

Sygnatura akt I C 1708/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 19-11-2013 r.

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

Przewodniczący:SSR Paweł Siwek

Protokolant:Beata Plata

po rozpoznaniu w dniu 19-11-2013 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa Gminy K.- (...) w K.

przeciwko A. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego A. K. na rzecz strony powodowej Gminy K. - (...) w K. kwotę 504,71zł ( pięćset cztery złote i siedemdziesiąt jeden groszy) z ustawowymi odsetkami :

- od kwoty 22,49 zł od dnia 11.01.2010 roku do dnia zapłaty
- od kwoty 26,79 zł od dnia 11.02.2010 roku do dnia zapłaty
- od kwoty 26,79 zł od dnia 11.03.2010 roku do dnia zapłaty
- od kwoty 26,79 zł od dnia 11.04.2010 roku do dnia zapłaty
- od kwoty 26,79 zł od dnia 11.05.2010 roku do dnia zapłaty
- od kwoty 26,79 zł od dnia 11.06.2010 roku do dnia zapłaty
- od kwoty 26,79 zł od dnia 11.07.2010 roku do dnia zapłaty
- od kwoty 26,79 zł od dnia 11.08.2010 roku do dnia zapłaty
- od kwoty 26,79 zł od dnia 11.09.2010 roku do dnia zapłaty
- od kwoty 26,79 zł od dnia 11.10.2010 roku do dnia zapłaty
- od kwoty 26,79 zł od dnia 11.11.2010 roku do dnia zapłaty
- od kwoty 26,79 zł od dnia 11.12.2010 roku do dnia zapłaty
- od kwoty 26,79 zł od dnia 11.01.2011 roku do dnia zapłaty
- od kwoty 26,79 zł od dnia 11.02.2011 roku do dnia zapłaty
- od kwoty 26,79 zł od dnia 11.03.2011 roku do dnia zapłaty
- od kwoty 26,79 zł od dnia 11.04.2011 roku do dnia zapłaty

- od kwoty 26,79 zł od dnia 11.05.2011 roku do dnia zapłaty

- od kwoty 26,79 zł od dnia 11.06.2011 roku do dnia zapłaty

- od kwoty 26,79 zł od dnia 11.07.2011 roku do dnia zapłaty

II. dalej idące powództwo oddala,

III. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 445,64 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1708/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 lipca 2011 r. Gmina K. – (...) w K. domagał się zasądzenia od A. K. kwoty 4.206,71 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, iż A. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K..

Pozwany kupił nieruchomość od Gminy K..

Z chwilą zakupu lokalu na własność, pozwanego zaczęła obowiązywać ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Z treści powyższego aktu wynika, że zarząd nieruchomości do czasu sprzedaży wszystkich lokali sprawuje Urząd Miejski (Gmina K.), a w jej imieniu jej jednostka organizacyjna (...) w K..

Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest uchwalana przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości.

Pomimo obowiązku uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, pozwany zaległości nie reguluje.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 19 sierpnia 2011 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt I Nc 3244/11, Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze uwzględnił powyższe powództwo w całości.

Przedmiotowy nakaz uprawomocnił się z dniem 04 lutego 2012 r.

W dniu 18 czerwca 2013 r. sprzeciw od powyższego orzeczenia wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu złożył A. K..

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany zarzucił, iż do pozwu nie zostały przedłożone żadne dokumenty, które mogłyby być podstawą do ustalenia zaliczek.

Zakwestionował również pozycję „remonty w systemie zleconym” w „Rozliczeniu lokalu od styczeń do grudzień 2010 r.” oraz pozycję „usługi niematerialne” w „Rozliczeniu lokalu od styczeń do grudzień 2009 r.”.

Postanowienie z dnia 20 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze przywrócił pozwanemu termin do złożenia sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 19 sierpnia 2011 r.

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

Aktem notarialnym z dnia 04 grudnia 2007 r. A. K. nabył prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), o łącznej powierzchni (...), położonego przy ulicy (...) w K. wraz z udziałem wynoszącym (...) części we wspólnych częściach budynku oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

(Dowód: - akt notarialny z dnia 04.12.2007 r., Rep. A nr (...), k. 8 – 11)

Pismem z dnia 22 lipca 2010 r. (...) w K. wezwał A. K. do uregulowania zadłużenia z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną które na dzień 22 lipca 2010 r. wynosiło 795,11 zł.

Pismem z dnia 11 października 2010 r. (...) w K. wezwał A. K. do uregulowania zadłużenia z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną które na dzień 30 września 2010 r. wynosiło 971,08 zł.

(Dowód: - pismo z dnia 11.10.2010 r. k. 12

- potwierdzenie odbioru k. 13

- pismo z dnia 22.07.2010 r. k. 14

- potwierdzenie odbioru k. 15)

Od kwietnia 2008 r. zaliczka na wynagrodzenie zarządcy wynosiła 0,55 zł /m<sup>2</sup>.

