

Sąd Okręgowy w Olsztynie Wydział Cywilny
za pośrednictwem
Sądu Rejonowego I Wydział Cywilny
z tymczasową siedzibą przy
ul. Artyleryjskiej 3 C
10-165 Olsztyn

Sygn. akt: I C 1499/12

Wartość przedmiotu sporu: 7 936 zł

Powód: Wspólnota Mieszkaniowa
przy ul. Okrzei 20,
10-266 Olsztyn

Pełnomocnik powoda:

Radca Prawny Ewa Kujawa
10-519 Olsztyn, ul. Mazurska 11/3
Kancelaria Radców Prawnych

Pozwani: Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn
SKŁADAJĄCY APELACJĘ

Paweł Żelechowski
ul. Dworcowa 9 m 25
10-437 Olsztyn

Katarzyna Żelechowska
ul. Dworcowa 9 m 25
10-437 Olsztyn

APELACJA POZWANEGO

od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie I Wydział Cywilny
z dnia 24 stycznia 2013 r. - sygn. akt I C 1499/12

Niniejszym, w imieniu własnym wnoszę apelację od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie
I Wydział Cywilny, ogłoszonego w dniu 24 stycznia 2013 r. - sygn. akt I C 1499/12

w całości

oraz wnoszę o:

A:

- 1) uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji;
- 2) obciążenie Powoda kosztami sądowymi według norm przepisanych;
- 3) zwrot kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

B:

- 4) nagrania - zarejestrowania przebiegu rozprawy przy pomocy sądowych urządzeń w formie pliku dźwiękowego i video.

Zarzuty apelacji stanowią:

- 1) naruszenie prawa materialnego, a to art. 481 Kodeksu Cywilnego poprzez jego błędną wykładnię;
- 2) naruszenie przepisu postępowania, a to art. 232 K.p.c. poprzez zaniechanie wyjaśnienia wszystkich okoliczności zgodnie z prawdą obiektywną;
- 3) naruszenie przepisów o postępowaniu, a to art. 366 K.p.c. poprzez naruszenie powagi rzeczy osądzonej;

- 4) wadliwość podstawy faktycznej będącej wynikiem naruszenia przepisów postępowania, a to art. 227 K.p.c. i art. 233 K.p.c., m.in. poprzez wydanie wyroku bez rozważenia w sposób bezstronny i wszechstronny twierdzeń przedstawianych przez Powoda.

Uzasadnienie

W dniu 17 ·I· 2013 r. w Sądzie Rejonowym w Olsztynie odbyła się pierwsza rozprawa. Po wywołaniu sprawy, stwierdzeniu, że stawily się obie strony, sędzia zapytał powoda czy podtrzymuje swoje żądania? Po usłyszeniu „tak” zapytał pozwanego czy i on również podtrzymuje swoje żądania. Pozwany również odpowiedział „tak” Sędzia polecił zaprotokołowanie obu odpowiedzi a następnie oświadczył, że ogłoszenie wyroku odbędzie się w dniu 24 ·I· 2013 r. i zamknął rozprawę.

Pozwany nie miał więc absolutnie żadnych szans na przedstawienie swoich argumentów.

Wyrokowi zarzucam, że został wydany z rażącym naruszeniem obowiązującego prawa (w szczególności Ustawy o własności lokali), braku wiedzy co do istoty zasad funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, metod rozliczania kosztów zarządu nieruchomości wspólnej.

Art. 21 ust. 1 Ustawy o własności lokali (dalej uwl) stwierdza, że:

Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

W związku z powyższym:

- Jedyнным reprezentantem do rozmów z właścicielem jest zarząd wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie wybrany na podstawie ważnej bo podjętej uchwały zgodnie z art. 23 uwl. **W aktach sprawy nie ma żadnej uchwały dotyczącej wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie podjętej zgodnie z art. 23 uwl.** Powoływanie się przez powoda na stwierdzenia z przeszłości o ważności uchwały dotyczącej powołania zarządu wspólnoty wobec braku tejże uchwały jest naginaniem prawa.
- Dokumentacja, korespondencja w relacji wspólnota mieszkaniowa – właściciel – wspólnota mieszkaniowa musi być podpisywana przez zarząd pod rygorem uznania ich za nieważną. **W aktach sprawy nie ma żadnego dokumentu podpisanego przez członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie wybranego na podstawie ważnej bo podjętej uchwały zgodnie z art. 23 uwl.**
- wytoczenie powództwa, zwłaszcza przeciwko właścicielowi w zależności od rodzaju dochodzonej należności jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, wymagana jest więc stosowna uchwała wspólnoty, a skoro nie została podjęta uchwała właścicieli o udzieleniu zarządowi pełnomocnictwa do wytoczenia powództwa, to zarząd wspólnoty nie mógł sam dokonać takiej czynności, ani też udzielić w tym celu pełnomocnictwa innej osobie - Sąd Apelacyjny w Katowicach postanowienie z dnia 15. 02. 2008 r. (sygn. akt: I ACa 898/07) i z dnia 31 maja 2006 r (sygn. akt: I ACa 290/06), uchwała SN z dnia 21 stycznia 2009 r. sygn. akt: III CZP 129/08.

