

Sygn. akt: I C 218/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2018 roku

Sąd Rejonowy w Oleśnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Kałwak

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Klaudia Pluta

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2018r. w Oleśnie

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

przeciwko **(...) Sp. z o.o. z siedzibą w O.**

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej **(...) Sp. z o.o. z siedzibą**

w O. na rzecz strony powodowej **Wspólnoty Mieszkaniowej (...)**

w P. kwotę **31.827,29 zł** (trzydzieści jeden tysięcy osiemset dwadzieścia siedem złotych 29/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi:

a) od kwoty 28.956,65 zł (dwadzieścia osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć złotych 65/100) od dnia 01.01.2017r. do dnia zapłaty,

b) od kwoty 2.870,64 zł (dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt złotych 64/100) od dnia 10.01.2017r. do dnia zapłaty;

I. zasądza od strony pozwanej **(...) Sp. z o.o. z siedzibą**

w O. na rzecz strony powodowej **Wspólnoty Mieszkaniowej (...)**

w P. kwotę **5.192,00 zł** (pięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt dwa złote 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600,00 zł (trzy tysiące sześćset złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym dnia 10.01.2017 r. do Sądu Rejonowego w Piasecznie **Wspólnota Mieszkaniowa (...) w P.** wystąpiła przeciwko spółce

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w O., domagając się zasądzenia od strony pozwanej następujących kwot:

a) 28.956,65 zł tytułem należności głównej wraz z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie liczonymi od dnia 01.01.2017 r. do dnia zapłaty tytułem zadłużenia strony pozwanej za okres 01.01.2014 r. - 31.12.2016 r. z tytułu zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną i wydatków związanych z utrzymaniem lokali;

b) 2.870,64 zł tytułem odsetek ustawowych oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od poszczególnych zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną i wydatków związanych z utrzymaniem lokali należnych za okres 01.01.2014 r. - 31.12.2016 r. od dnia ich wymagalności do dnia 31.12.2016 r. - wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;

c) kosztów postępowania sądowego, w tym: kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, kosztów pełnomocnictwa – 17 zł.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że pozwana spółka (...) Sp. z o.o. w O. jest właścicielem lokali niemieszkalnych nr (...) 1-2 oraz 1-3 w budynku w P. ul. (...). Lokale nie zostały jeszcze wyodrębnione własnościowo i od początku istnienia powodowej wspólnoty pozostają własnością poprzedników prawnych strony pozwanej i obecnie samej strony pozwanej. Lokale nadal są wpisane (jako niewyodrębnione) do KW nr (...) prowadzonej dla całego osiedla składającego się z 10 budynków przy ul. (...). Do dnia sporządzenia pozwu z tej księgi zostały wyodrębnione księgi wieczyste dla 408 samodzielnych lokali, z tym, że przedmiotowe lokale nadal pozostają własnością strony pozwanej.

Powołując się na art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali strona powodowa wskazała, że właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i jest m.in. obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Natomiast zgodnie z treścią art. 15 ust. 1 powoływanej ustawy, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 – go każdego miesiąca.

Wobec tego strona pozwana jako właściciel ww. lokali jest zobowiązana uczestniczyć w kosztach zarządu nieruchomością wspólną oraz ponosić wydatki związane z utrzymaniem zajmowanych lokali. Jednak strona pozwana nie wywiązuje się z ciężącego na niej obowiązku wnoszenia opłat. Na dzień 31.12.2016 r. zadłużenie strony pozwanej za okres styczeń 2014 – grudzień 2016 wynosiło 28.956,65 zł tytułem zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną i wydatków związanych z utrzymaniem lokali. Natomiast odsetki ustawowe oraz odsetki ustawowe za opóźnienie od poszczególnych zaliczek i wydatków należnych za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2016 r. liczone do dnia 31.12.2016 r. wynoszą 2.870,64 zł.

Kolejno strona powodowa wskazała, że przedmiotowe lokale są przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 28.01.2013 r. przez stronę pozwaną z A. W. (1). Od lutego 2013 r. A. W. (1) płaci częściowo zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną i wydatki związane z lokalami w miesięcznej kwocie 756 zł, a od sierpnia 2015 r. w kwocie 731 zł. W pozostałej kwocie,

tj. 420,98 zł, a od sierpnia 2015 r. 397,59 zł obowiązek zapłaty zaliczek i wydatków spoczywa na stronie pozwanej. Nadto powodowa wspólnota wskazała, że w 2014 r. A. W. (1) regularnie płaciła przypadające na nią należności. Od stycznia 2015 r. wpłaty te są jednak nieregularne i w różnej wysokości, co znalazło odzwierciedlenie w zestawieniu skapitalizowanych odsetek. Pomimo wpłat dokonywanych przez

A. W. (1) stroną w okolicznościach przedmiotowej sprawy jest pozwana spółka, ponieważ końcowa umowa sprzedaży nie została zawarta. Dlatego kwoty niezapłacone przez A. W. (1) dodawane są do należności przypadających od pozwanej spółki.

Natomiast wysokość stawki zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i wydatków związanych z zajmowanymi lokalami za okres objęty pozwem wynika z uchwały nr 03/2008 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P.

z dnia 04.04.2008 r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2008 r. oraz zatwierdzenia zaliczek miesięcznych. Zgodnie z tą uchwałą, na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2008 r. została ustalona jednostkowa stawka zaliczki miesięcznej w wysokości 4,50 zł/m² dla lokali użytkowych, w tym 1,50 zł/m² na fundusz remontowy. Ponadto, zgodnie z załącznikiem nr 1 do ww. uchwały, w kwocie 4,50 zł zawarte są następujące wydatki związane z utrzymaniem zajmowanego lokalu: wywóz nieczystości

i zimna woda wraz z odprowadzaniem do kanalizacji. Powyższa uchwała obowiązuje do dnia dzisiejszego, gdyż w późniejszym okresie nie udało się powodowej wspólnocie przegłosować kolejnej uchwały dotyczącej innej wysokości zaliczek.

Strona pozwana jest właścicielem lokali użytkowych (...) 1-2 (108,15 m⁽²⁾) oraz 1-3 (153,40 m⁽²⁾) mieszczących się w budynku położonym w P. przy ul. (...), których łączna powierzchnia wynosi 261,55 m⁽²⁾. Wobec tego miesięczna zaliczka na poczet zarządu nieruchomością wspólną oraz wydatków związanych z utrzymaniem lokalu wynosiła 1.176,97 zł (4,50 zł x 261,55 m⁽²⁾) w okresie do dnia 31.07.2015 r. Natomiast od 01.08.2015 r. opłata miesięczna została obniżona do kwoty 1.128,59 zł. Zmiana ta wynika z faktu,

że stawka za wywóz nieczystości (śmieci) została uzależniona od zgłoszonych ilości kontenerów znajdujących się w danym lokalu użytkowym. Z uwagi na fakt, iż w części lokalu przypadającej na pozwaną spółkę brak jest zgłoszonych kontenerów, a w części przypadającej na A. W. (1) przypada kontener, to opłata za wywóz śmieci wynosi od sierpnia 2015 r. odpowiednio: 0 zł i 17 zł.

Ponadto, strona powodowa powołała się na porozumienie zawarte w dniu 12.12.2014 roku, w którym pozwana spółka jednoznacznie potwierdziła fakt przysługiwania jej prawa własności przedmiotowego lokalu.

Strona pozwana od kilku lat w ogóle nie uiszcza jakichkolwiek należności na rzecz powodowej wspólnoty. Należności za okres 01.12.2012 – 30.12.2013 r. także były dochodzone na drodze sądowej i zostały zasądzone przez Sąd Rejonowy w Piasecznie wyrokiem z dnia 02.10.2014 r. pod sygn. akt I C (...). Apelacja strony pozwanej od wskazanego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 26.11.2015 r. (sygn. akt V Ca (...)), a zasądzone wówczas należności zostały ostatecznie wyegzekwowane przez komornika sądowego w maju 2016 r. - pozew – k. 1 – 5.

W dniu 31.01.2017 r. w niniejszej sprawie, której nadano sygn. akt I Nc 225/17, Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Piasecznie I Wydział Cywilny wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym – nakaz w postępowaniu upominawczym – k. 79.

W **sprzeciwie od nakazu zapłaty** wniesionym w dniu 15.02.2017 r. do Sądu Rejonowego w Piasecznie strona pozwana (...) **Sp. z o.o.**

z siedzibą w O. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Strona pozwana podniosła zarzut niewłaściwości miejscowej sądu. Kolejno podniosła zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia, bowiem zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną są świadczeniami okresowymi, które przedawniają się z upływem lat 3 od chwili ich wymagalności. Z uwagi na fakt, iż strona powodowa nie wykazała (według twierdzenia strony pozwanej), jakiego okresu dotyczy przedmiotowe powództwo, strona pozwana podnosi zarzut przedawnienia względem zaliczek za okresy sprzed 3 lat. Nadto strona pozwana zarzuciła, że powodowa wspólnota w żaden sposób nie wykazała zasadności roszczenia, nie przedłożyła dokumentów (uchwał), z których wynikałyby dochodzone należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Załączony do pozwu plan gospodarczy nie może zostać uznany za prawidłowo podjęty, bowiem nie wiadomo kto z członków powodowej wspólnoty głosował za jego podjęciem, ani jaka była lista obecności. Nadto, strona pozwana zarzuca, iż powodowa wspólnota załączyła w poczet materiału dowodowego „spreparowaną” uchwałę nr 3/2008, gdyż podjęta uchwała o takim numerze wygląda całkowicie inaczej i zawiera oświadczenie zarządu wspólnoty. Pełnomocnik strony pozwanej zarzuca pełnomocnikowi strony powodowej, że świadomie załączył „spreparowaną” uchwałę, gdyż w ostatnim postępowaniu opartym na tej uchwale powództwo zostało prawomocnie oddalone. Sprawa za wcześniejsze okresy była rozpoznawana przez Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział Cywilny Odwoławczy, który prawomocnym wyrokiem z dnia 27.10.2015 r. (V Ca (...)) oddalił powództwo wspólnoty mieszkaniowej. W tamtym wyroku Sąd podniósł, że nie sposób ustalić, jakie zaliczki obowiązywały w kolejnych latach, ponieważ brak opatrzenia przedmiotowego oświadczenia datą jego sporządzenia uniemożliwia ustalenie, kiedy zostało sporządzone i jakich lat miało dotyczyć. Nawet jednak, gdyby oświadczenie zarządu wspólnoty na przedmiotowej uchwale zawierało datę, to i tak nie mogłoby stanowić dowodu na okoliczność zaliczek na kolejne lata, gdyż zgodnie z art. 29 ust. 1a ustawy o własności lokali okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy. Natomiast zgodnie z art. 30 tej ustawy zarząd ma obowiązek zwołania co najmniej raz w roku zebrania

właściciele lokali w przedmiocie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Ponadto, z ostrożności strona pozwana podniosła, że na dołączonym dokumencie „uchwała nr 03/2008” nie widnieje adnotacja czy uchwała ta weszła w życie. Widnieje jedynie oświadczenie zarządu, że została ona przegłosowana, ale brak jest jakiegokolwiek daty, w której powyższe oświadczenie zostało złożone. Wobec tego, według strony pozwanej, ta uchwała nie może stanowić dowodu na okoliczność wysokości dochodzonego roszczenia. Nadto, brak jest dowodu na to, kto konkretnie głosował za tą uchwałą i w jaki sposób.

Oprócz tego, strona pozwana podniosła brak po stronie powodowej legitymacji czynnej, bowiem nie da się stwierdzić, czy uchwała o wyborze członków zarządu została prawidłowo podjęta, brak jest listy głosów oraz listy głosujących. Wobec tego strona pozwana zakłada, że pełnomocnik powodowej wspólnoty został nieprawidłowo umocowany.

Zakwestionowany został również jako dowód wydruk komputerowy – analiza konta lokalu, gdyż został on wygenerowany jedynie na potrzeby niniejszego postępowania i nie jest przez nikogo podpisany. - sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 84 – 87.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 23.03.2017 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I Nc 225/17 Sąd Rejonowy w Piasecznie I Wydział Cywilny stwierdził swoją niewłaściwość i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Oleśnie – postanowienie o stwierdzeniu niewłaściwości – k. 109.

Na rozprawie w dniu 10.10.2017 r. pełnomocnik strony pozwanej podtrzymał stanowisko ze sprzeciwu, a nadto wskazał w szczególności na to, że kwestia badania uchwały stosownie do treści art. 25 ustawy o własności lokali odnosi się do zakresu wskazanego w tym przepisie. Pełnomocnik (...)Sp. z o.o. nadal utrzymuje, że uchwała z 2008 r. dotyczyła jedynie zaliczek za 2008 r., a nie na lata późniejsze. – protokół rozprawy z dnia 10.10.2017 r. – skrócony – k. 242-242v., płyta CD – k. 765.

W **odpowiedzi na sprzeciw** od nakazu zapłaty pełnomocnik **strony powodowej** w piśmie procesowym z dnia 22.09.2017 r. podniósł w szczególności, że zarzut przedawnienia nie zasługuje na uwzględnienie. W treści uzasadnienia pozwu strona powodowa wskazuje, za jaki okres domaga się zapłaty należności. Okres ten wynika też

z załączników do pozwu i żadna część dochodzonego roszczenia nie jest starsza niż 3 lata. Ponadto, pozew został skierowany przeciwko stronie pozwanej, gdyż jest ona członkiem powodowej wspólnoty mieszkaniowej, a członkostwo to wynika z faktu, iż pozwana spółka jest właścicielem lokali niemieszkalnych (...) 1-2 oraz 1-3 mieszczących się w budynku położonym w P. przy ul. (...). Lokale te nie zostały jeszcze wyodrębnione pod względem własnościowym i od początku istnienia powodowej wspólnoty pozostają własnością poprzedników prawnych pozwanej i obecnie samej strony pozwanej. Lokale te nadal są wpisane (jako niewyodrębnione) do księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej dla całego osiedla składającego się z 10 budynków przy ul. (...). Do dnia sporządzenia niniejszego pisma z księgi tej zostały wyodrębnione księgi wieczyste dla 408 samodzielnych lokali, z tym, że przedmiotowe lokale nadal pozostają własnością strony pozwanej. Pełnomocnik wspólnoty zanegował zarzut o rzekomym „spreparowaniu” uchwały nr 03/2008. Wskazał, że do akt sprawy został złożony egzemplarz uchwały podpisany przez przewodniczącego zebrania oraz protokolanta. Uchwała o takiej treści została poddana pod głosowanie, a fakt jej podjęcia wynika z protokołu

z 19.06.2008 r. Wspólnota składa się z ponad 400 lokali. Dlatego głosy nad uchwałami nie są w powodowej wspólnotcie zbierane w drodze wpisywania się na wspólną listę. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oddają swoje głosy na kartach do głosowania. Po zakończeniu głosowania zliczane są głosy z kart i na tej podstawie sporządzane są protokoły takie jak z 19.06.2008 r. Tej protokół jest dowodem podjęcia uchwały nr 03/2008. Nadto, skoro w dniu 19.06.2008 r. stwierdzono przegłosowanie uchwały, to najpóźniej z tym dniem uchwała zaczęła obowiązywać, a wspólnota zobowiązana była do naliczania na jej podstawie należności poszczególnych właścicieli wobec wspólnoty. Strona powodowa przedłożyła również 10 przykładowych kart do głosowania nad uchwałą 03/2008, na podstawie

których został sporządzony protokół z dnia 19.06.2008 r. – po jednej dla każdego budynku. Z kart tych wynika, jaka jest treść uchwały, tzn. za albo przeciw jakiej treści opowiadali się poszczególni członkowie wspólnoty. Ponadto, skoro strona pozwana nie daje wiary dokumentom złożonym przez stronę powodową w niniejszym procesie, to wówczas może

w osobnym procesie domagać się uchylenia uchwały lub stwierdzenia jej nieistnienia, a skoro tego nie uczyniła, to przedmiotową uchwałę należy uznać za prawidłowo podjętą

i obowiązującą wszystkich członków wspólnoty, w tym (...)

Sp. z o.o. (...), uchwała nr 03/2008 nadal obowiązuje, gdyż w późniejszym okresie nie udało się powodowej wspólnocie przegłosować kolejnej uchwały dotyczącej innej wysokości zaliczek. Na dowód powyższego, strona powodowa złożyła uchwały o planie gospodarczym

i zatwierdzeniu zaliczek miesięcznych w formie kart do głosowania za lata 2009-2015 wraz

z protokołami z wyników głosowania. Każda kolejna uchwała przewiduje podwyżkę stawek, a poza tym żadna uchwała o numerze 03 nie została przegłosowana. Wobec tego stawki

z roku 2008 obowiązują nadal, gdyż w kolejnych latach były zwoływane zebrania właścicieli tworzących wspólnotę, na których poddawano pod głosowanie wszelkie uchwały wymagane przez ustawę o własności lokali, ale w żadnym wypadku nie została przegłosowana uchwała

o numerze porządkowym 03. Strona pozwana nie udowodniła, aby treść uchwały nr 03/2008 była inna niż wskazała strona powodowa, ani też strona pozwana nie wykazała faktu nieprzegłosowania, nieistnienia albo nieważności przedmiotowej uchwały. Te same argumenty dotyczą zarzutów dotyczących uchwały o powołaniu członków zarządu wspólnoty. Treść uchwały nr 05/2013 jednoznacznie potwierdza fakt powołania do członków zarządu J. S. i R. M., a akt przegłosowania uchwały wynika

z protokołu z 19.03.2014 r.

Ponadto, pełnomocnik strony powodowej wskazał, że pomiędzy stronami tego procesu toczyły się jeszcze dwie inne sprawy dotyczące lokali użytkowych spółki mieszczącej się

w budynkach przy ul. (...) w P.. W obydwu sprawach została złożona uchwała nr 03/2008 w formie i treści załączonej przez stronę pozwaną do akt niniejszej sprawy. Sąd Okręgowy rozpoznający obydwie sprawy zupełnie inaczej ocenił tę uchwałę niż Sąd rozpoznający sprawę o sygn. akt V Ca (...). W wygranych przez powodową wspólnotę sprawach Sąd Okręgowy w dwóch wyrokach uznał, że na podstawie spornej uchwały wspólnota wykazała zasadność dochodzonego roszczenia i oddalił apelacje pozwanej spółki od wyroków Sądu Rejonowego w Piasecznie w pełni uwzględniających powództwa wspólnoty mieszkaniowej (sygn. akt I C (...)i V Ca (...)oraz I C (...)i V Ca (...)). Ponadto, w sprawie powoływanej przez (...) Sp. z o.o.

(V Ca (...)) przedmiotem postępowania były roszczenia związane z lokalem nr (...) przy ul. (...), a nie lokalu użytkowego przy ul (...). Oprócz tego, w kolejnym procesie dotyczącym lokalu nr (...) i należności za kolejny okres Sąd Rejonowy w Piasecznie wydał wyrok zasądający na rzecz wspólnoty (I C (...)). Wreszcie strona powodowa podniosła, że w dokumentach zawierających analizę konta znajdują się naliczenia opłat sporządzone na podstawie uchwały nr 03/2008, a więc również bez tych kartotek możliwe jest obliczenie wartości objętych niniejszym postępowaniem. Nieprawdą jest również, jakoby dokumenty te nie zostały podpisane. – pismo procesowe strony powodowej – k. 124 – 127.

W piśmie procesowym wniesionym dnia 06.11.2017 r. pełnomocnik strony powodowej wskazał m.in., że w powodowej wspólnocie funkcjonuje tzw. „zarząd właścicielski” tudzież „zarząd ustawowy”, wobec czego do strony powodowej znajduje zastosowanie art. 20 i nast. ustawy. Wskazał również na przepisy ustawy o własności lokali regulujące obowiązki członków wspólnoty, w szczególności w art. 12-15. Ponadto, pełnomocnik strony powodowej podkreślił, że wspólnoty mieszkaniowe nie są przedsiębiorcami, a celem ich istnienia nie jest samo w sobie osiąganie zysku. Podstawową przyczyną oraz nadrzędnym celem istnienia wspólnot mieszkaniowych jest należyte zarządzanie nieruchomością wspólną, a w tym celu niezbędny jest stały wpływ środków pieniężnych i z tego powodu ustawodawca zamieścił artykuły 12-15, chcąc zapewnić wspólnotom narzędzia, dzięki którym pozyskują stałe i pewne finansowanie, dzięki któremu możliwy jest zarząd nieruchomością wspólną oraz pokrywanie wszelkich wydatków związanych z funkcjonowaniem wspólnot, a także zaspokajanie dostawców mediów, które są dostarczane przede wszystkim do

lokali członków wspólnoty, a także i na potrzeby funkcjonowania nieruchomości wspólnej. Pozyskane w ten sposób środki pieniężne w postaci zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną wracają do właścicieli w formie zarządzania i utrzymania nieruchomości wspólnej, której są współwłaścicielami w odpowiednich udziałach. Natomiast środki na wydatki związane z utrzymaniem lokali znajdujących się w budynkach zarządzanych przez wspólnoty służą pokryciu kosztów mediów, które są wykorzystywane na potrzeby indywidualne właścicieli lub użytkowników poszczególnych lokali. Nadto, w okolicznościach przedmiotowej sprawy, według strony powodowej, uchwała nr 03/2008 wskazuje jedynie moment, w którym wchodzi w życie, tj. 01.07.2008 r., lecz nie zawiera zapisu, z którego wynikałoby, że przestaje obowiązywać z dniem 31.12.2008 r. Natomiast okoliczność, że w treści uchwały jest mowa o roku 2008 wynika tylko i wyłącznie stąd, że wspólnota mieszkaniowa jest zobligowana do poddania pod głosowanie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu. Obowiązek/możliwość taka wynika z treści art. 22 ust. 3 pkt 2 oraz art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy o własności lokali. Skoro zgodnie z art. 29 ust. 1a ustawy okresem rozliczeniowym wspólnoty jest rok kalendarzowy, to z tego względu właściciele uchwalają plany roczne, a nie kilkuletnie. Nie oznacza to jednak, że plan roczny uchwalony na dany rok kalendarzowy obowiązuje tylko i wyłącznie w tym konkretnym roku. Dany plan gospodarczy oraz stawki zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną oraz wydatków na utrzymanie lokali właściciele obowiązują do czasu uchwalenia kolejnego nowego planu gospodarczego i nowych zaliczek. Do czasu przegłosowania nowego planu i stawek obowiązuje ostatnio przegłosowany plan i zaliczki. Wynika to z porównania treści art. 22 ust. 3 pkt 2 oraz art. 30 ust. 2 pkt 1 oraz treści art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy, zgodnie z którym zwyczajnie, doroczne zebranie właścicieli powinno być zwoływane przynajmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Skoro roczne zebranie może zostać zwołane na końcu pierwszego kwartału kolejnego roku kalendarzowego, to ustawodawca jednoznacznie wskazuje, że dany roczny plan gospodarczy i zaliczki na poczet zarządu oraz wydatków związanych z utrzymaniem indywidualnych lokali mogą obowiązywać w okresie dłuższym niż 12 miesięcy roku kalendarzowego. Ponadto, sama uchwała może być przegłosowana na samym zebraniu, ale też wiele miesięcy później, a więc trudno uznać, by ustawodawca przewidział tutaj taką lukę czasową w płaceniu zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną i zwalniał właścicieli w tym okresie z płacenia zaliczek i ponoszenia wydatków na lokale. Przedmiotowe przepisy strona powodowa interpretuje w ten sposób, że dopóki nie zostanie uchwalony nowy plan i zaliczki, co może nigdy nie nastąpić, to obowiązuje ostatnio uchwalony plan i zaliczki.

