego ogrzewania dla lokalu, a to z tego powodu, że nie przedłożyła regulaminu rozliczeń ciepła, o którym mowa w art. 45a ust. 10 ustawy – Prawo energetyczne.

W tym miejscu zaznaczenia wymaga, że świadek G. M. w czasie swego przesłuchania wskazywała, że jeśli chodzi o centralne ogrzewanie jest to ciepło miejskie. Wspólnota określa moc zamówioną biorąc pod uwagę lata wcześniejsze i na tej podstawie wystawiane są faktury, co jest następnie dzielone przez m^2 powierzchni wspólnoty i tak jest ustalana stawka podgrzania $1 m^2$ i mnożona przez metry danego lokalu. Stanowi to ustaloną dla lokalu zaliczkę. U strony powodowej rozliczeniem rocznych kosztów zajmowała się firma zewnętrzna.

W pierwszej kolejności przychylić się należy do czynionego przez pozwaną zarzutu. Zwrócić należy uwagę, iż zgodnie z art. 45a ust. 8 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U.2012.1059 j.t.) koszty zakupu ciepła, o których mowa w ust. 2 (ciepła dostarczonego do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkałe lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami), rozlicza się w części dotyczącej:

1) ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:

a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych:

- wskazania ciepłomierzy,

- wskazania urządzeń wskaźnikowych, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności,

- powierzchnię lub kubaturę tych lokali,

b) dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby, o których mowa w ust. 2, powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali.

Odnośnie do przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczonej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym, stosując metody wykorzystujące:

a) wskazania wodomierz ciepłej wody w lokalach,

b) liczbę osób zamieszkałych stale w lokalu (art. 45a ust. 8 pkt 2).

W art. 48a ust. 9 Prawa energetycznego określono natomiast podmiot zobowiązany do wyboru jednej z metod rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, którym jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, oraz kryteria, którymi powinien się kierować przy wyborze jednej z metod. Zgodnie z tym przepisem, wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, powinna stymulować energooszczędne zachowania oraz zapewniać ustalanie opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej.

W myśl natomiast ust. 10 cytowanego artykułu, właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust. 9, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej "regulaminem rozliczeń"; regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom, o których mowa w ust. 2, w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania. 11. W przypadku gdy właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadził metodę, o której mowa w ust. 9, wykorzystującą ciepłomierze i urządzenia wymienione w ust. 8 pkt 1 lit. a tiret drugie oraz pkt 2 lit. a, osoba, o której mowa w ust. 2, udostępnia swoje pomieszczenia w celu zainstalowania lub wymiany tych ciepłomierzy i urządzeń oraz umożliwia dokonywanie ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczania kosztów zużytego ciepła w tym budynku. W przypadku stosowania w budynku wielolokalowym metody, o której mowa w ust. 9, wykorzystującej wskazania urządzeń wymienionych w ust. 8 pkt 1 lit. a tiret drugie, regulamin rozliczeń powinien dopuszczać możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni lub kubatury oraz określać warunki stosowania zamiennego rozliczania (ust. 12).

Przyjął wobec tego trzeba, iż na właścicielu lub zarządcy budynku spoczywa obowiązek dokonania wyboru jednej z metod rozliczania kosztów zakupu ciepła, określonych w art. 48a ust. 8 Prawa energetycznego przez i to wyłącznie za pomocą kryteriów ustawowych określonych w art. 48a ust. 9 Prawa energetycznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2013 r., sygn. akt II CSK 347/12, LEX nr 1311774).

Stwierdzić należy, iż regulamin rozliczeń u strony powodowej nie został wprowadzony, a zatem powodowa wspólnota nie sprostала nałożonemu ustawą w tym zakresie obowiązkowi. Przedstawione przez stronę powodową rozliczenie kosztów ogrzewania c.o. za rok 2011r., które wykazało niedopłatę w kwocie 452,13 zł (uwzględnione przez stronę powodową przy rozliczeniach za miesiąc marzec 2012r.) oraz za rok 2012r. niedopłatę w kwocie 498,16 zł, tym samym nie może być uznane za wystarczające do uwzględnienia żądań strony powodowej w tym zakresie, co kolei obliguje Sąd do oddalenia żądania zarówno w zakresie rocznych rozliczeń kosztów zużycia ciepła, jak i ustalanych miesięcznych zaliczek z tytułu centralnego ogrzewania.