Składający apelację w sprzeciwie od nakazu zapłaty w rubryce 7 (Zarzuty i wnioski pozwanego) wnosil by powód przedlozył szereg uchwał wspólnoty na podstawie, których można byłoby stwierdzić w sposób niepodważalny:

- prawidłowy sposób umocowania do występowania w imieniu wspólnoty mieszkaniowej przez Zakład Budynków Komunalnych I sp. z o.o. w Olsztynie podającego się za administratora wspólnoty,
- legalności do żądania zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wydatków związanych z utrzymaniem lokalu właściciela.

Zgodnie z art. 129 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego powód na żądanie pozwanego w sprzeciwie obowiązany był do złożenia oryginałów dokumentów w sądzie jeszcze przed rozprawą. Powód nie złożył przed rozprawą żadnych dokumentów a w związku z tym na podstawie art. 230 kpc należy uznać, że Zakład Budynków Komunalnych I sp. z o.o. w

Olsztynie podającego się za administratora wspólnoty nie ma prawa występować w imieniu wspólnoty oraz żądać jakichkolwiek należności od pozwanych.

Na podstawie art. 6 Kodeksu Cywilnego ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne co oznacza, że to powód jest obowiązany do przedstawienia w pozwie okoliczności, fakty, dowody, które kreują dochodzone roszczenie i podlegają następnie weryfikacji sądu w świetle przepisów prawa materialnego, mających zastosowanie w sprawie. W świetle powyższego powód obowiązany jest bezwzględnie do przedstawienia:

- uchwał na podstawie, których wyliczone zostały zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- pism zarządu wspólnoty mieszkaniowej skierowane do właścicieli informujące o wysokości zaliczek i numeru konta bankowego wspólnoty,
- rozliczeń poniesionych wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej stosownie do posiadanego udziału po uwzględnieniu zaliczek,
- w przypadku gdy z rozliczenia wynika, że należności z tytułu kosztów zarządu są wyższe od wpłaconych zaliczek pismo zarządu do właściciela o konieczności dopłaty.

Wyżej wymienione należności winne być rozliczone w okresie rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jakim jest rok kalendarzowy - zgodnie z art. 29 ust 1a uwl.

Wspólnota może decydować tylko w zakresie nieruchomości wspólnej. Należności wynikające z utrzymaniem lokalu właściciela (dostarczonej wody na potrzeby własne właściciela, odprowadzone ścieki, wywóz nieczystości stałych) wymagają złożenia normalnego odrębnego pozwu (sprawy sądowej) przeciwko właścicielowi. W przypadku wydatków związanych z utrzymaniem lokalu właściciela art. 15 ust. 2 uwl nie ma zastosowania:

Orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Warszawie sygn. akt I ACa 1309/00

W związku z powyższym jednoczesne dochodzenie w jednym pozwie w/w należności jest niezgodne z obowiązującym prawem.

Wspólnota mieszkaniowa nie posiada własnego konta bankowego. Nieznany jest właściciel kont bankowych podawanych w pismach Zakładu Budynków Komunalnych I sp. z o.o. w Olsztynie podającego się za administratora wspólnoty. Nie ma żadnych dokumentów regulujących sposobu korzystania z tych kont, kontroli przepływu środków finansowych właścicieli, nazwisk osób odpowiedzialnych za prowadzenie konta. Pozwani właściciele nigdy nie otrzymali od zarządu wspólnoty jakichkolwiek rozliczeń w oparciu o rachunek bankowy, tj. w oparciu o art. 30 ust. 1 pkt 1). W aktach sprawy również nie ma rozliczeń.

Załączone przez powoda zestawienia finansowe (karta od 10 do 12) nie mogą być uznane za dowody w sprawie ponieważ brakuje na nich podpisów osób je sporządzających, podpisów zarządu wspólnoty mieszkaniowej, który winien je zweryfikować pod względem formalnym, merytorycznym, potwierdzając za zgodność z wyciągiem konta bankowego.

Niepodpisana kserokopia nie jest dokumentem (uchwała SN z 29 ·III·1994 r., III CZP 37/94). Należy podkreślić, że jedynie należności wynikające z rozliczenia kosztów zarządu, poniesionych wydatków na podstawie art. 29 ust. 1, 1a po uwzględnieniu udziału właścicieli w nieruchomości wspólnej mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym. Same zestawienie liczb w zestawieniach finansowych, przez nikogo nie podpisanych nie może być uznane za rozliczenie kosztów zarządu.