Powodowa wspólnota w każdym kolejnym roku kalendarzowym poddawała pod głosowanie nowe uchwały o planie gospodarczym i zaliczkach na poczet zarządu nieruchomością wspólną oraz wydatkach na otrzymanie poszczególnych lokali. W każdej uchwale przewidziano, że nowe zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną i wydatki obowiązują od dnia podjęcia danej uchwały, a jedynie w roku 2009 przewidziano obowiązywanie uchwały od dnia 01.07.2009 r. Z takiej treści uchwał pełnomocnik powodowej wspólnoty interpretuje intencję i zamiar zarządu wspólnoty, aby nowe stawki opłat zaczęły obowiązywać w trakcie roku kalendarzowego przy założeniu, że do chwili przegłosowania nowego planu i stawek zaliczek oraz wydatków obowiązuje poprzedni uchwalony plan i stawki. Skoro jednak właściciele nie przegłosowali w kolejnych latach uchwał zaproponowanych przez zarząd wspólnoty, to należy to interpretować w ten sposób, że właściciele tworzący powodową wspólnotę chcą płacić opłaty na poziomie wskazanym w uchwale nr 03/2008, czyli na niezmiennym poziomie, a nie w ogóle unikać płacenia zaliczek i partycypowania w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, a także pokrywać wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali w całości.

Ponadto, pełnomocnik strony powodowej podkreślił, że obowiązek płacenia zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną ma charakter bezwzględnie obowiązujący (art. 15 ust. 1 ustawy), a miesięczne zaliczki stanowią jedyny sposób partycypowania w kosztach zarządu. – pismo procesowe powoda – k. 243 – 251.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. na dzień 12.06.2016 r. posiadała udział w wysokości (...) w prawie własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w P. na ul. (...)

i Fabrycznej, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

dowód : - odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) (fragmenty)
z dnia 12.06.2016 r. – k. 9 – 15.

Rzeczywista powierzchnia poniższych lokali użytkowych stanowiących własność (...) Sp. z o.o. znajdujących się w budynku przy ul. (...)

w P. w oparciu o osobiste pomiary z natury poczynione przez mgr inż. R. T. - biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Warszawie z zakresu budownictwa, specjalność konstrukcyjno – budowlana – na zlecenie Sądu Rejonowego dla Warszawy M. II Wydziału Cywilnego w sprawie II C (...)wynoszą:

- lokal (...) ma powierzchnię **108,15 m²** (według normy PN-70/B – (...) właściwej ze względu na okres projektowania i realizacji budynku nr (...) przy u. A. w P.);

- lokal (...) ma powierzchnię **153,40 m²** (według normy PN-70/B – (...)).

Łącznie: **261,55 m²**.

dowód : - opinia sporządzona w grudniu 2007 r. przez mgr inż. R. T. - biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Warszawie z zakresu budownictwa, specjalność konstrukcyjno – budowlana – na zlecenie Sądu Rejonowego dla Warszawy M. II Wydziału Cywilnego w sprawie II C (...)z załącznikami – k. 21 – 31.

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. jako właściciel m.in. lokali (...) znajdujących się w budynku położonym w P. przy ul. (...) należy do Wspólnoty Mieszkaniowej (...).

dowód : - fakty bezsporne.

W dniu 28.01.2013 r. w P. została zawarta w dniu 28.01.2013 r. umowa wstępna nr 26 kupna sprzedaży lokalu niemieszkalnego pomiędzy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. (Sprzedającym) a INDYGO FITNESS A. W. (1) (Kupujący). Umowa dotyczyła lokalu użytkowego, co do którego w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych spółka (...) Sp. z o.o.

z siedzibą w O. wpisana jest jako właściciel stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu użytkowego usytuowanego w podpiwniczeniu budynku wielomieszkaniowego znajdującego się w P. przy ul. (...).

dowód : - umowa wstępna nr 26 z dnia 28.01.2013 r. wraz z protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia 21.02.2013 r. – k. 43 – 47.

W dniu 12.12.2014 r. w P. zostało zawarte porozumienie pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (...) w P. oraz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. (dalej w porozumieniu również: MH) reprezentowaną przez prezesa zarządu. W punkcie 1 Prezes Zarządu (...) Sp. z o.o. oświadczył, że jest właścicielem miejsc postojowych znajdujących się w garażach podziemnych w budynkach przy ul. (...), lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...), lokalu użytkowego położonego

w budynku przy ul. (...) oraz lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. (...), które to budynki zarządzane są przez Wspólnotę na podstawie ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali.

Nadto, w punkcie 2 tego porozumienia: „Strony oświadczają, że od miesiąca lipca 2012 r. MH nie płaci na rzecz Wspólnoty zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną i MH zobowiązuje się w terminie do dnia 19 grudnia zweryfikować ilość miejsc postojowych będących jego własnością (...) oraz w ślad za tym potwierdzić wysokość swojego zobowiązania wobec Wspólnoty”.

Kolejno w pkt 3 Wspólnota zobowiązała się podjąć działania mające na celu pomoc MH w sprzedaży miejsc postojowych i ww. lokali (ogłoszenia, informacje).

Natomiast MH zobowiązał się m.in., iż sprzedaż będzie dokonywana przy udziale przedstawiciela Wspólnoty, a ceny ze sprzedaży ww. miejsc garażowych i lokali zostaną przeznaczone na spłatę zadłużenia MH wobec Wspólnoty (pkt 4 i 5).

dowód : - porozumienie zawarte w dniu 12.12.2014 r. – k. 55 – 56.

Dnia 04 kwietnia 2008 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w P. podjęła **Uchwałę nr 03/2008** w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2008 stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz zatwierdzenia zaliczek miesięcznych.

Zgodnie z § 2 ww. uchwały na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2008 r. ustala się jednostkową stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości:

a) dla lokali mieszkalnych **5,60 zł/m²**;

b) dla lokali użytkowych **4,50 zł/m²**;

c) dla pomieszczeń garażowych i powierzchni przynależnych do mieszkań (komórki w piwnicy) 3,95 zł/m²;

w tym (w każdym z powyższych przypadków) na fundusz remontowy 1,50 zł/m², fundusz celowy tzw. „bufor ryzyka” związany m.in. z niepełną ściągalsnością zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością 0,05 zł/m².

Uchwała weszła w życie w dniu 01.07.2008 r. (§ 3).

