

Sygn. akt I C 868/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2013 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Halina Grzybowska

Protokolant Monika Król

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2013 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z p o w ó d z t w a Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ś.

p r z e c i w k o A. W.

o zapłatę 2 796,81 zł

I. zasądza od pozwanej A. W. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ś. kwotę 2 796,81 zł (dwa tysiące siedemset dziewięćdziesiąt sześć złotych osiemdziesiąt jeden groszy złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 13 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 147 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 868/12**

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym 13 stycznia 2012 Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w Ś. wносиła o zasądzenie od pozwanej A. W.

kwoty (...),81 z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem:

zaległości „czynszowych” za okres od stycznia 2009 roku do grudnia 2011 – kwocie 2 351,75 zł, oraz skapitalizowanych odsetek za okres od dnia 21 stycznia 2009 do 31 grudnia 2011 roku w kwocie 445,06 zł i zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania sądowego .

W uzasadnieniu żądania podała, że pozwana jest właścicielem lokalu nr (...) przy ulicy (...), w Ś. Zarząd nad nieruchomością wspólną sprawuje Wspólnota , która uchwałą 5/2004 z dnia 1 maja 2004 roku powoła Zarząd , ustanawiając Administratora w osobie M. S. (1) i udzieliła mu pełnomocnictwa do występowania przed sądami.

Pozwana nie płaciła zaliczek na koszty eksploatacji i na fundusz remontowy, mimo monitów kierowanych do pozwanej .Stan zadłużenia na dzień 31 grudnia 2011 roku

**Dnia 15 marca 2012 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający żądanie pozwu .**

**W sprzeciwie do nakazu zapłaty pozwana zaskarżyła nakaz w całości**, wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenia od strony powodowej na rzecz pozwanej kosztów procesu wg spisu złożonego na rozprawie.

Zażądała okazania oryginałów uchwał z dnia 25 marca 2004 roku

I zarzuciła brak legitymacji czynnej po stronie powoda i pełnomocnika powoda, albowiem wspólnota nie zawarła odrębnej umowy w formie aktu notarialnego w zakresie określenia sposobu zarządu, wniosła o przesłuchanie pozostałych członków Wspólnoty na okoliczność podjęcia uchwały o wyborze Zarządu – zarzuciła brak podpisu 2 członka zarządu oraz brak podstawy prawnej powództwa oraz zarzucenie dochodzonych pozwem roszczeń jako roszczeń okresowych.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

Pozwana jest właścicielką lokalu użytkowego nr (...) o pow. 30,70 m<sup>2</sup> położonego w Ś. nabytego 20 marca 2002 roku, a jej udział w nieruchomości wspólnej związany z prawem do lokalu wynosi (...)

**dowód: odpis aktu notarialnego k. 4-5.**

Ilość lokali w tej nieruchomości wspólnej jest większa niż 7 (**niesporne**).

Na zebraniu właścicieli lokali w nieruchomości przy ulicy (...) w Ś. w dniu 25 marca 2004 roku większością głosów podjęto uchwały o odwołaniu dotychczasowego zarządcy i powołano zarząd w spośród członków in. Wspólnoty w osobach M. S. (1), B. K. i M. S. (2) i zlecono administrowanie Wspólnoty członkowi Zarządu M.s. udzielając mu też pełnomocnictwa do reprezentowania Wspólnoty przed sądem, zatwierdzono plan finansowy na 2004 rok

**dowód: protokół zebrania wspólnoty Wspólnoty z dnia 25 marca 2004 roku z listą obecności.**

Na każdy kolejny rok powodowa Wspólnota uchwaliała plan gospodarczy ze wskazaniem wysokości zaliczki na koszty zarządu oraz na fundusz **remontowy**, także w okresie objętym pozwem tj. na lata 2009, 2010, 2011

**dowód: plan finansowo gospodarczy na 2009, z protokołem z głosowania nad uchwałami „plan gospodarczy na 2010 rok z protokołem głosowania nad uchwałami, plan finansowo gospodarczy na 2011 roku z protokołem głosowania nad uchwałami k. 53-59**

W związku ze sprzedażą swojego lokalu B. K. zrezygnowała z funkcji członka zarządu powodowej wspólnoty

**dowód: pismo B. K. z dnia 31 marca 2006 r. k. 60.**

W okresie objętym pozwem pozwana nie uiściła żadnej kwoty tytułem zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy.

( niesporne ).

Zgodnie z regulaminem Wspólnoty zaliczkowe należności z tytułu opłat na rzecz wspólnoty powinny być wnoszone do dnia 25-go każdego kolejnego miesiąca

**dowód: regulamin wspólnoty k. 69.**

Zaległość pozwanej z tytułu opłat na koszty zarządu i fundusz remontowy za lata 2009 – 2011 roku wraz z ryczałtowa należnością za wodę i odprowadzanie ścieków wraz ze skapitalizowany odsetkami wyliczona przez stronę powodową na dzień wniesienia pozwu wyniosła 2 796,81 zł

**dowód: zestawienia należności k.81 – 85, 89- 91.**

Pismami z dnia 09.06.2009 r. , 28.10.2011 r. , 15.11.2011 r. , 1.12.2011 Strona powodowa wyzwała pozwaną do uiszczenia należności na rzecz Wspólnoty

***dowód: pisemne wezwania do zapłaty z pocztowym dowodem nadania k. 14-121 .***

Powyższych ustaleń sąd dokonał na podstawie opisanych wyżej dokumentów, w tym przedłożonych w oryginale protokół zebrań wspólnoty z listami obecności , na których podejmowane były uchwały wspólnoty, w przedmiocie zarządu nieruchomością wspólną , planów finansowo gospodarczych na kolejne lata , których autentyczność wobec załączonych list obecności nie budzi wątpliwości .