ŻELECHOWSKI MIROSŁAW, ŻELECHOWSKA
KATARZYNA I PAWEŁ ŻELECHOWSKI
OKRZEI 20 m. 7
10-266 Olsztyn
Identyfikator lokalu: 171225007

Kartoteka konta za okres 2010-01 do 2012-06

grupa subkont: FR
układ księgowy

Lp.	Data księgow.	Data wpl/zapl	Dowód	Wyr	Sub-konto	WN	MA	Saldo	Spr. sądowa/Faktura
6.	2011-11-15	2011-11-30	ZALICZKI	C	2	89,91		539,46 Wn	
			Obroty miesiąca - 2011-11			89,91	0,00		
			BZ dla terminu: 2011-11			539,46	0,00	539,46 Wn	
7.	2011-12-15	2011-12-31	ZALICZKI	C	2	89,91		629,37 Wn	
			Obroty miesiąca - 2011-12			89,91	0,00		
			BZ dla terminu: 2011-12			629,37	0,00	629,37 Wn	
8.	2012-01-17	2012-01-31	ZALICZKI	C	2	89,91		719,28 Wn	
			Obroty miesiąca - 2012-01			89,91	0,00		
			BZ dla terminu: 2012-01			719,28	0,00	719,28 Wn	
9.	2012-02-17	2012-02-29	ZALICZKI	C	2	89,91		809,19 Wn	
			Obroty miesiąca - 2012-02			89,91	0,00		
			BZ dla terminu: 2012-02			809,19	0,00	809,19 Wn	
10.	2012-03-16	2012-03-31	ZALICZKI	C	2	89,91		899,10 Wn	
			Obroty miesiąca - 2012-03			89,91	0,00		
			BZ dla terminu: 2012-03			899,10	0,00	899,10 Wn	
11.	2012-04-16	2012-04-30	ZALICZKI	C	2	89,91		989,01 Wn	
			Obroty miesiąca - 2012-04			89,91	0,00		
			BZ dla terminu: 2012-04			989,01	0,00	989,01 Wn	
12.	2012-05-15	2012-05-31	ZALICZKI	C	2	89,91		1 078,92 Wn	
			Obroty miesiąca - 2012-05			89,91	0,00		
			BZ dla terminu: 2012-05			1 078,92	0,00	1 078,92 Wn	
13.	2012-06-11	2012-06-30	ZALICZKI	C	2	89,91		1 168,83 Wn	
			Obroty miesiąca - 2012-06			89,91	0,00		
			BZ dla terminu: 2012-06			1 168,83	0,00	1 168,83 Wn	

Niepodpisana kserokopia nie jest dokumentem
(uchwała SN z 29 ·III·1994 r., III CZP 37/94).

OLSZTYN
ZA ZGODNOŚĆ
2012-06-21
Złota
Złota

Ze stwierdzeń zawartych w wezwaniach (karta 8 i 9) w żaden sposób nie można wysnuć jakichkolwiek sensownych związków przyczynowo - skutkowych. Kwota do zapłaty musi wynikać z rozliczenia zaliczek po uwzględnieniu poniesionych wydatków, przytłoków wynikających z zarządu nieruchomością wspólną i mediów oraz po uwzględnieniu posiadanych przez właścicieli udziałów. Żądanie od właścicieli opłat za lokal jest bezprawne. Definicja lokalu wyodrębnionego zawarta jest w art. 2 ust. 2 uwl.

Właściciel współuczestniczy w kosztach zarządu nieruchomości wspólnej stosownie do swoich udziałów oraz w wydatkach związanych z utrzymaniem jego lokalu, tj. dostarczonej wody na potrzeby własne właścicieli, odprowadzonych ścieków, wywozu nieczystości stałych art. 13 ust 1.

OLSZTYN 2011-07-14

Nadawca: Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o.
NIP: 10-280 Olsztyn, ul. Zamenhota 16
tel. 526 65 10, tel./fax 526 66 58
Regon: 511338433
NIP 739 02-03-286 (2)

Odbiorca: **ŻELECHOWSKI MIROSLAW, ŻELECHOWSKA KATARZYNA I PAWEŁ ŻELECHOWSKI**
Dotyczy lokalu przy ulicy: OKRZEI 20 m. 7 10-266 OLSZTYN
Numer ewidencyjny: 171225007
Adres korespondencyjny:
ŻELECHOWSKI MIROSLAW, ŻELECHOWSKA KATARZYNA I PAWEŁ ŻELECHOWSKI
ul. OKRZEI 20/7
10-266 OLSZTYN

Nr rach. bankowego:
Zaliczki 45 1540 107 2 20 01 5 014 0634 0001 BOŚ S.A. O/OLSZTYN
Fundusz remontowy 18 1540 107 2 20 01 5 014 0634 0002 BOŚ S.A. O/OLSZTYN

Nasz znak: ZBK/ 900 /2011/2913

Karta nr8

WEZWANIE PRZEDSĄDOWE DO ZAPŁATY (OSTATECZNE)

Zakład Budynków Komunalnych I Spółka z o.o. w Olsztynie jako administrator działający imieniem Wspólnoty Mieszkaniowej wzywa Pana/Panią do natychmiastowego opłacenia zaległych kosztów - w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego pisma.