W Planie gospodarczym na rok 2008 stanowiącym Załącznik nr 1 do Uchwały nr 3/2008 zostały wyszczególnione koszty zarządu nieruchomością wspólną z podziałem

ww. kwot zaliczek przypadających na m² na poszczególne potrzeby w ramach kosztów zarządu nieruchomością i wydatków związanych z utrzymaniem lokali. Uwzględniono w tym załączniku: administrowanie, sprząatanie, przegląd gazowy, przegląd kominiarski, inne przeglądy, konserwację, ubezpieczenie, zimną wodę części wspólnej, energię części wspólnej, koszty: sądowe, bankowe i pocztowe; wyposażenie biura i k. eksploatacji, koszty zarządu, koszty rozwoju zieleni, małe inwestycje, obsługę prawną, bufor ryzyka, wywóz nieczystości, zaliczkę na zimną wodę i odprowadzanie kanalizacji, a także fundusz remontowy.

dowód : - poświadczona przez pełnomocnika powoda w osobie r. pr. kserokopia odpisu uchwały nr 03/2008 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P.

z 04.04.2008 r. z załącznikiem nr 1 tj. planem gospodarczym na 2008r.–k 48– 49.

Pod tekstem ww. uchwały nr 3/2008 Wspólnoty Mieszkaniowej (...)

w P. R. M. i J. S.- działając jako Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P. oświadczyli, że powyższa uchwała nr 3/2008 z dnia 04 kwietnia 2008 roku została poddana pod głosowanie na Zebraniu właścicieli lokali oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uchwała została przegłosowana większością głosów i obowiązuje: „do dnia dzisiejszego” – oświadczenie to nie ma daty.

dowód : - poświadczona przez pełnomocnika strony pozwanej kserokopia Uchwały nr 03/2008 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 04.04.2008 r. – k. 90.

Powyższe oświadczenie nie stanowi części składowej uchwały nr 03/2008 z dnia 04.04.2008 r.

dowód : - 10 przykładowych kart do głosowania zawierających treść uchwały wraz z Załącznikiem nr 1 tj. planem gospodarczym na rok 2008 – k. 128 – 137;

- karty do głosowania w przedmiocie uchwały nr 03/2008 z dnia 04.04.2008 r. – k. 252 – 537.

Projekt m.in. uchwały nr 03/2008 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) został przyjęty podczas Walnego Zgromadzenia Wspólnoty Mieszkaniowej (...) dnia 04.04.2008 r. W protokole z dnia 19.06.2008 r. Zarząd Wspólnoty w składzie pięcioosobowym zatwierdził wyniki głosowania m.in. nad ww. uchwałą 03/2008 i potwierdził prawidłowość zliczenia oddanych głosów. Za uchwałą 03/2008 oddano 50,9% głosów, a przeciw 14,9% głosów, przy frekwencji 65,8%.

dowód : - – protokół z zebrania zarządu WM (...) z 19.06.2008 r. – k. 52.

W późniejszym okresie po roku 2008 nie udało się powodowej wspólnocie przegłosować kolejnej uchwały dotyczącej innej wysokości zaliczek. Żadna uchwała o numerze 03 nie została przegłosowana.

dowód : - uchwały o planie gospodarczym i zatwierdzeniu zaliczek miesięcznych w formie kart do głosowania za lata 2009-2015 wraz z protokołami z wyników głosowania – k. 138 – 215v.

Pismem z dnia 01.08.2015 r. podpisanym przez Główną Księgową Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Firma (...) administrująca budynkami Wspólnoty zawiadomiła (...), że zgodnie z Uchwałą Zarządu nr 1/2015 z dnia 19.06.2015 r. zmianie ulega wymiar opłaty miesięcznej zaliczki w pozycji: wywóz nieczystości, która to zmiana wynika z Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku z dnia 13.09.1996 r.

dowód : - pismo podpisane przez Główną Księgową WM (...) do (...) z 01.08.2015 r. – k. 53.

Za część powierzchni użytkowaną jako INDYGO FITNESS wpływały zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną i wydatki związane z utrzymaniem lokali wpłacane przez A. W. (1), jednakże nie w pełnej wysokości.

Na dzień wyrokowania nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Właścicielem lokali pozostała strona pozwana, która nie wywiązywała się z uiszczenia brakujących kwot.

Zaległość strony pozwanej wobec powodowej wspólnoty w związku z własnością lokali (...) 1-2 oraz 1-3 za okres styczeń 2014 – grudzień 2016 r. wynosiła:

- 28.956,65 zł – tytułem należności głównej;

- 2.870,64 zł – tytułem odsetek ustawowych wyliczonych przez stronę powodową za okres opóźnienia w spłacie poszczególnych miesięcznych zaliczek począwszy od 11 - go dnia miesiąca aż do 31.12.2016 roku.

dowód : - analiza konta lokalu użytkowego A. 6/UH lokator (...) Sp. z o.o. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. – k. 32 – 32v.;

- analiza konta lokalu użytkowego A. 6/lu lokator INDYGO FITNESS za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. – k. 33-34;

- analiza konta lokalu użytkowego A. 6/UH lokator (...) Sp. z o.o. za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. – k. 35-35v.;

- analiza konta lokalu użytkowego A. 6/lu lokator INDYGO FITNESS za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. – k. 36-37.

- analiza konta lokalu użytkowego A. 6/UH lokator (...) Sp. z o.o. za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. – k. 38-39;

- analiza konta lokalu użytkowego A. 6/lu lokator INDYGO FITNESS za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. – k. 40-41;

- zestawienie skapitalizowanych odsetek ustawowych A. 6 (...) 1-2 oraz 1-3 – k. 42.

Pomiędzy tymi samymi stronami, tj. Wspólnotą Mieszkaniową (...) a (...) sp. z o.o. z siedzibą w O. toczył się proces przed Sądem Rejonowym w Piasecznie pod sygn. akt I C (...) dotyczący również należności z tytułu zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną w związku z własnością tych samych lokali tj. (...) 1-2 oraz 1-3 przez stronę pozwaną, z tym że za wcześniejszy okres (01.10.2012 – 31.12.2013 r.). Wyrokiem z dnia 02.10.2014 r. Sąd ten uwzględnił powództwo w całości.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało zaskarżone apelacją przez pozwanego. Jednakże wyrokiem z dnia 26.11.2015 r. wydanym w sprawie o sygn. akt V Ca (...) Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny – Odwoławczy oddalił ww. apelację i rozstrzygnął o kosztach postępowania.

dowód : - poświadczona przez pełnomocnika strony powodowej kserokopia wyroku Sądu Rejonowego w Piasecznie I Wydział Cywilny z dnia 02.10.2014 r. wydanego w sprawie o sygn. akt I C (...) wraz z uzasadnieniem – k. 57 – 69;

- poświadczona przez pełnomocnika strony powodowej kserokopia wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie V Wydział Cywilny – Odwoławczy z dnia 26.11.2015 r. V Ca (...) wraz z uzasadnieniem – k. 70 -

Przed Komornikiem Sądowym przy Sądzie Rejonowym w Piasecznie A. C. toczyło się postępowanie egzekucyjne pod sygn. akt AC Km 477/16

z wniosku wierzyciela tj. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P. przeciwko dłużnikowi (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O., które było prowadzone w oparciu o następujący tytuł wykonawczy: Wyrok Sądu Rejonowego w P. I Wydział Cywilny z dnia 02.10.2014 r. sygn. akt I C (...) zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 07.03.2016 r. oraz Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie V Wydział Cywilny – Odwoławczy z dnia 26.11.2015 r., sygn. akt I C (...) (winno być V Ca (...)) zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 07.03.2016 r.

Postępowanie zakończyło się z uwagi na wyegzekwowanie przez komornika całej dochodzonej należności w sprawie. Wobec czego komornik ten wydał w dniu 02.06.2016 r. postanowienie w przedmiocie zakończenia postępowania egzekucyjnego i orzeczenia o jego kosztach.

dowód : - postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w P. A. C. z dnia 02.06.2016 r. w przedmiocie zakończenia postępowania egzekucyjnego i rozliczenia kosztów w sprawie AC Km (...) – k. 75-75v.