Dlatego też Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanej o przesłuchanie członków powodowej wspólnoty na okoliczność podejmowanych uchwał, albowiem okoliczności te wynikają c z przedłożonych w oryginale- na żądanie pozwanej - protokołów zebrań powodowej wspólnoty z podpisami biorących udział w zebraniach członków wspólnoty .

***Sąd zważył.***

Przepis art. 12 ust. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ( Tekst jednolity Dz U z 2000 r. nr 80 poz 903 z późniejszymi zmianami ) 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.

Jak Sąd ustalił , w okresie objętym pozwem pozwaną nie uiszcila żadnych opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną , na fundusz remontowy oraz za wodę i odprowadzanie ścieków. Nie przedstawiła też żadnych zasadnych zarzutów, popartych merytorycznymi argumentami , które podważyłyby prawidłowość wyliczeń kwoty dochodzonej pozwem w niniejszej sprawie . Wnosząc sprzeciw od nakazu zapłaty uzasadniała m.in. swoje stanowisko procesowe poniesieniem nakładów na remont części wspólnych , jednakże mimo wielokrotnie zakreślanych terminów nie przedstawiła na te okoliczności żadnych dowodów . Niezasadne zatem było zobowiązanie aktualnego administratora do odszukania pism pozwanej ze zgłoszeniem tych nakładów do rozliczenia, skoro jak twierdziła pozwana były one ponoszone w okresie gdy zarząd był sprawowany przez poprzedniego zarządcę , a miało to miejsce przed 2004 rokiem. Poza tym nawet gdyby takie pisma odnaleziono, to nie stanowiłyby one dowodu w jakiej wysokości te nakłady pozwana poniosła i czy za zgodą powodowej Wspólnoty podlegać miały one zaliczeniu na poczet opłat należnych wspólnocie.

Bezzasadne też były zarzuty podnoszone w sprzeciwie co do barku legitymacji czynnej strony powodowej i sposobu jej reprezentacji. Jak wynika z cyt. na wstępie przepisu właściciel lokali mają obowiązek ponosić opłaty na rzecz wspólnoty, a zatem to Wspólnota ma legitymacje materialna czynną w zakresie dochodzenia należnych na jej rzecz opłat wynikających z ustawy o własności lokali.

Sąd nie podzielił też zarzutu co do wadliwej reprezentacji strony powodowej i powołania zarządu, skoro został on wybrany większością głosów oddanych za z zebraniu wspólnoty, a w przypadku powodowej wspólnoty jako tzw. „dużej wspólnoty” nie było wymogu podejmowania uchwały protokołowanej przez notariusza . Na tymże zebraniu 25 marca 2004 roku powierzono także M. S. (1) będącego członkiem zarządu administrowanie Wspólnotą , a więc podejmowanie czynności zwykłego zarządu w tym dochodzenia roszczeń przed sądem i jednocześnie udzielono mu pełnomocnictwa do występowania przed sądem. N. od powyższego zważywszy, że Wspólnota reprezentowana jest przez zarząd , a drugi członek 2 –osobowego aktualnie ( po rezygnacji B. K. ) zarządu J. N. udzieliła M. S. (1) pełnomocnictwa, to przyjąć należało , że strona powodowa była należycie reprezentowana.

Nie ma też wymogu, aby strona powodowa musiała wskazać podstawę prawną dochodzonego roszczenia, zwłaszcza gdy nie była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika.

Nietrafny też był zarzut co do przedawnienia roszczeń objętych pozwem, albowiem strona powodowa właśnie z uwagi na przedawnienia nie dochodziła nieuiszczonych przez pozwaną należności sprzed 2009 roku, które już się, stąd korekta należności w wyliczeniach strony powodowej przedłożonych sądowi, a wyjaśniał to na rozprawie w dniu 5 stycznia 2013 roku M. S. (1).

**Przepis art. 118 kodeksu cywilnego** stanowi, że jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, **a dla roszczeń o świadczenia okresowe** oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - **trzy lata**.

Pozew został wniesiony 12 stycznia 2012 roku, a najstarsza z dochodzonych pozwem należności za 2009 roku była wymagalna do 25 stycznia 2009 r., a zatem w chwili wniesienia pozwu roszczenie nie było przedawnione.

Przepis art. 481 § 1 i 2 k.c. przewiduje, że wierzyciel może domagać się odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, a stosownie do treści przepisu art. 489 § 1 k.c. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłuższej sumy.

Jeśli zatem pozwana nie płacąc należności dochodzonych pozwem w terminie, to za opóźnienie należą się stronie pozwanej także odsetki, które skapitalizowała do dnia wniesienia pozwu - z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

**Biorąc powyższe pod uwagę na podstawie przepisu** art. 12 ust. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ( Tekst jednolity Dz U z 2000 r. nr 80 poz 903 z późniejszymi zmianami ) orzeczono jak w pkt.I sentencji wyroku.

O kosztach procesu, na które składają się: opłata sądowa od pozwu i opłata skarbową od pełnomocnictwa orzeczono na podstawie przepisu art. 98 k.p.c.