

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Anna Lisowska
Protokolant:	sekr. sąd. Judyta Masłowska

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2019 r. w Piszcu

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w O.

o zapłatę

o r z e k a :

I. Zasądza od pozwanego Spółdzielni Mieszkaniowej w O. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. kwotę 10 508,98 zł (dziesięć tysięcy pięćset osiem złotych 98/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30.07.2018r. do dnia zapłaty.

II. Zasądza od pozwanego Spółdzielni Mieszkaniowej w O. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. kwotę 4143 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 684/18**

## UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w O. wytoczyła powództwo przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w O. o zapłatę kwoty 10 508,98 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwana jest współwłaścicielem w udziale (...) nieruchomości zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym nr (...) położonym przy ulicy (...) w O.. Na udziały pozwanej składają się trzy niewyodrębnione lokale mieszkalne wraz z przynależnymi częściami wspólnymi nieruchomości. Z tego tytułu pozwana obowiązana jest do uczestniczenia w kosztach utrzymania nieruchomości poprzez wnoszenie zaliczek na zasadach określonych w art. 12 i nast. ustawy o własności lokali. Z zobowiązania tego pozwana nie wywiązuje się, a jej zaległość według stanu na 23 lipca 2018 roku wynosi 10 508,98 złotych. Kierowane do pozwanej wezwania do zapłaty pozostają bezskuteczne. Pierwsza z rat zaległych zaliczek dochodzonych w niniejszym procesie stała się wymagalna w dniu 10 grudnia 2017 roku.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 6 sierpnia 2018 roku, wydanym w niniejszej sprawie, Sąd Rejonowy w Pieszku nakazał pozwanej zapłacić na rzecz powódki całość dochodzonego roszczenia wraz z kosztami postępowania. (k. 33)

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w O. wniosła sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że jest tylko pośrednikiem w przekazywaniu czynszu mieszkańcom Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w O.. Budynki te wyodrębniły się ze spółdzielni w 2015 roku i obecnie administrowane są przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.. Mieszkańcy tej wspólnoty, mimo wielokrotnych wezwań do zapłaty i toczących się postępowań egzekucyjnych, nie wpłacają należnego czynszu do pozwanej spółdzielni. Obecnie budynki te zadłużone są wobec pozwanej z tytułu czynszu na kwotę 12 648,13 złotych. Pozwana podkreśliła, że nie prowadzi działalności gospodarczej, w związku z czym nie ma innego źródła dochodu. W związku z powyższym nie ma możliwości przekazania powódce czynszu, który nie został faktycznie wpłacony przez mieszkańców.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Spółdzielnia Mieszkaniowa w O. jest współwłaścicielem w udziale (...) nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym nr (...), położonej przy ulicy (...) w O., dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą numer (...), oraz właścicielem trzech niewyodrębnionych lokali mieszkalnych o numerach (...), położonych w opisanym wyżej budynku numer (...), wraz z przynależnymi częściami wspólnymi nieruchomości.

(okoliczności bezsporne, dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w Pieszku k. 5-20)

Za okres od 10 grudnia 2017 roku do 23 lipca 2018 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w O. zalega z zapłatą zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości, kosztów remontów oraz kosztów opłat komunalnych, w łącznej wysokości 10 508,98 złotych.

(okoliczności bezsporne, dowód: uchwała wspólnoty mieszkaniowej nr (...) z 17.02.2018r. k. 21; roczny plan gospodarczy k. 21v; załącznik do zawiadomienia o wysokości miesięcznych opłat k. 22; zawiadomienie o zmianie wysokości opłat k. 23; kartoteka księgową za rok 2017 k. 25; kartoteka księgową za rok 2018 k. 24; wezwanie do zapłaty k. 26)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Właściele lokali posiadają nie tylko liczne prawa ale także i obowiązki, szczególnie gdy dotyczy to wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz.U. z 2015r., poz. 1892), każdy z właścicieli lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości ma odpowiedni udział w części wspólnej budynku. To z kolei rodzi obowiązki, jak na przykład dbanie o należyte utrzymanie porządku na klatce czy w piwnicy budynku.

Zgodnie z treścią art. 12 wymienionej wyżej ustawy, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. 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 właściele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Podstawowym obowiązkiem każdego właściciela lokalu jest oczywiście ponoszenie opłat eksploatacyjnych, a także utrzymywanie lokalu w należyłym stanie, przestrzeganie porządku domowego, uczestniczenie w kosztach zarządu

związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystanie z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałanie z nimi w ochronie wspólnego dobra (art. 13 cytowanej wyżej ustawy).

Zgodnie z art. 14 cyt. 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.

Na pokrycie powyższych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu sądowym, bez względu na ich wysokość. (art. 15 cyt. ustawy).

Pozwana nie kwestionowała, że jest właścicielką lokali mieszkalnych o numerze (...) położonych w budynku wielomieszkaniowym nr (...) przy ulicy (...) w O.. Nie kwestionowała również, że za okres od 10 grudnia 2017 roku do 23 lipca 2018 roku zalega z zapłatą zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości, kosztów remontów oraz kosztów opłat komunalnych, w łącznej wysokości 10 508,98 złotych.

W związku ze stanowiskiem pozwanej, Sąd nie miał wątpliwości aby uznać zasadność roszczenia pozwu. Wysokość zobowiązania pozwanej została należycie przez powódkę udokumentowana, a strona przeciwna nie przedstawiła dowodów kwestionujących wyliczenia powódki.

Mając na uwadze powyższe Sąd, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy o własności lokali, zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 10 508,98 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 30 lipca 2018 roku do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.) oraz art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W tym przypadku jest to kwota 3 600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, kwota 17 złotych tytułem zwrotu opłaty od udzielonego pełnomocnictwa oraz kwota 526 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu.