

**Sygn. akt I C 867/12**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2013 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie - Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Irena Minkisiewicz

Protokolant: st. sekr. sądowy Żaklina Skrzypczak

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2013 r. na rozprawie sprawy

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K.

przeciwko E. A.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej E. A. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. kwotę 3.477,09 zł (słownie: trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt siedem złotych 09/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 25.07.2012r. do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanej E. A. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. kwotę 791 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt I C 867/12**

## UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. pozwem z dnia 07.09.2012 r. za pośrednictwem pełnomocnika wniosła o zasądzenie od E. A. kwoty 3.477,09 zł wraz z ustawowymi odsetki od dnia 25.07.2012 do dnia zapłaty. Powódka domagała się także zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu żądania wskazano, iż E. A. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K., który wchodzi w skład powodowej Wspólnoty i jako członek Wspólnoty winna była uiszczać opłaty związane z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, co uzasadnia przepis art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Pozwana nie dokonuje powyższych opłat, które winna uiszczać do 10-ego dnia każdego miesiąca. Na dzień 17 lipca 2012 r. zaległość pozwanej na rzecz Wspólnoty wyniosła 3477,09 zł. Zarządca Wspólnoty – (...) w K. pismem z dnia 18.07.2012 r. wezwała pozwaną do zapłaty. Pozwana mimo odebrania wezwania nie dokonała zapłaty.

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie – Koźlu nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 04.10.2012 r. sygn. I Nc 2038/12 orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana E. A. w ustawowym terminie zaskarżyła powyższy nakaz zapłaty w całości, wnosząc o jego wstrzymanie do chwili zakończenia procesu karnego toczącego się przed Sądem Rejonowym w Kędzierzynie – Koźlu w sprawie o sygn. akt II K 341/11. Pozwana w uzasadnieniu sprzeciwu wskazała, że bezpośrednią przyczyną wierzytelności powoda jest to, że utraciła ona źródło dochodu od podmiotu, z którym jest w sporze w procesie karnym. Do czasu

zakończenia sprawy karnej, zostało zawieszono postępowanie przed Sądem Pracy w Kędzierzynie –Koźlu, które dotyczy przywrócenia powódki do pracy. Pozwana pozostaje bez pracy, co nie pozwala jej na spłatę jej zobowiązań.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwana E. A. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K. o pow. 55,83 m kw, wchodzącego w skład Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K.. Z tego tytułu ciążył na niej obowiązek pokrywania wydatków, związanych z jego utrzymaniem, a także kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Wspólnotę Mieszkaniową (...)w K.tworzą właściciele 29 lokali mieszkalnych. Zarząd Wspólnotą powierzono zarządcy- (...)w K..

**Dowód:** lista właścicieli wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w K. k.14

uchwała nr 6/2004 z dn.08.03.2004 r. dot. powierzenia zarządu.

Zgodnie z uchwałą nr 4/2011 z dnia 03.03.2011 r. podjętą przez właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w sprawie ustalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztów utrzymania poszczególnych lokali oraz opłat na fundusz remontowy począwszy od 01 maja 2011 r. opłaty za 1 m2 powierzchni lokali wynosiły:

- zarząd nieruchomością wspólną- eksploatacja łącznie 1,06 zł,
- media dotyczące lokali i nieruchomości wspólnej; zimna woda 3,15 zł za m3, odprowadzenie ścieków 6,09 zł za m3, wywóz nieczystości stałych 11,80 zł od osoby, centralne ogrzewanie 4,02 m2, utrzymanie czystości na klatkach schodowych 10,00 zł od lokalu oraz fundusz remontowy 1 zł za m2.

**Dowód:** uchwała nr 4/2011 z dn. 03.03.2011r. k.12

Zgodnie z uchwałą nr 4/2012 z dnia 05.03.2012r. podjętą przez właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w sprawie ustalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztów utrzymania poszczególnych lokali oraz opłat na fundusz remontowy począwszy od 01 maja 2012 r. opłaty za 1 m2 powierzchni lokali wynosiły:

- zarząd nieruchomością wspólną- eksploatacja łącznie 1,06 zł,
- media dotyczące lokali i nieruchomości wspólnej; zimna woda 3,27 zł za m3, odprowadzenie ścieków 6,33 zł za m3, wywóz nieczystości stałych 11,80 zł od osoby, centralne ogrzewanie 4,02 m2, utrzymanie czystości na klatkach schodowych 10,00 zł od lokalu oraz fundusz remontowy 1 zł za m2.

**Dowód:** uchwała nr 4/2012 z dn. 05.03.2011r. k.11

Należność pozwanej E. A. za okres od 01.01.2012 r. do 17.07.2012 r. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. wyniosła łącznie 3.477,09 zł; na kwotę tę złożyły się należności właściciela z tytułu opłat bieżących w kwocie 2.941,27 zł, należności z tytułu funduszu remontowego 423,32 zł i odsetki 112,32 zł .

