

**S**

**sygn. akt: I C 139/23**

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 13 czerwca 2023r.

**Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Beata Bihuń
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Piskorz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 maja 2023 r. w K.

sprawy z powództwa W. Z.

przeciwko Z. H., I. H.

o zapłatę

Powództwo oddała;

Zasądza od powoda W. Z. na rzecz pozwanych Z. H. i I. H. solidarnie kwotę 1.800,00 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów procesu.

sygn. akt I C 139/23

**UZASADNIENIE**

Powód W. Z. w pozwie wniesionym przeciwko Z. H. i I. H. wniósł o zasądzenie od pozwanych na jego rzecz solidarnie kwoty 5.594,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą i w jej ramach w dniu 01.03.2004 r. zawarł z członkami wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w K., w tym również z pozwanymi, umowę o administrowanie. Zgodnie z § 4 umowy właściciel lokali uczestniczą w kosztach wynagrodzenia administratora. Uchwałą z dnia 19.09.2022 r. wspólnota podwyższyła administratorowi wynagrodzenie do kwoty 5.250,00 zł . O uchwale tej pozwani zostali zawiadomieni, ale od nie opłacili faktury i zaprzestali regulowania płatności na rzecz administratora. Pozwem powód dochodzi zapłaty za okres od listopada 2022 r. do stycznia 2023 r.

W odpowiedzi na pozew, pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz od powoda kosztów procesu wg norm prawem przewidzianych.

W uzasadnieniu pozwani podnieśli zarzut legitymacji biernej, wskazując, że powód powinien dochodzić swojego roszczenia od wspólnoty mieszkaniowej, albowiem odpowiedzialność współwłaścicieli za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej jest odpowiedzialnością subsydiarną w stosunku do odpowiedzialności wspólnoty.

Sąd zważył, co następuje:

Pozwani Z. H. i I. H. są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K., ponieważ w budynku przy ul. (...) w K. posiadają kilka wyodrębnionych lokali usługowych.

(bezsporne)

W dniu 01.03.2004 r. pomiędzy członkami wspólnoty mieszkaniowej w osobach: Z. H., M. Ł., S. P., E. W. i J. W. a W. Z., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) W. Z. została zawarta umowa o administrowanie, na mocy której powód podjął się zarządza nieruchomością położoną w K. przy ul. (...). Zgodnie z § 4 ust. 1 wynagrodzenie administratora ustalono na kwotę 2.500,00 zł plus premia oraz wskazano, że w kosztach tego wynagrodzenia uczestniczyć będą właściciele poszczególnych lokali.

W dniu 27.02.2004 r. właściciele wspólnoty mieszkaniowej upoważnili administratora do reprezentowania ich przed dostawcami mediów.

Od samego początku do chwili obecnej administrator wystawiał faktury uproszczone za administrowanie każdemu ze współwłaścicieli oddzielnie, według ich procentowego udziału w nieruchomości wspólnej. za dostawę mediów powód wystawił fakturę VAT Wspólnocie.

Do października 2022 r. pozwani regularnie opłacali faktury.

(dowód: umowa k. 6 – 10, pismo k. 83v, zeznania powoda k. 85)

Wynagrodzenie administratora podwyższane było kilkakrotnie na mocy podejmowanych przez wspólnotę mieszkaniową uchwał i aneksów.

(dowód: uchwały i aneksy k. 60 – 62)

Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. nr 1/09/2022 z dnia 19.09.2022 r. podwyższono wynagrodzenie administratora o 1.000,00 zł brutto od dnia 01.10.2022 r.

Uchwałą z tego samego dnia nr 2/09/2022 ustalono zasady wypłaty administratorowi wynagrodzenia w wysokości 5.250,00 zł od dnia 01.10.2022 r. w udziale procentowym, przy czym pozwani mieli ponosić płatność w wysokości 35.52% tej kwoty.

Pozwani zostali powiadomieni o treści powyższych uchwał.

(dowód: uchwały k. 11, 12, pismo wraz z dowodem nadania k. 13-14)

Powód w dniach 21.11.2022, 20.12.2022 r oraz 20.01.2022 r. wystawił pozwanym faktury na kwoty po 1.864,80 zł każda za administrowania za okres listopada 2022 r. – styczeń 2023 r.