Reasumując, odnośnie należności, do których uregulowania zobowiązana była pozwana z tytułu zaliczek na media i zarząd nieruchomością wspólną, Sąd obliczył je pomniejszając ogólne kwoty zaliczki wskazywane w zawiadomieniach o wymiarach opłat o kwoty z tytułu funduszu remontowego (jako że Sąd orzekł o nich oddzielnie), zaliczek na zimną wodę, zaliczek na ciepłą wodę, centralne ogrzewanie. I tak, Sąd przy uwzględnieniu powyższej zasady wyliczył je w sposób następujący:

- grudzień 2011r. (406,71 zł – 41,52 zł – 45,36 zł – 32,80 zł – 160,54 zł) = **126,49 zł**,
- styczeń 2012r. (406,71 zł – 41,52 zł – 45,36 zł – 32,80 zł – 160,54 zł) = **126,49 zł**,
- luty 2012r. (406,71 zł – 41,52 zł – 45,36 zł – 32,80 zł – 160,54 zł) = **126,49 zł**,
- marzec 2012r. (415,83 zł – 41,52 zł – 49,20 zł – 32,80 zł – 160,54 zł) = **131,77 zł**,
- kwiecień 2012r. (415,83 zł – 41,52 zł – 49,20 zł – 32,80 zł – 160,54 zł) = **131,77 zł**,
- maj 2012r. (340,33 zł – 41,52 zł – 24,60 zł – 16,40 zł – 160,54 zł) = **97,27 zł**,
- czerwiec 2012r. (340,33 zł – 41,52 zł – 24,60 zł – 16,40 zł – 160,54 zł) = **97,27 zł**,
- październik 2012r. (343,37 zł – 41,52 zł – 24,60 zł – 16,40 zł – 160,54 zł) = **100,31 zł**,
- listopad 2012r. (343,37 zł – 41,52 zł – 24,60 zł – 16,40 zł – 160,54 zł) = **100,31 zł**,
- grudzień 2012r. (343,37 zł – 41,52 zł – 24,60 zł – 16,40 zł – 160,54 zł) = **100,31 zł**,
- styczeń 2013r. (351,17 zł – 41,52 zł – 24,60 zł – 16,40 zł – 160,54 zł) = **108,11 zł**,

Odnosnie natomiast zaliczki za media i zarząd nieruchomością wspólną za miesiąc luty 2013r. Sąd uznał żądanie jedynie w zakresie należności za okres 12 dni, nie zaś jak wносиła strona powodowa 13 dni, gdyż w dniu 13 lutego 2013r. nastąpiło przeniesienie własności przedmiotowego lokalu na D. M. (1). Zatem należna stronie powodowej od pozwanej kwota za miesiąc luty 2013r. wyniosła **46,33 zł** [(351,17 zł – 41,52 zł – 24,60 zł – 16,40 zł – 160,54 zł)/28 dni]x12 dni]. Przy czym Sąd nie uwzględnił żądania strony powodowej (ujętego w należności za luty 2013r.) w zakresie kwoty 498,16 zł z tytułu niedopłaty za centralne ogrzewanie za 2012r. z przyczyn wskazanych wyżej.