Zaległości wg stanu na dzień 2011-06-30 za lokal przy ulicy OKRZEI 20 m. 7 wynoszą:

Zaliczki - <i>Zaległości bieżące</i>	4352,75 zł
Fundusz remontowy - Saldo	89,91 zł
ZADŁUŻENIE RAZEM	4 442,66 zł

Razem słownie : cztery tysiące czterysta czterdzieści dwa złote sześćdziesiąt sześć groszy

Po upływie w/w terminu zaległości dochodzone będą na drodze postępowania sądowego, bez ponownego wezwania.
Otrzymują:
ŻELECHOWSKI MIROSLAW, ŻELECHOWSKA KATARZYNA I PAWEŁ ŻELECHOWSKI

Ustawa o własności lokali

Art. 13.

1. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, (...)

tzw. media:
np. koszty wywozu nieczystości stałych, dostaw wody do mieszkania i odprowadzania ścieków, dostaw ciepła

WINDYKATOR
Wanda Zielińska

ZA ZGODNOŚĆ
2011-07-21

OLSZTYN

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o., Operator wydruku: Czyste i media, wersja 2.08.16.00, SoftHard Spółka Akcyjna, Plock, ul. ...

Strona 1 z 1

Sposób doręczenia wezwań do zapłaty pozwanym jest nieprawidłowy. Adresatem w załączonym do pozwu kopii zwrotnego potwierdzenia odbioru (karta nr jest jedna osoba mająca trzy imiona. Takiej osoby pod podanym adresem nie było nigdy. W pozwie zaś wymienione są trzy, zamieszkałe w różnych miejscach. Pozwani nie udzielili sobie wzajemnie żadnych upoważnień do odbioru przesyłek pocztowych. Wobec niezgodności nazwiska adresata z dowodem tożsamości operator pocztowy odmawia wydania przesyłki.

**ZWROTNE
POTWIERDZENIE
ODBIORU - DRUK**

Olsztyńskie Postcentrum

ASZE

POTWIERDZAM ODBIÓR

Listu poleconego EXPRES-owego
 Listu poleconego
 Paczki

Wierzenia
wej zgodnie z
... świadczenia usług OP

Adresat: *Zelechowski Marston Kolonyja Robert* Numer nadawczy

Imię Nazwisko / nazwa firmy

Dokładny adres (ulica miejscowość) *Okniei 20/7*

Kod pocztowy, miasto *10-266*

Dnia: *2011-07-18* Pieczęć przyjmującego przesyłkę

Podpis osoby doręczającej / wydającej
Niepotrzebne skreślić

Czytelny podpis odbiorcy

Olsztyńskie Postcentrum
Dobrych Nasze

cy

Podsumowując:

brak podjętych uchwał, w tym uchwał udzielających pełnomocnictwa przez wspólną mieszkaniową, rozliczeń kosztów zarządu nieruchomością wspólną, korespondencji zarządu wspólnoty z właścicielami czyni żądania Zakładu Budynków Komunalnych I sp. z o.o. w Olsztynie podającego się za administratora wspólnoty bezprawne.

Mając na uwadze wyżej podniesione zarzuty, apelacja niniejsza jest w pełni uzasadniona i konieczna. Z tego powodu wnoszę jak na wstępie.

Załączniki:

3 odpisy apelacji.

Olsztyn, dn. 26 ·II· 2013 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie Wydział Cywilny
za pośrednictwem
Sądu Rejonowego I Wydział Cywilny
z tymczasową siedzibą przy
ul. Artyleryjskiej 3 C
10-165 Olsztyn

Sygn. akt: I C 1499/12

Wartość przedmiotu sporu: 7 936 zł

Powód: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20, 10-266 Olsztyn	Pozwani: Mirosław Żelechowski ul. Okrzei 20 m 7 10-266 Olsztyn SKŁADAJĄCY APELACJĘ
Pełnomocnik powoda: Radca Prawny Ewa Kujawa 10-519 Olsztyn, ul. Mazurska 11/3 Kancelaria Radców Prawnych	Paweł Żelechowski ul. Dworcowa 9 m 25 10-437 Olsztyn Katarzyna Żelechowska ul. Dworcowa 9 m 25 10-437 Olsztyn

APELACJA POZWANEGO - uzupełnienie

do apelacji złożonej do Sądu Okręgowego w Olsztynie za pośrednictwem
Sądu Rejonowego w Olsztynie I Wydział Cywilny w dniu 13 lutego 2013 r.