Pomiędzy tymi samymi stronami toczyły się jeszcze inne procesy dotyczące kosztów zarządu nieruchomością wspólną w powodowej wspólnotcie mieszkaniowej za różne okresy i różne lokale będące własnością (...) Sp. z o.o.:

1. sprawa o sygn. akt I C (...), która toczyła się przed Sądem Rejonowym w P., a następnie na skutek apelacji pozwanego – przed Sądem Okręgowym w W. V Wydział Cywilny – Odwoławczy, dotyczyła lokalu nr (...) przy ul. (...) w P.. Wyrokiem z dnia 27.10.2015 r. Sąd II instancji zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił i rozstrzygnął o kosztach postępowania;

2. sprawa o sygn. akt I C (...), która toczyła się przed Sądem Rejonowym w P., który wyrokiem z dnia 17.10.2014 r. uwzględnił powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w całości – dot. lokalu (...) 2-4 ul. (...). Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny – Odwoławczy wyrokiem z dnia 19.11.2015 r. wydanym w sprawie V Ca (...) oddalił apelację pozwanego

i rozstrzygnął o kosztach;

3. sprawa o sygn. akt I C (...), która toczyła się przed Sądem Rejonowym w P., który wyrokiem z dnia 24.05.2017 r. uwzględnił powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w całości - dot. lokalu mieszkalnego nr (...) w P. ul. (...).

dowód : - poświadczona przez pełnomocnika strony pozwanej kserokopia wyroku SO w Warszawie z dnia 27.10.2015 r. sygn. akt V Ca (...)wraz z uzasadnieniem – k. 91 – 97;

- poświadczona przez pełnomocnika strony powodowej kserokopia wyroku SR w P. z dnia 17.10.2014 r. I C (...)wraz z uzasadnieniem – k. 216–222;

- poświadczona przez pełnomocnika strony powodowej kserokopia wyroku SO w W. z dnia 19.11.2015 r. w sprawie V Ca (...)wraz z uzasadnieniem – k. 223 – 226;

- poświadczona przez pełnomocnika strony powodowej kserokopia wyroku SR w P. z dnia 24.05.2017 r. sygn. akt I C (...)– k. 227 – 240.

W dniu 19.04.2013 r. sporządzono uchwałę nr 05/2013 w sprawie zmiany w składzie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Projekt uchwały tej przewiduje odwołanie dwóch członków zarządu, którzy złożyli rezygnację, a na ich miejsce zaproponowano powołanie J. S. i R. M.. Wobec czego zarząd wspólnoty składać się ma zgodnie z projektem ww. uchwały z pięciu osób, tj.: M. J., J. O., J. R., J. S. i R. M.. Zgodnie z § 4 uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W Protokole Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 19.03.2014 r. Zarząd wspólnoty w składzie: M. J., J. O., J. R. zatwierdzili wyniki głosowania m.in. nad uchwałą nr 05/2013, której projekt został przyjęty podczas Walnego Zgromadzenia Wspólnoty Mieszkaniowej (...) dnia 19.04.2013 r. Za uchwałą nr 05/2013 głosowało 52,52%, przeciw 3,21%, przy frekwencji 55,73%.

dowód : - uchwała nr 05/2013 z dnia 19.04.2013 r. – k. 7;

- protokół dot. zatwierdzenia wyników głosowania m.in. nad uchwałą 05/2013 –k.8;

- wypełnione karty do głosowania nad uchwałą nr 05/2013 – k. 538 – 762.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy strona pozwana nie kwestionowała na żadnym etapie wskazywanych przez stronę powodową stosunków własnościowych, ani powierzchni lokali (...) 1-2 oraz (...) 1-3 (łącznie 261,55 m²), stanowiących własność (...) Sp. z o.o.

Natomiast strona pozwana podniosła zarzuty, które można sprowadzić do kilku:

- brak legitymacji czynnej strony powodowej (w tym zakresie zakwestionowano prawidłowość podjęcia uchwały nr 05/2013 z dnia 19.04.2013 r. w sprawie zmiany składu zarządu powodowej wspólnoty, zarzuty dotyczyły braku listy głosów i listy głosujących);

- brak zasadności roszczenia (zarzut niewykazania dokumentami – uchwałami – wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną; zakwestionowano uchwałę nr 03/2008 i plan gospodarczy stanowiący załącznik do tej uchwały. Tekst uchwały rzekomo został „spreparowany”, gdyż w sprawie I C (...)toczącej się między tymi samymi stronami przed Sądem Rejonowym w Piasecznie miała ona inną treść w zakresie oświadczenia zarządu, nie wiadomo

kto głosował, w jaki sposób, czy w ogóle weszła w życie i czy obowiązywała nadal w czasokresie objętym żądaniem pozwu. Strona pozwana zakwestionowała też dokumenty w postaci analizy konta lokalu jako rzekomo niepodpisane i „spreparowane” na potrzeby procesu).

- zarzut przedawnienia roszczeń.

Zgodnie z treścią art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 tekst jedn. ze zm.) – dalej również jako: „ustawa” - ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Tym samym wspólnota mieszkaniowa ma zdolność sądową i procesową. Powodowa wspólnota jest tzw. dużą wspólnotą obejmującą kilkaset lokali (bezsporne). Tym samym zastosowanie ma do niej art. 20 ustawy, który stanowi, że jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona (ust. 1). Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani (ust. 2). Kolejno na podstawie art. 21 ustawy zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (ust. 1). Gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie (ust. 2).

W powodowej wspólnocie w dniu 19.04.2013 r. sporządzono uchwałę nr 05/2013 w sprawie zmiany w składzie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Projekt uchwały przewiduje odwołanie dwóch członków zarządu, którzy złożyli rezygnację, a na ich miejsce zaproponowano powołanie J. S. i R. M.. Wobec czego zarząd wspólnoty składać się ma zgodnie z projektem ww. uchwały z pięciu osób, tj.: M. J., J. O., J. R., J. S. i R. M..
Zgodnie

z § 4 uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia (uchwała – k. 7). Natomiast w Protokole Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 19.03.2014 r. Zarząd wspólnoty w składzie: M. J., J. O., J. R. zatwierdził wyniki głosowania m.in. nad uchwałą nr 05/2013, której projekt został przyjęty podczas Walnego Zgromadzenia Wspólnoty Mieszkaniowej (...) dnia 19.04.2013 r. Za uchwałą nr 05/2013 głosowało 52,52%, przeciw 3,21%, przy frekwencji 55,73% (protokół – k. 8). Strona powodowa w odpowiedzi na zarzut strony pozwanej przedłożyła również wypełnione karty do głosowania nad uchwałą nr 05/2013 (k. 538 – 762), wobec czego nie ma wątpliwości,

że uchwała została prawidłowo uchwalona. Natomiast dokument pełnomocnictwa z dnia 29.09.2015 r. dla profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego podpisali dwaj nowi członkowie zarządu wspólnoty: R. M. i J. S.. Tym samym zarzut braku legitymacji czynnej, tudzież nieprawidłowej reprezentacji w procesie jest chybiony.

Przechodząc do zarzutów merytorycznych zgłaszanych przez stronę pozwaną w kwestii zasadności zgłaszanych przez powodową wspólnotę roszczeń wskazać w tym miejscu należy na przepisy prawa zawarte w Rozdziale 3 ustawy o własności lokali zatytułowanym: „Prawa i obowiązki właścicieli lokali”, a w szczególności art. 12-15. Zgodnie z treścią art. 12 ust. 2 ustawy 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 nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Natomiast zgodnie z ust. 3 tego artykułu uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Kolejno art. 13 ust. 1 ustawy stanowi, że 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 nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. W artykule 14 ustawodawca wymienił przykładowe i typowe zarazem koszty składające się na koszty zarządu nieruchomością wspólną:

- 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.

Wreszcie art. 15 ust. 1 ustawy zawiera bezwzględnie obowiązujący przepis, który stanowi: „Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca”. Obowiązku tego wynikającego bezpośrednio z ustawy wspólnoty mieszkaniowej, ani jej członkowie nie mogą wyłączyć ani ograniczyć.

Ponadto, art. 22 ust. 2 ustawy stanowi, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Zgodnie z art. 22 ust. 3 ustawy czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są m.in.:

- 1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej;
- 2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego;
- 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu.

Natomiast art. 23 ustawy reguluje tryb uchwalania uchwał. Zgodnie z ust. 1 tego artykułu: uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Natomiast zgodnie z ust. 2 - uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Ustawodawca przewidział również w art. 25 ustawy możliwość zaskarżenia uchwały. Zgodnie z ust. 1 powoływanego artykułu właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu

z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Na podstawie ust. 1a powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Uchwała z dnia 04.04.2008 r. nr 03/2008 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2008 stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz zatwierdzenia zaliczek miesięcznych została uchwalona w sposób prawidłowy i skutecznie weszła w życie. „Wersje” uchwały, tj. przedłożona przez stronę powodową wraz z pozwem (k. 48 – 49) oraz przedłożona wraz ze sprzeciwem od nakazu zapłaty przez stronę pozwaną

(k. 90), różnią się tym, że w egzemplarzu przedłożonym przez stronę pozwaną pod tekstem uchwały zapisanym komputerowo znajduje się odręczne oświadczenie R. M. i J. S. - działających jako Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P.. Oświadczyli oni, że powyższa uchwała nr 3/2008 z dnia 04 kwietnia 2008 roku została poddana pod głosowanie na Zebraniu właścicieli lokali oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uchwała została przegłosowana większością głosów i obowiązuje: „ do dnia dzisiejszego” – oświadczenie to nie ma daty. Jednakże powyższe oświadczenie nie stanowi części składowej uchwały nr 03/2008 z dnia 04.04.2008 r., o czym świadczą chociażby przedłożone przez stronę powodową karty do głosowania zawierające treść uchwały wraz z Załącznikiem nr 1 tj. planem gospodarczym na rok 2008 (k. 128 – 137 i k. 252 – 537). Już sama treść oświadczenia zaprzecza, jakoby stanowiło ono część uchwały, czy też jakoby uchwała została „ spreparowana”. Z całą pewnością oświadczenie to zostało dopisane po uchwaleniu tej uchwały na jej egzemplarzu. Nie stanowi ono żadnej próby „ spreparowania” uchwały, a jedynie stanowi dodatkowy argument na korzyść strony powodowej, co do obowiązywania uchwały.

Ponadto projekt m.in. uchwały nr 03/2008 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) został przyjęty podczas Walnego Zgromadzenia Wspólnoty Mieszkaniowej (...) dnia 04.04.2008 r. W protokole z dnia 19.06.2008 r. Zarząd Wspólnoty w składzie pięciosobowym zatwierdził wyniki głosowania m.in. nad ww. uchwałą 03/2008 i potwierdził prawidłowość zliczenia oddanych głosów. Za uchwałą 03/2008 oddano 50,9% głosów, a przeciw 14,9% głosów, przy frekwencji 65,8% (protokół z zebrania zarządu WM (...) z 19.06.2008 r. – k. 52).

Oprócz tego strona pozwana nie zaskarżyła uchwały 03/2008 w trybie ww. art. 25 ustawy, a w każdym razie nie przedstawiła dowodu przeciwnego na tę okoliczność. Natomiast zakres zaskarżenia wymieniony w powoływanym wyżej przepisie art. 25 ustawy jest bardzo szeroki, tj. niezgodność z przepisami prawa, z umową właścicieli lokali, naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenie interesu strony.

Te same argumenty dotyczą Planu gospodarczego, który stanowił Załącznik nr 1 do ww. uchwały i był również załączony na kartach do głosowania nad uchwałą nr 03/2008.

Strona pozwana sugerowała, iż uchwała 03/2008, skoro została uchwalona w 2008 r., to obowiązywała jedynie w 2008 r., a wobec takiego twierdzenia, zaliczki za dalsze okresy na podstawie tej uchwały się nie należą. Jest to myślenie błędne. Po pierwsze, strona pozwana nie wystąpiła z powództwem o ustalenie nieistnienia tej uchwały. Po drugie żaden z przepisów prawa nie nakazuje, by uchwały w przedmiocie wysokości zaliczek obowiązywały 1 rok. Powoływany już wyżej art. 22 ust. 3 w pkt 2 stanowi o przyjęciu „rocznego planu gospodarczego” ale już w pkt 3 jest mowa o ustaleniu „wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu” – tj. bez przymiotu jednoroczności. Tworzenie rocznych planów gospodarczych wiąże się z obowiązkami rozliczeniowymi, o których mowa w art. 29 ustawy, a w szczególności z faktem, iż okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy (art. 29 ust. 1a). Uchwała nr 03/2008 z dnia 04 kwietnia 2008 r. została sporządzona: „W sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2008 oraz zatwierdzenia zaliczek miesięcznych”. Natomiast w paragrafie 2 tej uchwały wskazano: „Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2008 r. ustala się jednostkową stawkę zaliczki miesięcznej...”. Takie sformułowanie wiąże się obowiązkiem zwoływania przez zarząd (lub zarządcę) co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku zebrania ogółu właścicieli lokali, a przedmiotem tego zebrania powinno być m.in. uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu (art. 30 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 pkt 1 ustawy). Nie oznacza to jednak, że w przypadku niezwołania takiego zebrania, lub nieprzegłosowania nowych uchwał w przedmiocie wysokości zaliczek, członkowie wspólnoty są zwolnieni z obowiązku łożenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Już powołane wyżej przepisy art. 12-15 ustawy o własności lokali stanowią wynikający wprost z ustawy obowiązek dla wszystkich członków wspólnoty, w tym strony pozwanej, do partycypowania w utrzymaniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a uiszczanie miesięcznych zaliczek jest nie tylko obowiązkiem stricte fiskalnym, ale również przejawem współdziałania w ochronie wspólnego dobra, o którym mowa w art. 13 ust. 1 ustawy. Ponadto, zgodnie z art. 27 ustawy każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Tym samym członkowie wspólnoty winni dążyć do zapewnienia

stabilności i bezpieczeństwa finansowego umożliwiającego prawidłowe funkcjonowanie wspólnoty. Przejawem takiej dbałości o dobro wspólne jest np. art. 30 ust. 1a ustawy o własności lokali, zgodnie z dyspozycją którego – jeżeli zarząd nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali do końca pierwszego kwartału każdego roku, wówczas zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli – w tym również (...) Sp. z o.o., czego nie zrobił. Strona pozwana w żaden sposób nie poczuwała się przez lata do obowiązku łożenia na potrzeby wspólnoty, nie zrobiła też nic w tym kierunku, żeby skutecznie przegłosować nowe wyższe stawki zaliczek za kolejne lata, co jest naturalną konsekwencją wzrostu cen i potrzeb wspólnoty, nie uiściła dobrowolnie nawet części kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przypadających na jej udział, nie poczyniła starań by ustalić we wspólnocie wysokości aktualnych zaliczek, skoro poddawała w wątpliwość treść i dalsze obowiązywanie uchwały 03/2008. Wręcz przeciwnie, postawa strony pozwanej względem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) jeszcze generowała dalsze koszty kolejnych procesów między Wspólnotą Mieszkaniową (...) a (...) Sp. z o.o., dotyczące bądź to tych samych lokali co w obecnym procesie lecz za inne okresy, bądź też innych lokali w tej wspólnocie. Tutejszy Sąd nie jest związany wyrokami cywilnymi zapadłymi w tamtych sprawach powoływanych przez obie strony i załączanych do pism procesowych (art. 11 k.p.c. a contrario). Natomiast wyłania się z tamtych procesów i z niniejszej sprawy pewna prawidłowość, tzn. że (...) Sp. z o.o. notorycznie nie reguluje zobowiązań wobec wspólnoty, czym stwarza poważne zagrożenie dla funkcjonowania osiedla i wspólnoty.