**Dowód:** kartoteka księgową właściciela lokalu nr (...) przy ul. (...) za rok 2012 k. 9-10

- nota odsetkowa k. 8

Pismem z dn. 18.07.2012 r. zarządca powodowej Wspólnoty- (...)wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 3.447,09 zł w terminie 7 dni od daty wezwania. Pozwana odebrała wezwanie do zapłaty w dniu 20.07.2012 r.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty z dowodem jego doręczenia k. 7 i 6 akt

**Sąd zważył, co następuje:**

Sąd uznał, roszczenie powodowej Wspólnoty wobec pozwanej E. A. za uzasadnione.

W sprawie było bezsporne, że pozwana w spornym okresie była właścicielką lokalu mieszkalnego, który wraz z innymi lokalami tworzy Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w K.. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80, poz. 903 z 2000 r z póź. zm) ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości tworzy wspólnotę mieszkaniową, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania. W celu należytego utrzymania lokali, właściciele zobowiązani są do ponoszenia wydatków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością. Koszty te można podzielić na koszty zarządu częściami wspólnymi nieruchomości i koszty związane z utrzymaniem poszczególnych lokali. Z powyższych tytułów właściciele lokali są zobowiązani do uiszczania zaliczek w celu pokrycia kosztów utrzymania poszczególnych lokali i części wspólnych. Zgodnie z treścią art. 14 wyżej powołanej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 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.

Zgodnie z art. 15 ust 1 powołanej ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W świetle przepisów ustawy o własności lokali, a w szczególności art. 13 ust. 1 tej ustawy rozróżnić należy dwa rodzaje obowiązków członków wspólnoty mieszkaniowej: jedne związane z nieruchomością wspólną, a zatem stricte z byciem członkiem określonej wspólnoty i drugie, związane li tylko z odrębną własnością lokalu. W zakresie obciążeń finansowych właściciela lokalu będącego członkiem wspólnoty należy z kolei wyróżnić dwie kategorie wydatków: koszty zarządu związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. Składniki pierwszej kategorii wydatków zostały przykładowo wymienione w art. 14 ustawy o własności lokali jako zasadnicze koszty obciążające właścicieli lokali w ramach wspólnoty, o czym wyżej. W drugim przypadku wydatków ponoszonych przez właściciela - związanych z utrzymaniem jego lokalu - najczęściej chodzić będzie o tzw. media (np. energia ciepła, woda). Zarząd Wspólnoty w zakresie dostawy mediów do poszczególnych lokali występuje w odmiennym roli, praktycznie jedynie jako pośrednik między dostawcami a odbiorcami - właścicielami lokali. Środki uiszczone z tytułu wpłat dokonanych przez właścicieli poszczególnych lokali na utrzymanie tych lokali (zapłata za media) nie są zaliczkami w rozumieniu art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. Jak wynika z treści 29 ust.1 i ust 1a ustawy o własności lokali 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; okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy. Co do zasady zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej można dochodzić tylko za okresy bieżące.

Mając na uwadze powyższe Wspólnota dysponuje roszczeniem wobec właścicieli lokali o zapłatę faktycznie poniesionych kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, a także tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Z takim roszczeniem w niniejszej sprawie wystąpiła powódka. Pozwana w żadnym zakresie nie kwestionowała dochodzonej kwoty, ani co do zasady, ani co do jej wysokości. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa nie oferując Sądowi żadnego dowodu, którym wykazałaby bezzasadność roszczenia powódki, choćby w części.

Wobec powyższego Sąd uznał, że powódka udowodniła swoje żądanie. Powódka przedłożyła do akt sprawy uchwały nr 4/2011 i nr 4/2012 podjęte przez właścicieli nieruchomości przy ul. (...)w sprawie ustalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztów utrzymania poszczególnych lokali oraz opłat na fundusz remontowy począwszy od 01 maja 2011 r. Powódka dokumentami księgowymi wykazała, że na dzień 17 lipca 2012 r. zaległość pozwanej wobec Wspólnoty wyniosła 3477,09 zł.

Zgodnie z treścią art. 481 § 1, 2 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek ustawowych za czas opóźnienia, o co powódka też wystąpiła.

Pozwana dochodzonej pozwem kwoty nie kwestionowała, a skoro wносиła o oddalenie powództwa, to winna bezzasadność roszczenia udowodnić. Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Argumentem przemawiającym za oddaleniem powództwa nie mogła być trudna sytuacja materialna i życiowa pozwanej, na którą powoływała się powódka w uzasadnieniu sprzeciwu.

Orzekając o kosztach na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanej, która przegrała proces na rzecz powodowej Wspólnoty kwotę 791 zł tytułem zwrotu poniesionych przez niego kosztów procesu, w tym kwotę 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej 17 zł od pełnomocnictwa.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.