

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2024 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Przewodniczący: | sędzia Magdalena Łukaszewicz        |
| Protokolant:    | starszy sekretarz sądowy Anita Topa |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 stycznia 2024 roku

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

przeciwko P. F.

o zapłatę

o r z e k a :

I. Zasądza od pozwanego P. F. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. kwotę 16706,96 zł (szesnaście tysięcy siedemset sześć złotych 96/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12.07.2023 r. do dnia zapłaty.

II. Zasądza od pozwanego P. F. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. kwotę 6539,68 zł (sześć tysięcy pięćset trzydzieści dziewięć złotych 68/100) tytułem zwrotu kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

III. Przyznaje kuratorowi adwokatowi T. K. wynagrodzenie w wysokości 1771,20 zł (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt jeden złotych 20/100), które należy wypłacić z zaliczki zapisanej pod poz. (...).

**Sygn. akt I C 525/23 upr**

## UZASADNIENIE

W dniu 12 lipca 2023 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w B. wytoczyła powództwo przeciwko P. F. o zapłatę kwoty 16 706,96 złotych z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku wielomieszkaniowym nr (...) przy ulicy (...) w B.. Z tego tytułu jest on zobowiązany do comiesięcznego uiszczania zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną ustalonej na zasadach określonych w art. 12 i nast. ustawy o własności lokali. Z zobowiązania tego pozwany nie wywiązuje się. Zaległość z tego tytułu za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2023 roku, wynosi 16 706,96 złotych.

Powódka podniosła, że wykazane w załączonych do pozwu kartotekach wpłaty na rachunek ww. lokalu stanowiącego własność pozwanego (dokonywane nieregularnie, w różnych kwotach i przez osobę trzecią), zaliczane są przez

powódkę na poczet spłaty zobowiązań pozwanego najdawniej wymagalnych zgodnie z art. 451 § 3 k.c., w tym zobowiązań objętych tytułami wykonawczymi wydanymi w sprawach I Nc 704/18 i I Nc 106/13 Sądu Rejonowego w Pieszku, których egzekucja komornicza okazała się bezskuteczna.

Powódka wskazała, że wysyłane do pozwanego monity nie odnoszą żadnego skutku, dlatego nie podejmowała ona próby ugodowego załatwienia z pozwanym przedmiotowej sprawy.

Wydanym w niniejszej sprawie w dniu 21 lipca 2023 roku nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, Sąd Rejonowy w Pieszku nakazał pozwanemu zapłacić na rzecz powódki całość dochodzonego roszczenia wraz z kosztami postępowania. (k. 35)

Na wniosek powódki, zarządzeniem z dnia 13 listopada 2023 roku Przewodniczący ustanowił dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego P. F. kuratora w osobie adwokata, na którego Okręgowa Rada Adwokacka wyznaczyła T. K..

Kurator wniósł sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty zaskarżając go w całości. Wniósł o oddalenie powództwa i o przyznanie kuratorowi wynagrodzenia według norm przepisanych. W uzasadnieniu zakwestionował zasadność i wysokość dochodzonego przez powódkę roszczenia, jak również prawidłowość naliczanych miesięcznych zaliczek czynszowych na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Zdaniem kuratora, powódka błędnie naliczała pozwanemu zaliczki czynszowe, zaś pozwany regularnie dokonywał wpłat na poczet pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

#### ***Sąd ustalił, co następuje:***

P. F. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku wielomieszkaniowym nr (...) przy ulicy (...) w B., dla którego w Sądzie Rejonowym w Pieszku prowadzona jest księga wieczysta (...). Z własnością tego lokalu związany jest udział (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt pod budynkiem oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

(dowód: wydruk z księgi wieczystej k. 9-12v)

P. F. zalega z zapłatą zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania i kosztów remontów nieruchomości wspólnej oraz zaliczek na pokrycie kosztów opłat komunalnych (centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimna woda i odprowadzanie ścieków).

Wpłaty na poczet zaliczek należnych za lokal mieszkalny stanowiący własność P. F., dokonywane są nieregularnie, w różnych kwotach i przez osobę trzecią, i zaliczane są przez wspólnotę mieszkaniową na poczet spłaty zobowiązań pozwanego najdawniej wymagalnych, w tym zobowiązań objętych tytułami wykonawczymi wydanymi na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w B. przeciwko P. F. w sprawach I Nc 704/18 i I Nc 106/13 Sądu Rejonowego w Pieszku.