Faktur powyższych pozwani nie opłacili, a skierowane do nich w dniach 13.12.2022 r, 30.12.2022 r. oraz 01.02.2023 r. 2022 r. wezwania do zapłaty pozostały bez odpowiedzi.

(bezsporne, dowód: faktury z dowodem nadania k. 15 – 19, wezwania wraz z dowodami nadania k. 20 - 25)

Pozwani przestali opłacać faktury, ponieważ nie zgadzali się ze sposobem rozliczania, chcieli zwołać zebranie członków wspólnoty, żeby wyjaśnić tą kwestię. Sądził, że poprzez brak płatności zwróca uwagę na złe funkcjonowanie wspólnoty. Obecnie ich udział w nieruchomości wspólnej zmniejszył się, ponieważ sukcesywnie sprzedają lokale, których są właścicielami. W ich ocenie nieruchomość jest zaniedbana, a wspólnota winna posiadać fundusz remontowy.

(dowód: zeznania pozwanej I. H. k. 85 – 86)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, albowiem jak słusznie podnieśli pozwani, nie posiadają oni legitymacji biernej w postępowaniu.

Sąd oparł się na złożonych przez strony dokumentach, których wiarygodności żadna z nich nie kwestionowała. Wprawdzie powód nie przedłożył żadnego dowodu na okoliczność, że pozwani są współwłaścicielami jakiegokolwiek lokalu w budynku przy ul. (...) w K., ale okoliczność ta nie była w żaden sposób kwestionowana przez pozwanych, którzy w odpowiedzi na pozew wymienili wszystkie lokale, których są właścicielami.

Stan faktyczny był pomiędzy stronami bezsporny, bezsporna była również okoliczność, że pozwani od listopada 2022 r. zaprzestali regulować płatności na rzecz powoda, wskazując jednocześnie, że to wspólnota jest stroną w stosunkach z administratorem (zarządcą), a nie poszczególni członkowie wspólnoty.

Sąd w całej rozciągłości podziela stanowisko pełnomocnika pozwanych, zawarte w odpowiedzi na pozew co do tego, że powód winien swoje roszczenie skierować do Wspólnoty Mieszkaniowej, a nie do pozwanych, jako jej członków. Sąd podziela w tej kwestii wszystkie argumenty przedstawione przez pełnomocnika pozwanych i przyjmuje je jako swoje.

Odpowiedzialność Wspólnoty Mieszkaniowej oraz jej członków wobec osób trzecich (odpowiedzialność zewnętrzna) została uregulowana w art. 17 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Przepis ten, jak większość przepisów ustawy o własności lokali, ma charakter normy iuris cogentis, a zatem nie można generalnie wyłączyć umownie jego mocy obowiązującej.

Jak wskazuje się jednoznacznie w komentarzach, opisana w art. 17 w/w odpowiedzialność wspólnoty wobec osób trzecich ma charakter nieograniczony, natomiast odpowiedzialność właścicieli ma charakter subsydiarny i aktualizuje się w wypadku nie wykonania zobowiązania przez wspólnotę -

w części odpowiadającej udziałowi właściciela w nieruchomości. Odpowiedzialność subsydiarna porządkuje więc relacje między dłużnikiem głównym a dłużnikami gwarantami, gdyż pozwala obiektywnie ustalić, czy już nastąpiło wyczerpanie możliwości wykonania zobowiązania przez dłużnika głównego. W rozważanym przypadku odpowiedzialność właścicieli lokali powstaje z chwilą, gdy wspólnota stała się niewypłacalna (art. 33<sup>1</sup> § 2 k.c. w zw. z art. 17 ustawy). Zasada subsydiarności decyduje o kolejności, w jakiej wierzyciel kieruje postępowanie egzekucyjne do poszczególnych dłużników (vide: komentarz do art. 17 ustawy o własności lokali, .

