

Sygn. akt I C 702/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2014 roku

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Krzysztof Skrobowski

Protokolant Aneta Adamowicz

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2014r.

w Zgorzelcu

sprawy z powództwa (...) **ul. (...) w Z.**

przeciwko **C. P.**

przy udziale interwenientów ubocznych D. K. i M. K. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego C. P. na rzecz strony powodowej (...) ul. (...) w Z. kwotę 3.387,76 zł (trzy tysiące trzysta osiemdziesiąt siedem złotych, siedemdziesiąt sześć groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 21 maja 2013 roku do dnia zapłaty,

II. w dalszej części powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanego C. P. na rzecz strony powodowej (...) ul. (...) w Z. poniesione przez niego koszty procesu w kwocie 486 zł (czteryście osiemdziesiąt sześć złotych).

Sygn. akt I C 702/13

## UZASADNIENIE

Strona powodowa, (...) Z. przy ulicy (...), wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego C. P. kwoty 5.367,25 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania. W uzasadnieniu żądania wyjaśniła, że pozwany – jako właściciel lokalu położonego przy ul. (...) – był zobowiązany do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz do ponoszenia kosztów utrzymania lokalu.

Pozwany, C. P., wniósł o oddalenie powództwa (k. 38). Zarzucił, że lokal przy ul. (...) w Z. nie został mu wydany, oraz że nie miał świadomości tego, iż w mieszkaniu tym przebywała A. R.. Podniósł, że nie wiedział o obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, ani o wysokości tych zobowiązań. Pozwany zarzucił również, że powód nie przedłożył dokumentów pozwalających na zweryfikowanie treści wezwań do zapłaty, przede wszystkim w zakresie kosztów związanych z dostarczeniem wody, odprowadzaniem ścieków oraz wywozem śmieci. Pozwany wniósł o przypozwanie D. K. i M. K. (2).

Przypozwani M. K. (1) i D. K. w piśmie z dnia 26 lipca 2013r. podnieśli, że nie są legitymowani do występowania w sprawie w charakterze przypozwanym (k. 49)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 28 lipca 2009r. D. K. wraz z żoną kupił od A. R. lokal mieszkalny położony w Z. przy ul. (...) o powierzchni 49,85 m/kw. Tego samego dnia D. K. w imieniu własnym oraz M. K. (1) zawarł z C. P. umowę sprzedaży lokalu nabytego od A. R.. Mieszkanie to nie zostało wydane C. P.. W lokalu nadal mieszkała A. R., a po jej śmierci córka A. R..

dowód:

umowy sprzedaży lokalu – k. 4 – 5 i 6 – 7,

zeznania M. G. – k. 120,

zeznania C. P. – k. 117-118,

Uchwałą z dnia 23.04.2009r. wspólnota mieszkaniowa nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) ustaliła, że od 2009r. miesięczna zaliczka na koszty zarządzania nieruchomością wspólną wynosić będzie 0,91 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu, natomiast składka na fundusz remontowy 0,50 zł za metr kwadratowy lokalu. Od 01.03.2011r. zaliczka na koszty zarządzania nieruchomością wspólną wynosiła 1 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu. Taka sama stawka przyjęta została przy ustalaniu składki na fundusz remontowy. Łączna kwota zobowiązań C. P. z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną za okres od czerwca 2010r. do kwietnia 2013r. oraz składek na fundusz remontowy za okres od czerwca 2010r. do maja 2013r. w związku z tytułem własności do lokalu przy ul. (...) w Z. wyniosła 3.274,66 zł.

dowód:

uchwała nr 1/2009 – k. 9,

uchwała nr 1/2011 – k. 8.

Pismem z dnia 19 grudnia 2012r. doręczonym 21.12.2012r. C. P. wezwany został do zapłaty w terminie 14 dni należności z tytułu kosztów zarządu oraz utrzymania nieruchomości wspólnej za lokal mieszkalny przy ul. (...) w Z. obejmującej zobowiązania powstałe w okresie od czerwca 2010r. do grudnia 2012r. w łącznej wysokości 4.283,87 zł. Wezwaniem z dnia 22.01.2013r. objęto dodatkowo należności za miesiąc styczeń 2013r.

dowód:

wezwania do zapłaty z potwierdzeniem odbioru – k. 28, 29, 88, 89

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu (...), jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali).

W świetle treści powyższych przepisów stwierdzić trzeba, że powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie. Nie powinno budzić wątpliwości, że dochodzone pozwem koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, jak również koszty utrzymania lokalu obciążały właściciela lokalu, w tym przypadku C. P.. Akcentowana przez pozwanego okoliczność, że lokal przy ul. (...) nie został mu wydany nie miała znaczenia orzeczniczego, gdyż pozostaje bez wpływa na ważność zawartej umowy sprzedaży.

Strona powodowa domagała się zasądzenia na jej rzecz (między innymi) kosztów zarządzania nieruchomością wspólną za okres od czerwca 2010r. do kwietnia 2013r. (v: zaświadczenie z k. 10, wezwanie do zapłaty z dn. 19.12.2012r. – k.

28) oraz należnych składek na fundusz remontowy za okres od czerwca 2010r. do maja 2013r. (v: zaświadczenie z k. 10, wezwanie do zapłaty z dn. 19.12.2012r. – k. 28).

Zaliczki na koszty zarządzania nieruchomością wspólną w okresie obowiązywania uchwały z dnia 23.04.2009r., tj. od czerwca 2010r. do lutego 2011r. wyniosły w sumie 408,28 zł (49,85 m.kw. x 0,91 zł x 9 miesięcy).