W związku z otrzymaniem pisemnego uzasadnienie wyroku w sprawie sygn.. akt I C 1499/12 już po wcześniej złożonej apelacji pozwany przedkłada uzupełnienie apelacji.

Powoływanie się przez sąd I instancji na zapisy w protokole z dnia 22 marca 2002 (karty 16, 16 verte, 17, 17 verte) traktujące je jako uchwały podjęte zgodnie z prawem są dowodem kompletnej nieznanomości obowiązującego prawa w tym zakresie. Art. 23 Ustawy o własności lokali w sposób nie budzący żadnych wątpliwości wykazuje jakie muszą być spełnione bezwzględnie konieczne warunki by uchwała mogła się znaleźć w obrocie prawnym. Powoływanie się na stawki znajdujące się w tych protokołach (wiarygodność których jest żadna – brak chociażby podpisu jakiegokolwiek właściciela członka wspólnoty, o podpisie członka zarządu wspólnoty nie wspominając) sprzed 10 lat stwarza poważne wątpliwości co do ich aktualności. Czyżby przez 10 lat w państwie polskim nie było inflacji, ceny materiałów budowlanych nie rosły, wartość robocizny nie ulegała wzrostowi, rząd polski zamroził tak ceny jak i płace? Czyżby w tym okresie nie było zebrań wspólnoty mieszkaniowej?

Sąd Rejonowy powołuje się na stawki za m² powierzchni wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości (uzasadnienie wyroku str. 2, od wersu 22) co w konsekwencji należy interpretować jako opłaty za lokal. Jest to rażąco sprzeczne z zapisami w Ustawie o własności lokali, która w art. 12, 13 i 14 określa, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu (tu za pobraną wodę, odprowadzone ścieki i wywóz nieczystości stałych). Art. 2 ust. 2 oraz art. 3 ust. 2 zawierają definicję tak lokalu jak i nieruchomości wspólnej.

Pozwany w dalszej części wykaże zasady wyliczania poniesionych kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w oparciu o Ustawę o własności lokali.

USTAWA

z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali.**Art. 15**
ust. 2 **Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość.**

Lp.	Czynność	Podstawa prawna	
1.	Zarząd zwołuje roczne zebranie ogółu właścicieli.	art. 30 ust. 1 pkt 3	
2.	Właściciele uchwalają roczny plan gospodarczy i opłat na pokrycie kosztów zarządu.	art. 30 ust. 2 pkt 1	
3.	Zarząd wylicza miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zarządu oraz informuje o tym właścicieli podając nr konta bankowego.	art. 21 ust. 1 art. 22 ust. 1	
4.	Właściciel wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu.	art. 15 ust. 1	
5.	Zarząd dokonuje rozliczenia kosztów zarządu na podstawie: a) ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu i zaliczek, b) okresu rozliczeniowego (rok kalendarzowy), c) wyciągów z rachunków bankowych. Bilans otwarcia (na podstawie rozliczenia roku poprzedzającego) Wpłacone zaliczki Poniesione koszty stosownie do udziałów Bilans zamknięcia (nadpłata / niedopłata)	art. 29 ust. 1 art. 29 ust. 1a art. 30 ust. 1 pkt. 1	
6.	Zarząd powiadamia właściciela: a) gdy nadpłata – do dyspozycji właściciela, b) gdy niedopłata – wniosek o wpłatę.	art. 21 ust. 1 art. 22 ust. 1	
7.	Właściciel nie dopłacił: a) zarząd – ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty b) pozew o zapłatę	art. 15 ust. 2	

Zaliczka – część zapłaty końcowej*Tabela 1*

Zaliczka regulowana jest przez ogólne przepisy kodeksu cywilnego dotyczące wykonywania umów wzajemnych. Zgodnie z kodeksem, zaliczka traktowana może być jedynie jako wpłata na poczet przyszłych należności, która po zrealizowaniu umowy wliczona jest w cenę usługi. Oznacza to, że w przypadku odstąpienia od umowy przez usługodawcę, który pobrał zaliczkę, zmuszony jest zwrócić ją odbiorcy. W sytuacji gdy z umowy rezygnuje osoba wpłacająca zaliczkę, ma ona prawo zażądać jej zwrotu. Oznacza to, że w obydwu przypadkach zaliczka wraca do zleceniodawcy.

Dochodzenie nie uiszczanych przez właścicieli zaliczek na pokrycie kosztów zarządu musi się odbywać na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie Cywilnym.

