

*Sygn. akt I C 810/15*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 29 października 2015 roku**

Sąd Rejonowy w Dzierżonowie I Wydział Cywilny

w składzie :

**Przewodniczący: SSR Bogusław Glinka**

**Protokolant: Joanna Bobrowska**

**po rozpoznaniu w dniu 29 października 2015 roku na rozprawie**

sprawy z powództwa **M. P.**

przeciwko **J. C. (1)**

**o zapłatę kwoty 680,24 zł**

oddala powództwo.

## UZASADNIENIE

Powód M. P. wniósł o zasądzenie od pozwanego J. C. (1) kwoty 680,24 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12.11.2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Na uzasadnienie żądania wskazał, że pozwany jest właścicielem nieruchomości wspólnej (...)ul. (...)w P., jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...). Zgodnie z uchwałą Wspólnoty nr 2/2012 zobowiązany został do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w postaci zaliczek na eksploatację oraz fundusz remontowy w wysokości 1,20 zł/m<sup>2</sup> od zajmowanej powierzchni 72,50 m<sup>2</sup>. Z rozliczenia roku obrachunkowego 2014 wynika, że pozwany zalega z zapłatą na rzecz Wspólnoty w kwocie 593,24 zł. Wezwania kierowane przez (...)kierowane były pierwotnie do M.i A. C., którym lokal został sprzedany przez Agencję Nieruchomości rolnych, a po przedstawieniu aktu notarialnego okazało się, że nowym właścicielem jest pozwany J. C. (2), któremu następnie wysłano kolejne wezwania do zapłaty. Brak zapłaty należności w wyznaczonych terminach spowodował konieczność windykacji nie uiszczonych zaliczek na koszty remontu i utrzymania nieruchomości wspólnej.

Na rozprawie w dniu 29 października 2015 r. pozwany przyznał okoliczności faktyczne pozwu, jednak zarzucił, że zalega z opłatami na rzecz Wspólnoty a nie powoda i wniósł o oddalenie powództwa.

Pełnomocnik powoda podtrzymała żądanie pozwu i wskazała, że powód utrzymuje całą Wspólnotę, nie jest jednak ani członkiem Zarządu Wspólnoty, ani Zarządcą. Nie zapłacił też za pozwanego żadnych należności. Zarząd sprawowany jest przez Zarządcę (...) Z. G., a członkami Zarządu Wspólnoty są B. P. – żona powoda, R. P. - jej teściowa i sąsiadka G.- (...).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Strony są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P., składającej się z 5 lokali mieszkalnych. Powód jest właścicielem jednego z lokali, zaś pozwany nabył lokal nr (...) będący jeszcze w 2012 r. własnością Agencji Nieruchomości Rolnych. Zarząd nieruchomości sprawuje (...). Uchwałą z dnia 26 stycznia 2012 r. nr (...) Wspólnota ustaliła wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w formie miesięcznych opłat w

wysokości 1,20 zł/m<sup>2</sup>, w tym wynagrodzenie zarządcy 0,39 zł/m<sup>2</sup>, koszty utrzymania nieruchomości 0,31 zł/m<sup>2</sup> i fundusz remontowy 0,50 zł/m<sup>2</sup>. (okoliczności przyznane)

Pozwany obowiązany był do uiszczania za okres od stycznia 2014 r. do marca 2015 r. opłat na koszty zarządu, jednak wpłacane były nieregularnie lub w niepełnej wysokości i zaległość za ten okres na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej wynosiła 680,24 zł. Pozwany oraz poprzedni właściciele lokalu nr (...) wzywani byli przez Wspólnotę do uregulowania zaległych opłat, jednak bezskutecznie. Powód nie jest członkiem Zarządu Wspólnoty, ani Zarządcą. Powód nie zapłacił za pozwanego żadnych należności wobec Wspólnoty. (okoliczności przyznane)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód nie posiada legitymacji procesowej czynnej w niniejszej sprawie. Oznacza to, że nie istnieje żaden stosunek prawny pomiędzy powodem i pozwanym uzasadniający dochodzenie przez powoda od pozwanego należności wskazanej w pozwie.