Sąd pragnie w tym miejscu zwrócić także uwagę na porozumienie z dnia 12.12.2014 r. (k. 55), w którym w punkcie 2 (...) Sp. z o.o. repr. przez prezesa zarządu przyznał, że od lipca 2012 r. nie płaci na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną.

Reasumując, nie łożąc żadnej kwoty na koszty zarządu i wydatki związane z utrzymaniem lokali, strona pozwana postępuje wbrew kategoriycznym obowiązkom nałożonym przez ustawodawcę na właścicieli lokali w rozdziale 3 ustawy o własności lokali, przerzucając tym samym szeroko pojęty koszt działalności wspólnoty i koszt utrzymania osiedla na innych właścicieli lokali na tym osiedlu na ul. (...). Strona pozwana nie skorzystała z uprawnienia do zaskarżenia uchwały nr 03/2008. Poza stanowiskiem procesowym w niniejszej sprawie i stanowiskach zajmowanych w powoływanych przez strony innych postępowaniach, nie kwestionowała wysokości zaliczek (a w każdym razie nie przedstawiła dowodu przeciwnego – art. 6 k.c.), nie uczyniła nic w tym kierunku, by w kolejnych latach zwołać zebranie roczne i przegłosować inne stawki zaliczek niż w uchwale 03/2008, nie zasięgała również żadnej informacji w zarządzie, tudzież administracji wspólnoty, odnośnie wysokości zaliczek aby wypełnić obowiązek z art. 15 ustawy, skoro – w mniemaniu strony pozwanej – uchwała 03/2008 przestała obowiązywać.

Natomiast powodowa wspólnota wykazała dowodowo, że każde kolejne zebranie roczne kończyło się bez skutecznego przegłosowania uchwał zmieniających wysokość zaliczek. Żadna uchwała o numerze 03 nie została przegłosowana (zob. uchwały o planie gospodarczym i zatwierdzeniu zaliczek miesięcznych w formie kart do głosowania za lata 2009-2015 wraz z protokołami z wyników głosowania – k. 138 – 215v.). Tym samym większość członków wspólnoty opowiedziała się za utrzymaniem stawek dotychczasowych określonych w uchwale 03/2008, tj. dla lokali użytkowych 4,50 zł/m² – z wyjątkiem zmiany wymiaru opłaty miesięcznej zaliczki w pozycji: wywóz nieczystości, która to zmiana wynika z Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku z dnia 13.09.1996 r. (k. 53 – pismo podpisane przez Główną Księgową WM (...) do (...) z 01.08.2015 r.).

Już powierzchnia lokali strony pozwanej (261,55 m⁽²⁾) – niekwestionowana w niniejszym procesie – i wykazane w ww. uchwale stawki, stanowiłyby wystarczający dowód wysokości zobowiązania strony pozwanej względem powodowej wspólnoty i każde obniżenie tego rachunku winno być udowodnione przez stronę pozwaną, która z tego faktu wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.), a więc de facto strona powodowa w ogóle nie była zobowiązana sporządzać szczegółowych wyliczeń, które pomniejszają zobowiązanie wobec wspólnoty m.in. o środki wyegzekwowane przez komornika w sprawie Km 477/16 (tytuł wykonawczy dot. należności za te same lokale ale za wcześniejszy okres), czy też część zaliczek wpłaconych przez A. W. (1) prowadzącą działalność (...) (umowa przedwstępna z pozwanym). Mimo tego, strona powodowa dochowała należytej staranności, w sposób rzetelny i

wyczerpujący przedstawiła analizy konta lokalu użytkowego zarówno zajmowanego pod ww. działalność (...)jak i pozostającą we władaniu strony pozwanej (k. 32-42). Pod każdą taką analizą podpisała się również główna księgowa. Tym samym zarzuty strony pozwanej jakoby te dokumenty były niepodpisane i zostały „spreparowane” na potrzeby procesu są skrajnie chybione.

Na podstawie ww. analiz konta zostało sporządzone przez stronę powodową zestawienie zarówno poszczególnych dochodzonych kwot nieuiszczonej **należności głównej** za poszczególne miesiące od stycznia 2014 r. do grudnia 2016 r. – łącznie **28.956,65 zł** – i taka też kwota została zasądzona w pkt I sentencji wyroku. Nadto, zostały naliczone odsetki począwszy od 11 – go dnia każdego miesiąca według wymagalności (art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 481 k.c.) aż do dnia 31.12.2016 r. – łącznie w kwocie **2.870,64zł**, która również została zasądzona w pkt I sentencji wyroku, tj. łącznie w pkt I sentencji wyroku Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę **31.827,29 zł**.

Wskazać również należy, że podnoszony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia roszczeń jest chybiony. Należności z tytułu zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną i wydatków związanych z utrzymaniem lokali – jako świadczenia okresowe przedawniają się w terminie trzech lat zgodnie z treścią art. 118 k.c. Pozew został wniesiony w dniu 10.01.2017 r. a najstarsza żądana należność dotyczyła zaliczki za styczeń 2014 r., tzn. winna być uiszczona z góry do dnia 10.01.2014 r. (art. 15 ust. 1 ustawy). Tym samym strona powodowa zmieściła się w 3 – letnim okresie przedawnienia, a wniesiony pozew spowodował przerwę biegu przedawnienia w myśl art. 123 § 1 pkt 1) k.c., zgodnie z którym bieg przedawnienia przerywa się m.in. przez każdą czynność przed sądem przedsiębiorczą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia.

Od zasądzonej kwoty należności głównej tj. 28.956,65 zł Sąd zasądził na rzecz strony powodowej od strony pozwanej odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od dnia 01.01.2017 roku do dnia zapłaty na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 15 ust. 1 ustawy

o własności lokali. Ostatnia żądana należność główna dotyczyła zaliczki za grudzień 2016 r., która winna była zostać uiszczona do 10.12.2016 r. Za okres 11.12.2016 – 31.12.2016 r. strona sobie już wyliczyła odsetki w kwocie 4,55 zł, podobnie naliczała odsetki za poprzednie okresy (zob. k. 42 zestawienie skapitalizowanych odsetek ustawowych), a więc odsetki od należności głównej należały się za okres niezliczony dotychczas przez stronę powodową celem kapitalizacji, czyli od 01.01.2017 r. do dnia zapłaty.

Natomiast zgodnie z treścią art. 482 § 1 k.c. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy. Strona powodowa – jak to zostało wyżej zasygnalizowane – zliczyła celem kapitalizacji odsetki od świadczeń głównych od dat wymagalności aż do 31.12.2016 r. – łącznie 2.870,64 zł. Natomiast powództwo w niniejszej sprawie zostało wytoczone w dniu 10.01.2017 r., a więc od tej daty należało zasądzić odsetki ustawowe za opóźnienie od skapitalizowanej kwoty odsetek (art. 481 § 1 i 2 k.c. oraz art. 482 § 1 k.c.).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy. Wobec uwzględnienia powództwa w całości Sąd zasądził w punkcie II sentencji wyroku od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę **5.192,00 zł** tytułem zwrotu kosztów procesu. Na powyższą kwotę składają się: 1.592 zł – opłata sądowa od pozwu (wps 31.828 zł x 5%) oraz kwota 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (§ 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804 z późn. zm.).

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji wyroku.