Jak wskazano w uzasadnieniu wyroku SA w Krakowie z dnia 13.02.2014 r. sygn. akt I ACa 1189/13 w wypadku zaległości z płatnościami przez poszczególnych właścicieli lokali wspólnota jest obowiązana podejmować przewidziane prawem działania mające na celu ściągnięcie na rzecz wspólnoty tych zaległości. Jednakże w wypadku bezskuteczności tych działań i niemożności wywiązania się przez wspólnotę ze zobowiązań wobec dostawców mediów i usług, powstaje dług obciążający całą wspólnotę. Przepis art. 17 u.w.l. stanowi, iż za taki dług odpowiada cała wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości wspólnej. Przepis ten stanowi jednak o odpowiedzialności w stosunku do osób trzecich, nie zaś o odpowiedzialności poszczególnych właścicieli lokali w stosunku do wspólnoty.

W konsekwencji w sytuacji zadłużenia wspólnoty wynikającej z niemożności wyegzekwowania wierzytelności od poszczególnych właścicieli lokali, zasadnym jest stosowne podwyższenie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz na opłaty za media dostarczane do poszczególnych lokali w zakresie koniecznym dla utrzymania dostaw tych mediów do wspólnego budynku i zapewnienia świadczenia na rzecz wspólnoty usług koniecznych dla należytego utrzymania budynku.

Wprawdzie powyższe stanowisko dotyczy zaległości wspólnoty za dostawę mediów, ale można je również zastosować w relacji wspólnota – zarządca, ponieważ osoba ta jest w relacjach ze wspólnotą i członkami zarządu osobą trzecią.

Powstanie wspólnoty mieszkaniowej w żaden sposób nie zależy od woli właścicieli poszczególnych lokali, ale następuje z mocy prawa w momencie wyodrębnienia czwartego lokalu w budynku (vide: a contrario art. 19 ustawy). Z chwilą ziszczenia się tego warunku, właściciele ci stają się również z mocy prawa członkami wspólnoty i zaczyna ciążyć na ich obowiązek ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 ustawy), do których z całą pewnością zaliczają się koszty wynagrodzenia zarządcy (administratora). Wspólnota mieszkaniowa jest ułomną osobą prawną działającą samodzielnie, zarządzającą majątkiem wspólnym właścicieli oraz mogącą nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, przy czym do czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, konieczna jest zgoda wszystkich właścicieli. Bezsprzecznie podpisanie umowy na administrowanie nieruchomością wspólną jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd i jej podpisanie wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli, co też miało miejsce w realiach niniejszej sprawy, albowiem umowę z dnia 01.03.2004 r. podpisali wszyscy współwłaściciele (lub małżonkowie w przypadku współwłasności ustawowej małżeńskiej, do czego byli uprawnieni). Podpisanie tej umowy w żaden sposób nie zmieniło zasad ponoszenia odpowiedzialności za zobowiązania wspólnoty wobec zarządcy, albowiem jak wskazano wyżej, przepis art. 17 ustawy ma charakter normy iuris cogentis. Zawarte w umowie określenie zasad wnoszenia opłat można uznać jedynie za rozwiązanie techniczne.

Zauważyć należy, że członkowie wspólnoty mieszkaniowej mają zgodnie z art. 15 ustawy obowiązek wpłacania zaliczek na koszt zarządu, które powinny być płatne z góry do 10 – tego dnia każdego miesiąca. Jest to ich obowiązek ustawowy i nie zależy od ich wzajemnych ustaleń. Z zaliczek tych Wspólnota opłacać winna koszty zarządu. Jeżeli któryś z jej członków nie ureguluje należnej od niego zaliczki, Wspólnota ma obowiązek zapłacić wynagrodzenie zarządcy, a sama może zwrócić się do swojego członka z roszczeniem o zapłatę na jej rzecz wymaganej od wartości jego udziału kwoty. W niniejszej sprawie członkowie Wspólnoty wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 15 ustawy, nie wpłacali zaliczek, a koszty zarządu opłacali z dołu. Takie postępowanie jest sprzeczne z ustawą o własności lokali, albowiem żaden z przepisów tej ustawy nie zezwala na inne uregulowanie zasad płatności za zarządzanie nieruchomością wspólną niż określone w art. 15 i 17.

Na marginesie zauważyć jeszcze należy, że już o podwyżkach wynagrodzenia dla administratora decyzję podejmowała Wspólnota w formie uchwały, a nie zawierano aneksu z jej poszczególnymi członkami.

Wobec powyższego sąd oddalił powództwo. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, obciążając nimi w całości powoda.