

**Sygn. akt I C 1022/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 01 kwietnia 2015r.

**Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący SSR Wojciech Zatorski**

**Protokolant Magdalena Tobiasz**

po rozpoznaniu w dniu 01 kwietnia 2015r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. M. przy ul. (...)**  
**w S.**

przeciwko **W. C.**

o zapłatę 17.070 zł

I. zasądza od pozwanego **W. C.** na rzecz strony powodowej **W. M. przy ul. (...)** w **S.** kwotę 17.070 zł (słownie: siedemnaście tysięcy siedemdziesiąt złotych) z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 28 grudnia 2012r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej koszty procesu w kwocie 3,271 zł.

Sygn. akt I C 1022/14

## UZASADNIENIE

Wspólnota mieszkaniowa przy ul. (...) w S. wystąpiła przeciwko W. C. o zapłatę kwoty 17.070,00 zł z odsetkami ustawowymi od 28.12.2012r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazała, że pozwany jest właścicielem lokalu przy ul. (...) w S., a z prawem własności tego lokalu związany jest udział (...) w częściach wspólnych nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej pozwany jest zobowiązany do ponoszenia opłat z tytułu kosztów zarządu i funduszu remontowego, których nie kwestionował głosując za podjęciem stosownych uchwał wspólnoty. Opłaty te wynosiły od stycznia do lipca 2010 po 300 zł na koszty zarządu i fundusz remontowy, od sierpnia do października 2011 opłata na fundusz remontowy wynosiła 420 zł, natomiast od listopada 2011 opłata ta wynosiła 465 zł. Na poczet zadłużenia pozwany wpłacił jedynie 1200 zł w czerwcu 2011, 600 zł we wrześniu 2011, w listopadzie 2011 i grudniu 2011. Od stycznia 2012 pozwany zaprzestał płać na rzecz powódki. Powódka wzywała pozwanego do zapłaty, jednak ten kwestionował swoje członkostwo we wspólnocie, co nie znajduje uzasadnienia w świetle stanu prawnego nieruchomości, jak również tego, że pozwany wcześniej kwestii tej nie podnosił.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty uwzględniającego powództwo (k. 31), pozwany wniósł o oddalenie powództwa jako bezprawnego i bezpodstawnego, zarzucając, że jest właścicielem samodzielnej nieruchomości, tj. lokalu użytkowego przy ul. (...), który nie przynależy do nieruchomości mieszkalnej przy ul. (...) (k. 35-36).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Pozwany jest właścicielem lokalu niemieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S., objętego księgą wieczystą nr (...). Z własnością tego lokalu łączy się udział (...) w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego działki, na której posadowiony jest budynek mieszkalny przy ul. (...) (księga wieczysta nr (...)).

Pozwany kwestionował przynależność do powodowej Wspólnoty, w odpowiedzi na co zarządca Wspólnoty wskazał mu podstawy faktyczne i prawne jego członkostwa we Wspólnocie, tj. nabycie w/w lokalu wraz z w/w udziałem, a także wynikające stąd obowiązki finansowe, tj. pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz wpłat na fundusz remontowy, stosownie do wynikającego z aktu notarialnego udziału pozwanego w częściach wspólnych nieruchomości.

Pozwany zwracał się też do zarządcy o dostarczenie kopii szkicu budowlanego lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...), jednak zarządca odpowiedział mu, że nie posiada szkiców budowlanych lokali.

dowód:

- akt notarialny – k. 51-52, 96-97,
- odpis księgi wieczystej k. 84, 86,
- pisma pozwanego k. 14,16,18,108,
- przesłuchanie powódki k. 128,
- pismo zarządcy k. 15,17, 111 .

Pozwany uczestniczył w podejmowaniu uchwał Wspólnoty w sprawie zmiany Zarządu i wysokości wpłat na fundusz remontowy, oddając głosy „za” .

dowód:

- uchwały Wspólnoty – k. 20-23.

Pismem z 24.11.2011r. zarządca Wspólnoty wezwał pozwanego do zapłaty zadłużenia (według stanu na dzień 31.10.2011r.) kwoty 7.560 zł, pismem z 02.08.2012r. zadłużenia (stan na 31.07.2012r.) kwoty 9.645 zł, pismem z 30.10.2012r. zadłużenia (stan na 10.10.2012r.) kwoty 11.940 zł, pismem z 18.12.2012r. zadłużenia (stan na 18.12.2012r.) kwoty 17.070 zł.

dowód:

- wezwania do zapłaty k. 10-13
- specyfikacji zapisów na koncie pozwanego k. 24-25

Pozwany zlecił inwentaryzację lokalu użytkowego w S. przy ul. (...), w wyniku której ustalono jego powierzchnię na 238,17 metra kw.

dowód:

- opinia k. 120
- opis i mapa k. 134-136

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

Zgodnie z art. 2 ust.1. Ustawy o własności lokali, samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej "lokalami", mogą stanowić odrębne nieruchomości. Natomiast zgodnie z art. 3 tej ustawy, w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali ( ust. 1), nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (ust. 2 ), udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (ust. 3). Wszyscy właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości tworzą wspólnotę mieszkaniową (art. 6 ustawy).