Składki na fundusz remontowy w okresie obowiązywania uchwały z dnia 23.04.2009r., tj. od czerwca 2010r. do lutego 2011r. wyniosły w sumie 224,33 zł (49,85 m.kw. x 0,50 zł x 9 miesięcy).

Zaliczki na koszty zarządzania nieruchomością wspólną w okresie obowiązywania uchwały z dnia 01.03.2011r., tj. od marca 2011r. do kwietnia 2013r. wyniosły w sumie 1296,10 zł (49,85 m.kw. x 1 zł x 26 miesięcy).

Składki na fundusz remontowy w okresie obowiązywania uchwały z dnia 01.03.2011r., tj. od marca 2011r. do maja 2013r. wyniosły w sumie 1.345,95 zł (49,85 m.kw. x 1 zł x 27 miesięcy).

Suma zadłużenia pozwanego za omawiany okres z tytułu zaliczek na koszty zarządu oraz składek na fundusz remontowy wyniosła kwotę 3.274,66 zł.

Dochodzona pozwem kwota obejmowała nadto odsetki od zaległych zobowiązań - począwszy od czerwca 2010r. (v: przesądowe wezwanie do zapłaty – k. 28).

Łączna kwota zaliczek na koszty zarządu za okres od czerwca 2010r. do grudnia 2012r. wyniosła 1.504,94 zł. Ustawowe odsetki od tej kwoty za okres od 4 stycznia 2013r. do 22 stycznia 2013r. wyniosły zatem 10,39 zł (10,18 zł + 0,21 za styczeń, v. zaświadczenie – k. 11, przesądowe wezwania do zapłaty – k. 28, 29).

Suma składek na fundusz remontowy za okres od czerwca 2010r. do grudnia 2012r. wyniosła 1.321,07 zł. Ustawowe odsetki od tej kwoty za okres od 4 stycznia 2013r. do 22 stycznia 2013r. wyniosły zatem 9,15 zł (8,94 zł + 0,21 zł za styczeń, v. zaświadczenie – k. 11, przesądowe wezwania do zapłaty – k. 28, 29).

Łączna kwota zaliczek na koszty zarządu za okres od czerwca 2010r. do stycznia 2013r. wyniosła 1.554,79 zł. Ustawowe odsetki od tej kwoty za okres od 23 stycznia 2013r. do 18 kwietnia 2013r. wyniosły zatem 49,60 zł (47,62 zł + 1,98, v. zaświadczenie – k. 11, przesądowe wezwania do zapłaty – k. 29, 30).

Suma składek na fundusz remontowy za okres od czerwca 2010r. do stycznia 2013r. wyniosła 1.370,92 zł. Odsetki od tej kwoty za okres od 23 stycznia 2013r. do 18 kwietnia 2013r. wyniosły zatem 43,96 zł (41,98 zł + 1,98 zł, v. zaświadczenie – k. 11, przesądowe wezwania do zapłaty – k. 29, 30).

Kwota ustawowych odsetek podlegających zasądzeniu wyniosła zatem 113,10 zł.

Zasadnie pozwany zarzucił, że strona powodowa nie udowodniła wysokości kosztów związanych z wywozem nieczystości, czy zużyciem wody. Zawnioskowane w tym zakresie dowody ograniczały się do dokumentów sporządzonych na potrzeby niniejszej sprawy. Strona powodowa nie przedłożyła żadnych dokumentów, które umożliwiłyby zweryfikowanie obliczeń przedstawionych w zaświadczeniu o stanie zadłużenia (k.10), w wydrukach z systemu (...) (k. 12 – 21, 24 - 27), w pismach z 18.02.2013r. (k. 22,23), czy obliczeniach z k. 90 – 93. Nie przedłożono przede wszystkim dokumentów potwierdzających stan zużycia wody przyjęty w rozliczeniach, czy pozwalających ustalić obowiązujące stawki za wodę oraz wywóz nieczystości. Z tych względów za udowodnione Sąd uznał jedynie te należności, które wykazane zostały treścią uchwał ustalających wysokość zaliczki na koszty zarządzania nieruchomością wspólną oraz składki na fundusz remontowy. Te świadczenia stanowiły też podstawę ustalenia wysokości należnych odsetek (obliczonych powyżej).

Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 3.387,76 zł. Orzeczenie w przedmiocie odsetek ustawowych zapadło w myśl art. 481 § 1 k.c.

O kosztach postępowania, Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. rozdzielając je stosunkowo mając na uwadze wynik postępowania, w którym częściowo uwzględniono żądanie powoda. Powód poniósł bowiem koszty postępowania w łącznej kwocie 1486 zł, w skład której wchodziła kwota 269 zł z tytułu opłaty od pozwu, kwota 1.200 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego, kwota 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od udzielonego przez stronę pełnomocnictwa procesowego. Ponieważ powód wygrał w ok. 63 % należał mu się zwrot poniesionych kosztów w wysokości 63 % tej kwoty, czyli 936 zł. Strona pozwana poniosła zaś koszty udziału w sprawie pełnomocnika procesowego w kwocie 1.200 zł, opłatę skarbową od udzielonego przez stronę pozwaną pełnomocnictwa procesowego w wysokości 17 zł. Obrona strony pozwanej była skuteczna w zakresie ok. 37 % dochodzonej kwoty, stąd winna ona otrzymać kwotę 450 zł. Różnica obu wartości wskazywała, że zasądzeniu od strony pozwanej na rzecz powoda podlegała kwota 486 zł, o czym na podstawie art. 100 k.p.c. orzeczono w pkt III sentencji.