Koszty –

są to wyrażone wartościowo wykonane usługi, nakłady pracy, zakupione materiały oraz np. wydatki takie jak podatki, składki ZUS, ubezpieczenia związane z prowadzeniem normalnej działalności przez jednostkę gospodarczą w określonej jednostce czasu.

„Niewątpliwie pozwani jako członkowie wspólnoty mieszkaniowej, co do zasady są zobligowani do partycypowania w w/w kosztach, z tym iż wspólnota mieszkaniowa wskazała jedynie jakiego okresu dotyczą dochodzone należności, nie precyzując szczegółowo ich tytułu i nie przedkładając uchwał ustalających wysokość zaliczek. Zaliczki o których mowa w art. 14 ustawy o własności lokali ustalane są przez wspólnotę w formie uchwały (art. 22 ust. 3 pkt 1 i 3 ustawy), a w aktach brak jest takowych uchwał. Zgodnie z treścią art. 6 kc, to na wspólnocie mieszkaniowej spoczywa ciężar udowodnienia wszystkich okoliczności faktycznych, stanowiących podstawę dochodzonego roszczenia. Wspólnota mieszkaniowa powinna udowodnić nie tylko zasadę powództwa, ale również wysokość świadczenia pieniężnego. (por. wyrok SN z dnia 17.11.2004 r. IV CK 220/04). Wobec zarzutów pozwanych dotyczących nienależnego świadczenia nie mogło zostać uznane za wystarczające przedłożenie zestawienia z kartotek płatniczych za lata 2008 – 2010, gdyż dokument ma charakter prywatny (art. 245 kpc) i jako kwestionowany przez pozwanych nie stanowi dowodu tego, co zostało w nim stwierdzone, gdyż nie korzysta z domniemania zgodności z prawdą zawartych w nim twierdzeń.” Wyrok Sądu Rejonowego w Zgorzlecu z dnia 11.12.2012 r., sygn. akt I C 389/10

Kodeks cywilny Art. 6.

Ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu wywodzi skutki prawne.

Art. 30.

- ust. 1** Zarząd lub zarządca, (. . .) jest obowiązany:
- 3) zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.
- ust. 2** Przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 1, powinny być w szczególności:
- 1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,

**Uchwalenie rocznego planu gospodarczego
zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu
na rok 2013**

		2012 r.	2013 r.
Lp.	Planowane koszty zarządu nieruchomości wspólnej	26 900 zł	28 350 zł
1	Dach	9 500 zł	10 000 zł
2	Strych	900 zł	1 000 zł
3	Kominy	3 000 zł	1 350 zł
4	Balkony	1 800 zł	2 000 zł
5	Elewacja	1 000 zł	2 000 zł
6	Klatka schodowa (posadzka)	2 000 zł	2 000 zł
7	Piwnica	500 zł	1 000 zł
8	Inne	500 zł	1 000 zł
9	Wynagrodzenie zarządu, administratora, zarządcy	5 000 zł	5 000 zł
10	Przeglądy, usługi pogotowia technicznego		
11	instalacji elektrycznej		
12	instalacji gazowej		
13	instalacji wodociągowo - kanalizacyjnej		
14	instalacji domofonu		
15	Zużycie energii elektrycznej (klatka schodowa, piwnica, strych)		
16	Utrzymanie porządku i czystości		
17	Odśnieżanie: chodnika, podwórza, usuwanie sopli z dachu		
18	Deratyzacja, dezynsekcja, dezynfekcja		
19	Obsługa konta bankowego	2 700 zł	3 000 zł
20	Ubezpieczenia (od zdarzeń losowych, ognia, OC)		
21	Podatki i inne opłaty publicznoprawne		
22	Zdarzenia losowe		
23	Opłaty sądowe, windykacyjne, kary, grzywny, mandaty, odsetki		
24	Inne:		
25	Inne:		
26	Inne:		
27	Inne:		
28	Inne:		

Tabela 2

Art. 21.

- ust. 1** Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

Art. 22.

- ust. 1** Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie.

Zarząd wylicza miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zarządu oraz informuje o tym właścicieli podając również numer rachunku bankowego wspólnoty mieszkaniowej.

Miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zarządu w roku 2013			
Lokal	Udział	Miesięcznie	Rocznie
2	10 / 100	236 zł	2 835 zł
3	15 / 100	354 zł	4 253 zł
4	10 / 100	236 zł	2 835 zł
5A	7 / 100	165 zł	1 985 zł
6	10 / 100	236 zł	2 835 zł
7	14 / 100	331 zł	3 969 zł
9	12 / 100	284 zł	3 402 zł
gmina	22 / 100	520 zł	6 237 zł
	100 / 100	2 363 zł	28 350 zł

Tabela 3

Wzór wyliczania miesięcznych zaliczek:	
Suma rocznych opłat na pokrycie kosztów zarządu	• Udział właściciela
<hr style="width: 50%; margin: auto;"/> 12 miesięcy	

Tabela 4

Przykład wyliczenia miesięcznych zaliczek dla właścicieli lokalu nr 9:

$$\text{Zaliczki miesięczne} = \frac{28\,350 \text{ zł} \cdot 12 / 100}{12 \text{ miesięcy}} = 284 \text{ zł / m-c}$$

Zarząd Wspólnoty mieszkaniowej
przy ul. Okrzei 20
w Olsztynie

Olsztyn, dn. 10 ·III· 2013 r.

W Z Ó R 1

Właściciele lokalu nr 3
ul. Okrzei 20
10-266 Olsztyn

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej informuje, że z dniem 1 ·IV· 2013 r. miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną wynosi 354 zł.

Podstawa: uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta na rocznym zebraniu w dniu 5 ·III· 2013 r.

– podstawa prawna: art. 30 Ustawy o własności lokali.

roczne opłaty na utrzymanie nieruchomości wspólnej	•	udział	=	suma rocznych zaliczek
28 350 zł		15 / 100		4 253 zł
<hr style="width: 50%; margin: auto;"/>				
suma rocznych zaliczek	:	liczba miesięcy	=	zaliczka miesięczna
4 253 zł		12		354 zł

Zaliczki należy wpłacać na rachunek bankowy wspólnoty mieszkaniowej nr 0000 1111 2222 3333 4444 5555 w banku XXX oddział w Olsztynie w terminie do 10 każdego miesiąca.

Zarząd wspólnoty informuje, że za termin płatności uważa się datę wpłynięcia zaliczki na rachunek bankowy wspólnoty.

.....
(podpis przedstawiciela zarządu
wspólnoty mieszkaniowej)

Art. 15.

- ust. 1** Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Art. 29.

- ust. 1** Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

- ust. 1a** Okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy.

Art. 30.

- ust. 1** Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany:
- 1) dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy,

Art. 12.

- ust. 2** 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.

Rozliczenie zaliczek

W Z Ó R 2

wpłaconych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną
wspólnoty mieszkaniowej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 w 2012 r.

Właściciele: Imię i nazwisko lokalu mieszkalnego nr 7 przy ul. Okrzei 20
Imię i nazwisko w Olsztynie, kod pocztowy 10-266
Imię i nazwisko posiadających łączny udział ¹⁴ / ₁₀₀ w nieruchomości.

Zestawienie poniesionych wydatków z tyt. zarządu nieruchomością wspólną:

udział w nieruchomości wspólnej ⇒	P r z y p a d a j ą c e n a	
	wspólnotę mieszkaniową ¹⁰⁰ / ₁₀₀	właścicieli lokalu ¹⁴ / ₁₀₀
1. Naprawa dachu	5 200 zł	728 zł
2. Naprawa balkonów	1 600 zł	224 zł
3. Przegląd kominów	1 250 zł	175 zł
4. Malowanie klatki schodowej	2 000 zł	280 zł
5. Naprawa drzwi wejściowych	850 zł	119 zł
6. Utrzymanie porządku i czystości	2 200 zł	308 zł
7. Wywóz gruzu, mebli ze strychu	550 zł	77 zł
8. Pozostałe	1 850 zł	259 zł
	=====	=====
	15 500 zł	2 170 zł

Rozliczenie wpłaconych zaliczek:

Bilans otwarcia (z roku poprzedniego, tj. 2011 r. – niedopłata	— 1 200 zł
Wpłacone zaliczki w 2012 r.	3 000 zł
Wydatki z tyt. kosztów zarządu przypadające na właścicieli wg. udziałów	— 2 170 zł
	=====
ROZLICZENIE: niedopłata	— 370 zł

Kwotę 370 zł (słownie: trzysta siedemdziesiąt złotych) należy wpłacić w terminie 14 dni od otrzymania niniejszego rozliczenia na rachunek bankowy wspólnoty mieszkaniowej nr 0000 1111 2222 3333 4444 5555 w banku XXX oddział w Olsztynie.

Sporządzono dnia 1 ·III· 2013 r.

.....
(członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej)

.....
(sporządził, telefon, e-mail)

.....
(członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej)

Art. 21.

ust. 2 Gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie.

W przypadku gdy właściciel nie wpłaci brakującej należności wynikającej z rozliczenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną to:

Art. 15.

ust. 2 Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość.