Powód nie przedstawił dowodów na pokrycie przez siebie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną za pozwanego, ba nawet pełnomocnik powoda przyznał, że powód nie zapłacił za pozwanego ani złotówki. Słusznie więc pozwany kwestionował legitymację procesową powoda, wskazując, że jest winien wskazane opłaty, ale na rzecz Wspólnoty, a nie powoda. Zgodnie z utrwalonym już orzecznictwem odrębną podmiotowość od współwłaścicieli posiada wspólnota, niezależnie od jej wielkości (liczby lokali). Art. 6 ustawy o własności lokali, stanowi bowiem, że „Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana.”

Wskazany przepis nie uzależnia powstania wspólnoty od ilości lokali, jej wielkość ma znaczenie jedynie dla sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, o czym stanowią art. 19 i 20 ustawy o własności lokali.

Prawa i obowiązki właściciela lokalu określone zostały w art. 12-17 ustawy o własności lokali. W art. 15 ustanowiono obowiązek uiszczania przez właścicieli lokali zaliczek na pokrycie kosztów zarządu w formie bieżących opłat, płatnych z góry do 10 dnia każdego miesiąca, które mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość. Jednak dochodzenie zaliczek należy do wspólnoty, a inny współwłaściciel, członek danej wspólnoty, nie jest uprawniony do występowania z takim roszczeniem. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Współwłaściciel, który pokryłby koszty zarządu za innego członka wspólnoty, mógłby żądać zwrotu uiszczonych kwot, jednak na zupełnie innej podstawie faktycznej i prawnej niż wskazywana w pozwie. Sytuacja taka w niniejszej sprawie nie wystąpiła, bowiem powód nie uiścił za pozwanego żadnej zaliczki. Nawet, jeśli powód jest jedynym współwłaścicielem uiszczającym zaliczki, które obciążają go jako członka Wspólnoty, to nie posiada żadnych uprawnień do żądania zapłaty zaliczek przez innego współwłaściciela.

Zatem powód nie posiada prawa do dochodzenia należności z tytułu kosztów zarządu, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 ustawy. Uprawnienie to przysługuje wyłącznie Wspólnocie. Zaliczki na koszty zarządu są obligatoryjne i stanowią świadczenie okresowe, uiszczane na rzecz wspólnoty, która staje się ich właścicielem. Przesądził o tym Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 października 2008 r., sygn. akt V CSK 133/08, w którym stwierdził: „Wskazane wyżej koszty zarządu mają charakter wydatków okresowych, w zdecydowanej większości pokrywanych w stosunku miesięcznym, co uwzględnia regulacja art. 15 ust. 1 u.w.l. zobowiązująca właścicieli lokali do uiszczania na pokrycie kosztów zarządu zaliczek w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca. (...) Wierzytelność z tytułu zaliczek ma charakter wierzytelności okresowej i przysługuje wspólnocie, która, jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07, ma, w ramach przyznanej jej ustawowej zdolności prawnej, własny majątek składający się z praw związanych z zarządem nieruchomością wspólną, w skład którego wchodzi między innymi uiszczone zaliczki na koszty zarządu lub wierzytelności z tego tytułu.”

Podobnie wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 25 listopada 2011 r. w sprawie I ACa 542/11: „Wierzytelność obejmująca nie zapłacone zaliczki nie wygasa z chwilą zatwierdzenia sprawozdania finansowego za dany rok, ani nie przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w danym roku kosztom zarządu. Wierzytelność ta należy do majątku wspólnoty i może być dochodzona przez nią na drodze sądowej.”

Mając powyższe argumenty na względzie Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.

Skoro powód przegrał proces, to stosownie do art. 98 k.p.c. nie należy mu się zwrot kosztów procesu. Nie został zobowiązany do ich zwrotu przeciwnikowi dlatego, że przeciwnik takich kosztów nie poniósł.

Mając powyższe argumenty na względzie Sąd orzekł jak sentencji wyroku.