Zaległość P. F. z tytułu ww. zaliczek za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2023 roku, wynosi 16 706,96 złotych.

(dowód: plan gospodarczy na rok 2020, 2021, 2022 k. 13-15; uchwały wspólnoty mieszkaniowej k. 79-82; kartoteka księgową za rok 2019 k. 77-78; kartoteka księgową za rok 2020 k. 16-17; kartoteka księgową za rok 2021 k. 18-19; kartoteka księgową za rok 2022 k. 20-21; kartoteka księgową za rok 2023 k. 22; postanowienia komornika o umorzeniu postępowania egzekucyjnego wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji k. 23-24; wydruk księgi wieczystej w zakresie działu IV k. 12; )

#### ***Sąd zważył, co następuje:***

Właściciele lokali posiadają nie tylko liczne prawa ale także i obowiązki, szczególnie gdy dotyczy to wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz.U. z 2015r., poz. 1892), każdy z właścicieli lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości ma odpowiedni udział w części wspólnej budynku. To z kolei rodzi obowiązki, jak na przykład dbanie o należyte utrzymanie porządku na klatce czy w piwnicy budynku.

Zgodnie z treścią art. 12 wymienionej wyżej ustawy, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. 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.

Podstawowym obowiązkiem każdego właściciela lokalu jest oczywiście ponoszenie opłat eksploatacyjnych, a także utrzymywanie lokalu w należytym stanie, przestrzeganie porządku domowego, uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystanie z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałanie z nimi w ochronie wspólnego dobra (art. 13 cytowanej wyżej ustawy).

Zgodnie z art. 14 cyt. 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.

Na pokrycie powyższych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 cyt. ustawy).

Mając na uwadze powyższe regulacje oraz treść przedłożonych przez powódkę dokumentów w postaci: wydruku księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego, planu gospodarczego na rok 2020, 2021, i 2022, uchwał wspólnoty mieszkaniowej, kartotek księgowych za rok 2019, 2020, 2021, 2022 i 2023 oraz postanowienia komornika sądowego o umorzeniu postępowania egzekucyjnego, Sąd nie miał wątpliwości aby uznać zasadność roszczenia pozwu. Zdaniem Sądu wysokość zobowiązania pozwanego została należycie przez powódkę udokumentowana. Sąd dał wiarę ww. dowodom z dokumentów, albowiem wzajemnie się uzupełniają, a ich treść jest jasna i logiczna.

Strona pozwana nie przedłożyła żadnych dowodów, które podważyłyby poczynione przez Sąd ustalenia w niniejszej sprawie i dokonane przez stronę powodową wyliczenia wysokości zadłużenia pozwanego. Kurator ograniczył się do ogólnego domagania się oddalenia powództwa, a zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Mając na uwadze powyższe Sąd, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy o własności lokali oraz art. 481 k.c., zasądził od pozwanego na rzecz powódki dochodzoną pozwem kwotę z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, to jest od dnia 12 lipca 2023 roku do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepis § 2 pkt 5) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.) oraz art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W tym przypadku jest to kwota 6 539,68 złotych,

na którą składa się: kwota 1000 zł z tytułu uiszczonej przez powódkę opłaty sądowej od pozwu, kwota 17,00 złotych z tytułu uiszczonej opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa, kwota 151,48 złotych tytułem poniesionych przez powódkę kosztów nieskutecznego doręczenia korespondencji pozwanemu za pośrednictwem komornika (k. 47), kwota 3 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwota 1 771,20 złotych uiszczona przez powódkę tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia kuratora ustanowionego dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego.

Na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 09.03.2018r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz.U. z 2018r. poz. 536) w zw. z § 2 pkt 5) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015., poz. 1800 ze zm.), Sąd przyznał kuratorowi adwokatowi T. K., mając na względzie rodzaj sprawy, stopień jej złożoności i nakład pracy kuratora, wynagrodzenie w kwocie 1 771,20 złotych, w tym kwotę 331,20 złotych tytułem podatku VAT, które nakazał w całości wypłacić z zaliczki wpłaconej przez powódkę.