

Sygnatura akt I C 843/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2015r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Adamek-Rogowska

Protokolant: Aneta Bącal

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 grudnia 2015r. w K.

sprawy z powództwa K. R. (1)

przeciwko E. D. (1)

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. I C 843/15

## UZASADNIENIE

Powódka K. R. (1) wniosła o zasądzenie od pozwanej E. D. (1) prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą DOMATOR (...) kwoty 2 562,82 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz z kosztami procesu.

W uzasadnieniu żądania twierdziła, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w P. nr 108/9. W dacie nabycia lokalu od Gminy K. w akcie notarialnym błędnie ustalono powierzchnię użytkową lokalu na 54,93m<sup>2</sup>, uwzględniając w niej pomieszczenie przynależne w postaci garderoby. Błąd ten był następnie skorygowany w aneksach do umowy sprzedaży. Powódka od stycznia 2010r. do sierpnia 2014r. ponosiła koszty eksploatacji i remontów bieżących budynku obliczonych przez zarządcę w oparciu o zawyżoną o 21,25 m<sup>2</sup> powierzchnię garderoby, będącą powierzchnią przynależną. Powódka wielokrotnie zwracała się do pozwanej o zwrot nadpłaconych należności jednakże bezskutecznie.

Pozwana E. D. (1), ustosunkowując się do żądania pozwu podniosła, że nie jest stroną postępowania. Jako zarządca nieruchomości świadczy obowiązki administratora, nie dysponuje środkami finansowymi i ich nie pobiera. Roszczenie powinno być skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 13.09.2002r. powódka K. R. (1) nabyła od Gminy K. lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku mieszkalnym w P. 108. W umowie sprzedaży określono powierzchnie lokalu na 56,90m<sup>2</sup>, opisując iż składa się on z garderoby na I piętrze oraz 1 pokoju, kuchni, przedpokoju, usytuowanych na II piętrze.

W dniu 13.11.2008r. sporządzono aneks do umowy sprzedaży, w którym „zmieniono” powierzchnię tego lokalu z 56,90 m<sup>2</sup> na 54,90 m<sup>2</sup>, a udział w częściach wspólnych z (...) 000 na (...) 000.

W dniu 10.03.2014r. w formie aktu notarialnego dokonano sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej, stwierdzając że w akcie notarialnym z 13.09.2013r. doszło do omyłki pisarskiej polegającej na tym, że pominięto wskazanie

powierzchni lokalu mieszkalnego powódki K. R. - 33,68 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia przynależnego w postaci garderoby - 21,25 m<sup>2</sup>.

dowód: akty notarialne- kserokopie k. 23,k. 20-22

Zarządcą nieruchomości położonej w P. nr 108 jest DOMATOR (...).

Okoliczność bezsporna

**Sąd zważył, co następuje:**

Żądanie pozwu skierowane do pozwanej E. D. jest nieuzasadnione. W ocenie sądu zarzuty pozwanej sprowadzające się do braku po jej stronie legitymacji biernej są trafne.

Zgodnie z art. 5 ustawy z 24. 06. 1994 r. o własności lokali ( tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ) ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania. Przewidziany w art. 12 tej ustawy obowiązek partycypowania w kosztach zarządu nieruchomością wspólną przez właścicieli lokali realizowany jest stosownie do art.15 powołanej ustawy, przez uiszczanie na pokrycie kosztów zarządu zaliczki w formie bieżących opłat. Zaliczki te są jednak płacone na rzecz wspólnoty, a nie zarządcy. Zarządca jest podmiotem odrębnym od wspólnoty, osobą trzecią (zob. wyrok SN z11.01.2004r., I CK 108/03, LEX nr508810). Powódka dokonując opłat, których zwrotu w części się domaga, dokonywała ich na rzecz wspólnoty, której jako właścicielka lokalu jest członkiem. Z tych względów także roszczenie z tytułu ewentualnych nadpłat- nie przesądzając jego zasadności- powinno być skierowane przeciwko wspólnotcie, a nie jej zarządcy.

W tych okolicznościach powództwo podlegało oddaleniu.