

**Sygn. akt: I C 905/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2014 roku

**Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSR Jacek Stypułkowski</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>Agnieszka Konczerewicz</b>

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2014 roku w Bielsku Podlaskim na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w N.

przeciwko B. W.

o zapłatę

**I** Zasądza od pozwanej B. W. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w N. kwotę 8303,91 złotych (osiem tysięcy trzysta trzy złote dziewięćdziesiąt jeden groszy) z odsetkami w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 24 lipca 2013 roku do dnia zapłaty.

**II** Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1633 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**I C 905/13**

## UZASADNIENIE

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w N. wносиła o zasądzenie od pozwanej B. W. kwoty 8303,91 zł oraz zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

Pozwana B. W. wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu.

**Sąd ustalił i zważył, co następuje:**

Pozwana są właścicielką dwóch lokali znajdujących się w budynkach położonych w N. przy ul. (...) (okoliczność bezsporna).

Właściciele lokali znajdującym się w budynkach nr (...) przy ul. (...) w N. tworzący powodową wspólnotę mieszkaniową uchwała nr 3 z dnia 6 lutego 2012 roku (k.12, 14) przyjęli plan gospodarczy na 2012 roku oraz m. in. określili wysokość zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (1,65 zł/m<sup>2</sup>) oraz funduszu remontowego (1,70 zł/m<sup>2</sup>). Plan gospodarczy ustalał również wysokość opłat za ogrzewanie lokali. Uchwała ta wobec braku jej zaskarżenia w ustawowym terminie uprawomocniła się. Pozwana jedynie częściowo dokonywała wpłat naliczanych jej przez powódkę należności obejmujących fundusz remontowy, koszty eksploatacji lokalu. Wynikiem nieregularnych płatności była zaległość w kwocie 8303,91 zł wg stanu na datę 30 czerwca 2013 roku (k.11).

Pozwana prowadziła z powódką korespondencję (k.46-50), w której kwestionowała wysokość naliczanych jej kosztów, w szczególności kosztów ogrzewania wskazując jednocześnie, że powodowa wspólnota zbyt drogo kupuje węgiel niezbędny do ogrzania lokali. Złożyła również w Prokuraturze Rejonowej w S. zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez członków zarządu powodowej wspólnoty polegającego na wyrządzeniu znacznej szkody majątkowej oraz niedopełnieniu obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym. Prokurator Rejonowy w S. w dniu 6 września 2013 roku zatwierdził postanowienie o odmowie wszczęcia śledztwa (k.84-85). Również zażalenie pozwanej nie zostało uwzględnione.

Powódka uzasadniając swe roszczenie podnosiła (k.3-6, 72-74), że pozwana, jako właścicielka lokali wchodzących w skład wspólnoty obowiązana jest pokrywać koszty zarządzania, administrowania i funduszu remontowego w stawkach, które ustaliła wspólnota. Podnosiła, że stawki zaliczek na koszty zarządu oraz wysokość należnych opłat ustalili właściciele lokali wchodzących w skład wspólnoty podejmując w tym zakresie uchwałę nr 3 z dnia 6 lutego 2012 roku. Wskazywała, że uchwała ustalająca wysokość opłat wskutek jej nie zaskarżenia stała się prawomocna i jest obowiązującym we wspólnocie prawem. Powódka podkreślała, że zadłużenie pozwanej powstało wskutek niepłacenia miesięcznych należności lub płacenia nieregularnego. Wśród kwot, które pozwana miała obowiązek zapłacić powódce były również należności za ogrzewanie, zużycie wody, opłaty za odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości. Odnośnie tych kwot powodowa wspólnota jest płatnikiem i jeśli ktoś z właścicieli lokali nie płaci, koszty te ponoszą pozostali członkowie wspólnoty. Powódka zaprzeczyła, aby pozwana miała względem niej jakąkolwiek wierzytelność nadającą się do potrącenia. Wskazała, że wierzytelność taka nie wynika w szczególności z tytułu niegospodarnego zarządzania nieruchomością przez zarząd, co do którego pozwana złożyła zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa.

Pozwana wnosząc o oddalenie powództwa podnosiła (k.35-38, 79-80), że należności, których dochodzi powódka zostały bezpodstawnie podniesione, a zarząd wspólnoty dopuścił się niegospodarności, ponieważ dokonał zakupu węgla po zawyżonych cenach. Podnosiła, że stawka zaliczek na fundusz remontowy została podniesiona, aby zdobyć środki na spłatę kredytu zaciągniętego na termomodernizację budynków, natomiast budynek nr (...) nie jest przeznaczony do termomodernizacji. Wskazała, że próbowała wyjaśnić z zarządem wspólnoty dlaczego opał jest kupowany po zawyżonych cenach, ale otrzymała odpowiedź, że wspólnota kupuje tam gdzie jej się chce. Pozwana wskazała, że poinformowała zarząd wspólnoty, że do czasu, kiedy będzie ignorowana wstrzymuje się z płaceniem swoich zobowiązań.

Analiza obowiązujących przepisów prawa oraz materiału dowodowego przedstawionego do oceny przez strony doprowadziła do wniosku, że powództwo jest zasadne.

Pozwana kwestionowała wysokość należności, które powódka jej naliczała i wystawiała faktury. Wskazywała, że wysokość należności została ustalona bezpodstawnie. Dokumenty przedstawione przez powódkę nie pozwalają podzielić tego poglądu.

Stosownie do treści art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 ze zm.) wśród obowiązków właściciela lokalu wchodzącego w skład wspólnoty jest ponoszenie wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Art. 14 ustawy szczegółowo, aczkolwiek nie w sposób wyczerpujący, wskazuje, co składa się na koszty zarządu nieruchomością.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu podejmuje zarząd po uzyskaniu zgody właścicieli, która to zgoda wyrażana jest w formie uchwały. Art. 22 ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy stanowi zaś, że czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności: przyjęcie rocznego planu gospodarczego oraz ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu.

Z okoliczności niniejszej sprawy wynika, że plan gospodarczy na 2012 rok, który ustalał m. in. stawki zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, ale również na fundusz remontowy, jak też wysokość opłat za ogrzewanie został przyjęty uchwałą właścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty. Stąd twierdzenia pozwanej o bezpodstawnych działaniach

zarządu powódki są nietrafne. Decyzje w zakresie ustalenia wysokości spornych opłat podjęli większością głosów liczoną według wielkości udziałów właściciele lokali (art. 23 ust. 2 ustawy). Pozwana, która jak wynika z wcześniejszych pism, nie zgadzała się z przyjętymi przez większość właścicieli stawkami, miała możliwość zaskarżenia uchwały (art. 25 ust. 1 ustawy), jednakże z możliwości tej nie skorzystała i uchwała stała się prawomocna. Oznacza to, że obowiązuje wszystkich właścicieli lokali wchodzących w skład powodowej wspólnoty, w tym również pozwaną.

Z samej istoty wspólnoty mieszkaniowej (art. 6 ustawy) wynika, że w drodze uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali wspólnota nakłada na jej członków określone zobowiązania majątkowe związane z utrzymaniem i administracją nieruchomością wspólną, jej remontem lub modernizacją. W tym też zakresie wspólnota może sędownie dochodzić wykonania tych obowiązków.

Warto wskazać, że nieruchomością wspólną, w przypadku wspólnoty, w której skład wchodzi kilka budynków wielolokalowych, jest zarówno grunt, na którym są one posadowione, jak też części wszystkich budynków i urządzeń które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Bez znaczenia dla obowiązku zapłaty zaliczek na fundusz remontowy jest to, że budynek, w którym pozwana ma jeden z lokali nie podlegał termomodernizacji. W kosztach remontów i modernizacji uczestniczą właściciele wszystkich lokali w części odpowiadającej stosunkowi powierzchni ich lokali do powierzchni wszystkich lokali (art. 12 ust. 2 ustawy), choćby dotyczyły one innych budynków wchodzących w skład wspólnoty, w których właściciel nie ma lokalu. Dlatego zarzut pozwanej dotyczący tego, że stawka zaliczek na fundusz remontowy została podniesiona, aby zdobyć środki na spłatę kredytu zaciągniętego na termomodernizację innych budynków niż budynek nr (...), w którym ona ma lokal jest niezasadny.

Zarzut pozwanej dotyczący tego, że powódka w sposób niewłaściwy obliczyła je zaległość w opłata ją obciążających również nie mógł być uwzględniony, bowiem pozwana nie przedstawiła na tę okoliczność jakichkolwiek dowodów. Podkreślić należy, że należności naliczane są wszystkim członkom wspólnoty za pomocą specjalistycznego programu komputerowego (k.11) przez profesjonalną księgową a pozwana poza twierdzeniem o niewłaściwym rozliczeniu nie była w stanie wykazać, na czym te niewłaściwe wyliczenia wynikały.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności, Sąd na podstawie art. 12 ust. 2 oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 ze zm.) uwzględnił powództwo w całości i zasądził od pozwanej B. W. na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w N. kwotę 8303,91 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lipca 2013 roku do dnia zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 kpc) nakładając obowiązek ich poniesienia w całości na pozwaną.