

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 26 kwietnia 2016 roku**

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym

**Przewodniczący: SSR Monika Pieczara**

Protokolant: Monika Żuberek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2016 roku w Ś.

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

p r z e c i w k o **I. M.**

**o zapłatę kwoty 2.199,98 zł**

I. zasądza od pozwanej I. M. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w Ś. kwotę 1.874,29 zł (jeden tysiąc osiemset siedemdziesiąt cztery złote dwadzieścia dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 października 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1.327 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

IV. przyznaje adw. M. S. wynagrodzenie za pełnienie funkcji kuratora procesowego dla nieznannej z miejsca pobytu pozwanej w wysokości 738 zł, z zaliczki wpłaconej przez stronę powodową w dniu 01.12.2015r., zaksięgowanej pod poz. 1201-3- (...) do kwoty 600 zł i w pozostałej części, tj. 138 zł ze środków Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Świdnicy.

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. (...) w Ś. wniosła o zasądzenie od pozwanej I. M. kwoty 2.199,98 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania według norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że pozwana jest właścicielem lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w Ś. i w związku z tym jest zobowiązana ponosić wydatki z tytułu kosztów zarządu i funduszu remontowego w wysokości określonej przez Wspólnotę Mieszkaniową. Pozwana uchyla się od ponoszenia opłat. Na dzień 31.08.2015r. zadłużenie pozwanej wobec strony powodowej wynosi 2.199,98 zł.

Postanowieniem z dnia 7 grudnia 2015r. Sąd ustanowił dla pozwanej I. M. nieznannej z miejsca pobytu kuratora procesowego (k. 31).

Kurator procesowy pozwanej I. M. w odpowiedzi na pozew wniosł o oddalenie powództwa w całości oraz o przyznanie wynagrodzenia za pełnienie funkcji kuratora według norm przepisanych. Kurator procesowy podniósł zarzut przedawnienia roszczeń dochodzonych przez powoda. Ponadto wskazał, iż wśród dowodów podanych i faktycznie zgłoszonych w pozwie nie ma jakiegokolwiek umowy pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a zarządcą, wobec czego należy przyjąć, iż (...) Zarząd i (...) nie jest uprawniony do reprezentacji Wspólnoty Mieszkaniowej w niniejszym postępowaniu. Brak tej umowy wśród dowodów pozbawia również wartości procesowej dokumenty ujęte w pozwie,

podpisane przez właściciela firmy zarządzającej. Ponadto kurator procesowy podniósł zarzut, iż pozwana nie była nigdy skutecznie informowana o powstałych zaległościach, zmianach wysokości naliczenia opłat za lokal, a także o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 19.03.2014r., na którym przyjęto plan finansowo – gospodarczy na rok 2014.

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

I. M. jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...).

**Dowód:** - umowa sprzedaży z 04.06.2003r. rep. A nr (...) k. 10-12.

Umową z dnia 25.07.2005r. Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. (...) w Ś. powierzyła administrowanie nieruchomości – firmie (...) Zarząd i (...) z siedzibą w Ś..

**Dowód:** - umowa o administrowanie nieruchomością z 25.07.2005r. k. 6-9.

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. są zobowiązani do ponoszenia opłat z tytułu kosztów zarządu i funduszu remontowego w wysokości ustalonej przez Wspólnotę Mieszkaniową w formie uchwał.

Zadłużenie z tytułu kosztów zarządu i funduszu remontowego dotyczące właściciela lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...) według stanu na dzień 31.08.2015r. wynosi 2.199,98 zł.

**Dowód:** - zawiadomienie o zmianie wysokości opłat z dnia 14.12.2012r. k. 13,

- informacja z zebrania wspólnoty z dnia 01.04.2014r. k. 14,

- naliczenia opłat za okresy: 01.01.2015r.–31.12.2014r., 01.01.2014r.–31.12.2014r., 01.01.2013r.–31.12.2013r., 01.03.2012r.-31.12.2012r. k. 60-63.

Pismem z dnia 04.09.2015r. pozwana I. M. została wezwana do zapłaty zadłużenia.

**Dowód:** - wezwanie z dnia 04.09.2015r. k. 15-16.

Do chwili obecnej I. M. nie uregulowała powyższego zadłużenia.

**Dowód:** bezsporne.

### **Sąd zważył co następuje**

Powództwo w przeważającej części zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez stronę powodową. Sąd dopuścił dowód również z umowy o administrowanie nieruchomością z dnia 25.07.2005r., która została dołączona do pozwu, pomimo niewymienienia tejże umowy jako dowodu w sprawie, z uwagi na kwestionowanie przez pozwaną legitymacji czynnej strony powodowej. Z art. 232 kpc wynika, iż sąd może dopuścić dowód nie wskazany przez stronę.

Stosownie do dyspozycji art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 1892) właściciele lokali partycypują w ponoszeniu wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i ponoszą ciężary w stosunku do udziałów, jakie mają w nieruchomości wspólnej. Art. 12 ust. 2 w/w ustawy stanowi, że

właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, jakie pochodzą z nieruchomości wspólnej, stosownie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej. W myśl art. 13 ust. 1 w/w ustawy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym 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. Przykładowe wyliczenie wydatków składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną obejmuje dyspozycja przepisu art. 14 w/w ustawy: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Stosownie do art. 15 ust. 1 w/w ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali mają obowiązek uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Cytowane wyżej przepisy statuują obowiązek każdego właściciela lokalu mieszkalnego pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do wielkości udziału we współwłasności przymusowej nieruchomości wspólnej, niezależnie od tego, czy właściciel zamieszkuje, czy nie zamieszkuje w swoim lokalu, użytkuje bądź nie użytkuje swojego lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny. Obowiązek ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną i funduszu remontowego wywodzi się bowiem z prawa własności lokalu. Ponieważ pozwana jest właścicielem przedmiotowego lokalu przez cały okres, objęty żądaniem pozwu, zatem to na pozwanej ciąży obowiązek uregulowania dochodzonych pozwem należności. Nie ma przy tym znaczenia dla dochodzenia tych roszczeń kwestia wzywania do zapłaty należności, tym bardziej, że stosownie do art. 15 ust. 1 w/w ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali mają obowiązek uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Brak wskazania przez pozwaną adresu do doręczeń korespondencji jest niezachowaniem przez nią należytej staranności i nie może niweczyć jej obowiązku uiszczania opłat ciężących na właścicielu lokalu z mocy ustawy.

Z uwagi na złożony przez pozwaną zarzut przedawnienia należności, Sąd uwzględnił zarzut przedawnienia należności dochodzonych za okres od marca 2012r. do września 2012r. W związku z powyższym Sąd zasądził z należności dochodzonych za 2012r., wyłącznie należności nieprzedawnione za miesiące: październik, listopad i grudzień 2012r. w łącznej wysokości 134,05 zł (należność główna 131,64 zł plus odsetki liczone od 10 dnia każdego miesiąca /październik, listopad i grudzień/ do końca roku rozliczeniowego 2012 w łącznej wysokości 2,41 zł).

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w punkcie I i II sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł mając na uwadze wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 99 kpc i § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 490 z późn. zm). Na koszty procesu składają się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 110 zł, wynagrodzenie procesowe w kwocie 600 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł i zaliczka na poczet ustanowienia kuratora procesowego dla pozwanej nieznannej z miejsca pobytu w wysokości 600 (pkt III wyroku).

W punkcie IV wyroku Sąd orzekł na podstawie § 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 13 listopada 2013r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz. U. poz. 1476) w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 461 z późn. zm.).