W tym miejscu wskazać należy, iż do miesięcznej zaliczki za miesiąc marzec 2012r. strona powodowa dodała kwotę 5.012,76 zł z tytułu rocznego rozliczenia wody za 2011r. oraz kwotę 452,13 zł z tytułu niedopłaty za centralne ogrzewanie za rok 2012r., których to żądań Sąd nie uwzględnił z przyczyn szczegółowo omówionych we wcześniejszej części rozważań. Strona powodowa pomniejszyła należność za miesiąc marzec 2012r. o przysługujące pozwanej kwoty: 1,03 zł tytułem nadpłaty za śmieci oraz 368,53 zł nadpłaty z zaliczek miesięcznych za 2011r., których to kwot mimo uznania ich zasadności, Sąd jednakże nie rozliczył na obecnym etapie, lecz w końcowym rozliczeniu, o czym w dalszej części zważań. W sposób tożsamy Sąd rozliczył także przysługującą pozwanej kwotę 145,70 zł z tytułu nadpłaty za dostawę wody do części wspólnych (uwzględnioną przez powódkę przy zaliczce za miesiąc czerwiec 2012r.) oraz 251,90 zł jako nadpłatę za zarząd nieruchomością wspólną za 2012r. (zaliczka z miesiąca lutego 2013r. została pomniejszona przez powódkę o tą kwotę).

Łączna, zatem przysługująca stronie powodowej od pozwanej należność z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w okresie od grudnia 2011r. do 12 lutego 2013r. wyniosła **1.292,92 zł**.

Należną stronie powodowej kwotę 1.892 zł (599,08 zł z tytułu opłat za fundusz remontowy i 1.292,92 zł z tytułu zarządu nieruchomością wspólną) pomniejszyć należało natomiast o następujące kwoty: 1,03 zł nadpłaty za śmieci (k.97), 368,53 zł nadpłaty z zaliczek (k. 93), 145,70 zł nadpłata za dostawę wody do części wspólnych (k.108), 251,90 zł nadpłaty za zarząd nieruchomością wspólną (k.112), co daje łącznie kwotę **1.124,84 zł**, którą to kwotę Sąd zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej w pkt I sentencji wyroku, zaś w pozostałym zakresie (szczegółowo omówionym powyżej) Sąd oddalił powództwo jako nieudowodnione, o czym orzekł w pkt II sentencji wyroku.

Powodowa wspólnota była uprawniona do dochodzenia, w myśl art. 481 § 1 k.c. odsetek za czas opóźnienia spełnienia świadczenia pieniężnego. Legitymacja do żądania odsetek istnieje bez względu na to, czy strona powodowa poniosła w związku z opóźnieniem pozwanej szkodę i czy opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które pozwana ponosi

odpowiedzialność. Zgodnie z § 2 art. 481 k.c. w niniejszej sprawie stronie powodowej należą się odsetki ustawowe, jako że stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona.

Sąd zasądził odsetki ustawowe od zasądzonych kwot, bowiem pozwana zobowiązana była do uiszczania opłat do 10 dnia każdego miesiąca, zatem od 11-go dnia każdego miesiąca pozostawała w zwłoce ze spełnieniem świadczenia.

Wskazać należy, że Sąd na mocy art. 320 k.p.c. ma możliwość rozkładania zasądzonego świadczenia na raty. Stosownie do treści art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć zasądzone świadczenie na raty. Założeniem tego przepisu jest uczynienie możliwym wyegzekwowanie należności ze względu na określoną sytuację ekonomiczną i finansową dłużnika. Jak wynika z w/w przepisu uprawnienie to przysługuje sądowi w szczególnie uzasadnionych wypadkach, a więc w sytuacjach, w których ze względu na stan majątkowy, rodzinny czy zdrowotny spełnienie zasądzonego świadczenia byłoby dla pozwanego niemożliwe do wykonania lub w każdym razie bardzo utrudnione i narażałoby jego lub jego bliskich na niepowetowane szkody. Trudności w spełnieniu świadczenia mogą być obiektywne, spowodowane nieurodzajem czy klęską żywiołową, mogą być jednak także spowodowane działaniem samego dłużnika.