Załączniki do pozwu o zapłatę (dotyczy wspólnoty z zarządem właścicielskim wybranym na podstawie art. 20 ust.1):

1. Uchwała właścicieli lokali o wyborze zarządu wspólnoty mieszkaniowej.
2. Uchwała właścicieli lokali udzielająca pełnomocnictwo zarządowi do wystąpienia na drogę sądową oraz określająca źródło finansowania kosztów sądowych, zastępstwa procesowego, postępowania egzekucyjnego itp..
3. Rozliczenie z roku poprzedzającego rok rozliczany (w celu ustalenia bilansu otwarcia roku rozliczanego).
4. Uchwała właścicieli lokali dotycząca rocznego planu gospodarczego i zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu.
5. Pismo zarządu do właściciela o ustalonych miesięcznych zaliczkach na podstawie podjętej uchwały w pkt 4 z podaniem nr rachunku bankowego wspólnoty mieszkaniowej.
6. Roczne rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością z wyliczeniem kosztów stosownie do udziałów właściciela.
7. Wyciąg(i) z rachunku bankowego.
8. Pismo zarządu do właściciela zawierające rozliczenie kosztów zarządu – w przypadku niedopłaty podanie tej kwoty, nr rachunku bankowego oraz terminu zapłaty.
9. Ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty
10. Zwrotne poświadczenie odbioru wezwania do zapłaty.

Sąd I instancji w pisemnym uzasadnieniu wyroku stwierdził:

Pozwany Mirosław Żelechowski nie przedstawił żadnych dowodów świadczących o regularnym opłacaniu należności z tytułu zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat na fundusz remontowy.

Źródło: uzasadnienie wyroku sygn.. akt. IC 1499/12, str. 4, wers 45 - 50

Pozwany w sprzecznie od nakazu zapłaty w rubryce 7 (Zarzuty i wnioski pozwanego) w punkcie 4 zarzucił powodowi, że wspólnota mieszkaniowa nie posiada swojego rachunku bankowego, braku prawnego uregulowania w tej kwestii. W punkcie dotyczącym wniosków 1d, 1e pozwany poruszył ten temat jednak sąd I instancji tego zagadnienia w ogóle nie rozważył.

Pozwany zarzuca powodowi, że strona powodowa nie jest właścicielem lokalu pozwanego, a zatem dochodzone „świadczenie jest nienależne” w rozumieniu art. 410 § 1 i 2 kc w zw. z art. 58 kc (vide wezwanie do zapłaty – karta 8 i 9).

W głosowaniu nad podjęciem uchwały muszą brać udział wszyscy właściciele. Uchwały wspólnoty są bowiem uchwałami ogółu a nie jedynie ich przedstawicielstwa - wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 12.04.2002r, sygn. akt: I ACa 1531/01

"... trzeba stwierdzić, że uchwały podjętej w wyniku zastosowania trybu mieszanego nie można - wbrew faktom - uważać za podjętą na zebraniu, ponieważ głosy oddane na zebraniu oraz zebrane

indywidualnie mają takie same znaczenie, a uchwała jest podjęta po złożeniu ostatniego głosu i dopiero wówczas można przystąpić do ustalania woli większości..." - Wyrok SN z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00

*"...Uchwała może też być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W głosowaniu **muszą brać udział wszyscy właściciele**. Uchwały wspólnoty mieszkaniowej są bowiem uchwałami ogółu właścicieli, a nie ich przedstawicielstwa... zbieranie podpisów zakończono na drugi dzień po zebraniu. Później już nie próbowano uzupełnić brakujących podpisów, bowiem uznano, że na liście jest wystarczająca ilość głosów na "tak". Z powyższego wynika, że **zaskarżona uchwała została podjęta w sposób rażąco sprzeczny z obowiązujących w tym zakresie prawem**..." - Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 2002-04-12, I ACa 1531/01*

*Uzasadniając wyrok z dnia 14 marca 2012 roku (sygn. akt: I Aca 88/12, niepubl.) Sąd Apelacyjny w Lublinie wskazał, że przesłanką konieczną do uwzględnienia powództwa o uchylenie uchwały jest nie tylko zachowanie terminu do jego wniesienia, ale również i ustalenie, że uchwała o określonej treści została podjęta, dopiero w dalszej należy zbadać czy zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa lub umowę właścicieli lokali, zasady zarządzania nieruchomością wspólną lub interes właściciela. A zatem o niezgodności z prawem czy też interesem właściciela uchwały można orzekać tylko wtedy, kiedy uchwała istnieje, a nie o tym czego nie ma - skonstatował lubliński Sąd Apelacyjny, nie można bowiem uchylać uchwały nieistniejącej (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 23 lutego 2006 r., sygn. I CK 336/05, Lex nr 424423). **Sąd zwrócił też uwagę, że uchwała nieistniejąca nie wywołuje skutków prawnych, nie jest wiążąca.***

Załączniki:

3 odpisy apelacji - uzupełnienie.