(Dowód: - uchwała z dnia 24.03.2011 r. k. 16

- uchwała z dnia 21.03.2008 r. k. 17)

Przy ustalaniu wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, podstawą naliczania zaliczek obciążających właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w K. była powierzchnia tego lokalu bez pomieszczeń przynależnych – tj. (...).

(Dowód: - pismo z dnia 01.04.2011 r. k. 18

- pismo z dnia 18.04.2008 r. k. 20)

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Jak stanowi art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) 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.

Na mocy art. 14 ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną 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.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej.

Jak stanowi zaś art. 21 ust. 1 ustawy zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

Biorąc powyższe pod uwagę na wstępie trzeba było wskazać, że w niniejszym postępowaniu nie było kwestionowane, że strona powodowa sprawuje funkcję zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K..

Ale, na co należało zwrócić szczególną uwagę, tylko funkcję zarządcy. Dlatego niezrozumiałym było dlaczego w rozpoznawanej sprawie strona powodowa domagała się w swoim imieniu i na swoją rzecz od pozwanego A. K. zaległych (jej zdaniem) zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

Jeżeli bowiem faktycznie pozwany posiadał zaległości z tego tytułu, to strona powodowa mogła się ich domagać jedynie w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej i na jej rzecz.

Odrębnym zagadnieniem byłoby, gdyby z jakiegoś powodu Gmina K. – (...) w K. uregulował za pozwanego zaległe zaliczki. Tego jednak strona powodowa nie wykazała. I dlatego też co do zasady, ze względu na brak legitymacji czynnej, powództwo podlegało oddaleniu.

Wyjątek od powyższego mogły i stanowiły jedynie zaliczki na poczet wynagrodzenia zarządcy. Kwota tej zaliczki bowiem faktycznie należała się bezpośrednio zarządcy i mógł on jej dochodzić bezpośrednio od pozwanego.

Przy czym co istotne pozwany nie wykazał, aby w jakimkolwiek zakresie, w okresie objętym pozwem tj. od stycznia 2010 r. do lipca 2011 r., uiszczal z tego tytułu należności.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo strony powodowej w tej części w jakiej była dochodzona zaliczka na wynagrodzenie zarządcy było zasadne.

Wysokość tej zaliczki tutejszy Sąd ustalił w oparciu o uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w K. z dnia 21 marca 2008 r. i 24 marca 2011 r., zgodnie z którymi stawka wynosiła 0,55 zł/m<sup>2</sup>.

Przyjmując, że w przypadku pozwanego podstawą naliczeń była powierzchnia jego mieszkania bez przynależności tj. (...), to wysokość zaliczki powinna była wynosić 26,79 zł.

I taka też kwota za okres od stycznia 2010 r. do lipca 2011 r. została od pozwanego zasądzona, przy uwzględnieniu w przypadku należności za styczeń 2010 r. kwoty 4,30 zł nadpłaty wynikającej z pisma z dnia 31 lipca 2011 r.

W kwestii odsetek Sąd orzekł stosownie do treści art. 481 § 1 i 2 k.c., który stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Jeżeli stopa odsetek nie była z góry oznaczona należą się odsetki ustawowe.

Strona powodowa wnosząc swoje powództwo dokonała kapitalizacji odsetek.

Tutejszy Sąd Rejonowy uznał, że nie jest jego rzeczą zastępowanie strony powodowej i wyliczanie za nią skapitalizowanej kwoty odsetek w sytuacji kiedy powództwo w znaczącej części było bezzasadne. Dlatego też w sentencji wyroku zostały wskazane kwoty i daty od jakich powinny być liczone odsetki, przyjmując zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy, że poszczególne kwoty zaliczki na wynagrodzenie zarządcy były wymagalne od 11 dnia każdego miesiąca.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c.

Zgodnie z tym pierwszym przepisem strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata (radcę prawnego) zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata (radcy prawnego), koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

Natomiast na mocy drugiego w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania.

Strona powodowa poniosła w niniejszym postępowaniu koszty w łącznej kwocie 811 zł, na które złożyła się opłata od pozwu 211 zł oraz koszty zastępstwa procesowego 600 zł (§ 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.)).

Natomiast pozwany poniósł koszty w łącznej kwocie 617 zł, na które złożyły się opłata skarbową 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego 600 zł (§ 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.)).

Ponieważ strona powodowa wygrała proces jedynie w 12% należał się jej zwrot kwoty 97,32 zł, zaś pozwanemu 542,96 zł.

W rezultacie po stosunkowym rozdzieleniu należało zasądzić od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 445,64 zł.