Pozwana zwróciła się do Sądu z takim wnioskiem, wskazując że nie jest w stanie spłacić całej kwoty jednorazowo. Uzasadniając swój wniosek pozwana podkreślała, że znajduje się w trudnej sytuacji życiowej i majątkowej. W ocenie Sądu wnioski ten nie zasługuje na uwzględnienie. Na rozprawie pozwana podała, iż jest osobą bezrobotną zarejestrowaną w Powiatowym Urzędzie Pracy od 13 maja 2004r. do chwili obecnej bez prawa do zasiłku. Z wykształcenia jest technologiem żywienia. Aktualnie pozwana utrzymuje się z dochodu uzyskanego z podejmowanych prac dorywczych (m.in. sprzątanie), miesięcznie jest to kwota od 300-600 zł. Pozwana uzyskuje także regularnie świadczenia alimentacyjne na każde z dzieci w łącznej miesięcznej wysokości 600 zł. Otrzymuje zasiłek rodzinny w kwocie 282 zł. W ostatnich dwóch latach nie korzystała z zasiłków celowych. Przyznano jej także dodatek mieszkaniowy, który aktualnie wynosi 422 zł do lipca 2014r. Pozwana samotnie wychowuje dwójkę dzieci. Nie ma zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu, media za lokal również opłacane są regularnie. Pozwana nie posiada samochodu ani też innych cennych ruchomości. Nie ma żadnych zobowiązań kredytowych. Były małżonek pomaga jej w utrzymaniu starszego dziecka dokonując zakupu odzieży. Pozwana pomaga sąsiadce w pracach na ogródkach działkowych, a ona w zamian za to daje pozwanej warzywa. Córka pozwanej w 2014r. miała w szkole dofinansowanie z tytułu obiadów; powinna ona odbywać raz w tygodniu rehabilitację by zapobiec pogłębieniu stwierdzonej skoliozy. Córka korzysta z rehabilitacji w prywatnym ośrodku, z tego tytułu były małżonek reguluje tygodniowo kwotę 70 zł, która stanowi koszt pojedynczego zabiegu rehabilitacyjnego.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, iż nie bez znaczenia pozostaje fakt, iż żądanie strony powodowej zostało przez Sąd uwzględnione jedynie w nieznaczącej części. Z tego też względu rozłożenie należności na raty przez Sąd jest niecelowe i prowadziło do pokrzywdzenia strony powodowej. Strona powodowa ma jednak możliwość samodzielnego podjęcia decyzji o rozłożeniu na raty bądź umorzeniu należności pozwanej. Zważyć w tym miejscu należy, iż owszem dochody pozwanej są skromne, jednakże jak sama podkreślała w utrzymaniu pomaga jej ojciec starszego dziecka, ponadto otrzymuje świadczenia alimentacyjne na każde z dzieci oraz został jej przyznany zasiłek rodzinny oraz dodatek mieszkaniowy. Fakty te w ocenie Sądu nie pozwalają na stwierdzenie by sytuacja materialna pozwanej była na tyle trudna, by nie mogła ona uregulować kwoty zasądzonej wyrokiem (biorąc pod uwagę jej wysokość) bez konieczności rozkładania świadczenia na raty.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu w punkcie III wyroku nastąpiło na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. zgodnie z którym w razie częściowego uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Stosunkowe rozdzielanie kosztów polega na wyważonym rozłożeniu kosztów pomiędzy stronami, przy uwzględnieniu wysokości, w jakiej zostały poniesione oraz stosownie do wyniku postępowania, czyli stopnia uwzględnienia i nieuwzględnienia dochodzonych w toku postępowania żądań. W niniejszej sprawie strona powodowa żądała zasądzenia kwoty 10.594,24 zł i jej żądanie zostało uwzględnione co do kwoty 1.124,84 zł, a zatem przegrała sprawę w 89,38 %, zaś obrona pozwanej okazała się skuteczna w 10,62 %.

Zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Sąd może jednak rozstrzygnąć jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu; w tej sytuacji, po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, referendarz sądowy w sądzie pierwszej instancji wydaje postanowienie, w którym dokonuje szczegółowego wyliczenia kosztów obciążających strony.

Mając powyższe na uwadze Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu, o czym orzeczono jak w pkt III sentencji.