Pozwany na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego (k. 97 – zmieniony §§ 1b i 3b) jest właścicielem lokalu użytkowego przy ul. (...), stanowiącego odrębną nieruchomość (nie zaś właścicielem odrębnej nieruchomości zabudowanej budynkiem, którym jest /wyłącznie/ ten lokal). Z własnością tego lokalu łączy się udział w nieruchomości wspólnej (Kw nr (...)), zatem w gruncie oraz częściach budynku i urządzeniach nie służących wyłącznemu użytkowi właścicieli poszczególnych lokali. Współ z właścicielami pozostałych lokali wchodzących w skład nieruchomości tworzy więc pozwany wspólnotę mieszkaniową tej nieruchomości, niezależnie od kwestii porządkowej, jaką jest oznaczenie jego lokalu numerem (...).

Zgodnie z art.12 ust. 2 ww. ustawy, 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. Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Właściciele lokali, a więc również pozwany, ponoszą zatem wydatki i ciężary na utrzymanie nieruchomości wspólnej stosownie do ich udziałów w tej nieruchomości, w tym też mają obowiązek uczestniczyć w ponoszeniu kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Na koszty te, stosownie do art. 14 ustawy , 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.

Pozwany jest obowiązany do ponoszenia tych kosztów, stosownie do ww przepisów i podjętych przez wspólnotę uchwał, które określają wysokość konkretnego zobowiązania, tj. z tytułu zaliczek na koszty zarządu oraz opłat na fundusz remontowy. Jest oczywiste, że podstawą obowiązku właściciela do ponoszenia kosztów zarządu jest przepis art. 12 ustawy, który wyznacza stosunek ponoszenia ciężarów i wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej, jednakże zobowiązanie właściciela konkretyzuje stosowna uchwała wspólnoty, która ustala wysokość konkretnych zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy. Do czasu uchwalenia takich stawek zobowiązanie właścicieli lokalu nie jest skonkretyzowane.

Zgodnie z art. 25 ustawy właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. (ust. 1), a powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a), zatem uchwała niezaskarżana ma moc prawną.

Pozwany nie zaskarżył uchwał ustalających należności obciążające członków wspólnoty (a nawet głosował za ich przyjęciem). Pozwanego wiążą zatem kwestionowane obecnie ustalenia, a jeżeli chciał je podważyć, mógł zaskarżyć uchwały, które je statuują, czego zaniechał. Teza przeciwna oznaczałaby dowolność właścicieli poszczególnych lokali w realizacji obowiązku ponoszenia ww. kosztów, skoro akceptacja praktyki samodzielnego weryfikowania powierzchni lokalu (możliwość kwestionowania w każdym czasie własnego udziału w częściach wspólnych) oznaczałaby de facto możliwość negacji /zakresu/ tego obowiązku w każdym czasie. W realiach sporu dodać trzeba, że opinia (w sprawie powierzchni lokalu) złożona pozwanego jest tzw. opinią prywatną, sąd nie zlecał opinii biegłego w ww. zakresie i nie widzi konieczności jej zlecenia, skoro zlecenie ustalenia spornej kwestii wzruszyłoby proporcje udziałów pozostałych właścicieli.

W uzupełnieniu dodać należy, iż pozwany błędnie przyjmuje, że obowiązkiem zarządcy nieruchomości było właściwe określenie udziałów poszczególnych lokali, stosownie do stanu ustalonego przez pozwanego, zatem jeżeli obowiązkowi takiego nie wykonał, to pozwany, jak można przypuszczać, zwolniony jest z obciążającego go obowiązku, gdyż ustalił inną powierzchnię własnego lokalu. Właściciel lokalu nabywa jego własność na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego, zatem taka forma będzie właściwa do zmiany istotnych elementów zawartej umowy. Ponadto obowiązkiem zarządcy jest zarządzać własnością (w tym wypadku częściami wspólnymi nieruchomości) w imieniu właścicieli, zatem nie posiada on uprawnień większych, aniżeli sami właściciele i w ogólności nie jest władny do wykonania zadań oczekiwanych przez pozwanego.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 3 ust. 1 i 3, art. 6, art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali orzeczono jak w pkt I wyroku.

O kosztach postępowania (pkt II wyroku) orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc. Pozwany jako przegrywający spór, ponosi jego koszty i obowiązany jest zwrócić powódce koszty tego procesu. Na koszty te składa się opłata od pozwu

854 zł, opłata skarbową od złożenia pełnomocnictwa 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powódki w kwocie 2.400 zł, liczone stosownie do wartości przedmiotu sporu (§ 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie ...).