

Sygn. akt I C 3653/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2017 r.

**Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,**

w składzie:

Przewodniczący: SSR Justyna Smolińska

Protokolant: st. sekr. sądowy Małgorzata Wyrozębka

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2017 r., w O., na rozprawie,

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

przeciwko Z. B.

o zapłatę

I zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 7 248,94 zł (siedem tysięcy dwieście czterdzieści osiem złotych 94/100 groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia 22 września 2017 r. do dnia zapłaty;

II zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2180 (dwa tysiące sto osiemdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Justyna Smolińska

Sygn. akt I C 3653/17

## UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa C przy ul. (...) w O. wniosła o zasądzenie od pozwanego Z. B. kwoty 7248,94 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powódka podniosła, iż pozwany zobowiązany jest do ponoszenia z opłat za dostarczane do jego lokalu media, tj. wodę, ścieki i ogrzewanie, których nie reguluje. Zadłużenie z tego tytułu za okres od grudnia 2015r. do września 2017r. wyniosło 7248,94 zł, w tym odsetki ustawowe za wskazany okres w kwocie 176,56 zł.

Na rozprawie w dniu 27 listopada 2017r. pozwany uznał powództwo zarówno co do zasady, jak i wysokości.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwany jest właścicielem lokalu nr (...), położonego w O. przy ul. (...). Lokal ten pozostaje w zasobach powodowej wspólnoty mieszkaniowej.

(bezsporne).

Pozwany, jako członek wspólnoty, zobowiązany jest do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości oraz ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością i zaliczek remontowych.

(bezsporne)

Uchwałą Wspólnoty nr 3/2004 z dnia 29 stycznia 2004r. powołano Zarząd Wspólnoty. Pozwany początkowo powołany został w skład Zarządu, jednakże uchwałą nr (...) (...) z dnia 5 maja 2011r. pozwanego odwołano z pełnionej funkcji.

(dowód: uchwały k. 13, 14 – 15).

Uchwałą nr (...) (...) z dnia 15 kwietnia 2015r. współwłaściciele nieruchomości WM J. 57C w O. ustalono, że zaliczki na zarząd nieruchomością wspólną będą wynosiły: 0,80 zł/m<sup>2</sup> na eksploatację, 0,15 zł/m<sup>2</sup> na konserwację, 0,20 zł/m<sup>2</sup> na fundusz remontowy i 0,51 zł/m<sup>2</sup> na zarządcę.

Następnie Uchwałą nr (...) (...) z dnia 28 kwietnia 2016r. podwyższono stawkę zaliczki na eksploatację do 0,85 zł/m<sup>2</sup>, zaś Uchwałą nr 3/ (...) z dnia 5 kwietnia 2017r. utrzymano wysokość zaliczek w ustalonych uprzednio kwotach.

(dowód: uchwały k. 37 – 38, 39 – 40, 41 – 42, zawiadomienie k. 43 - 46).

W okresie od dnia 12 grudnia 2015r. do dnia 20 września 2017r. pozwany nie regulował należności z tytułu opłat za dostarczane do jego lokalu media, tj. zimną wodę, ścieki i ogrzewanie. Zadłużenie z tego tytułu wyniosło 7248,94 zł.

(bezsporne; ponadto: wykaz k. 16).

Pismem z dnia 6 czerwca 2017r. powódka wezwała pozwanego do uiszczenia kwoty w wysokości 5933,85 zł zakreślając termin 7 dni od daty otrzymania wezwania. Pozwany jednak nie uregulował żądanej należności.

(bezsporne; ponadto wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniami odbioru przesyłki k. 47 – 49).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Sąd ustalił stan faktyczny sprawy na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których prawdziwość nie była kwestionowana i nie budziła wątpliwości Sądu.

Wskazania wymaga, iż pozwany nie kwestionował żądania powódki zarówno co do zasady, jak i wysokości. W toku procesu strony zgodne były co do tego, iż pozwany jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w O., skutkiem czego ciąży na nim powinność wnoszenia zaliczek za tenże lokal. Okolicznością niesporną było również to, iż w okresie od dnia 12 grudnia 2015r. do 20 września 2017r. pozwany z tejże powinności się nie wywiązywał, dlatego też powstała zaległość odpowiadającej kwocie dochodzonej pozwem.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (dz. U. Nr 80, poz. 903 z 2000 r. – tekst jedn. z późn.zm) 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.

Według 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.

Podkreślić przy tym należy, iż na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 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 oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 cytowanej ustawy). Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 w/w ustawy).

Z przedłożonych przez powódkę dokumentów wynika, że ustalanie bieżących kosztów zarządu nieruchomością każdorazowo przybierało formę uchwał podejmowanych przez współwłaścicieli wspólnoty, zaś właściciele poszczególnych lokali informowali byli przez Zarząd o aktualnie obowiązujących stawkach.

Zgodnie z art. 25 ustawy każdy 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. Pozwany nie podnosił jednak, aby którakolwiek z uchwał wspólnoty została skutecznie zakwestionowana w tym trybie. Wskazał natomiast, iż należności na rzecz wspólnoty nie regulował wyłącznie z uwagi na brak dostatecznych środków pieniężnych i kłopoty ze zdrowiem.

Uwzględniając zatem powyższe podnieść należy, iż na dzień 20 września 2017r. zadłużenie pozwanego wynosiło 7248,94 zł, dlatego też zasadnym było zasądzenie tejże kwoty na rzecz powódki, uwzględniają tym samym w całości żądanie pozwu.

O odsetkach za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. i 482 k.c.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu wydano zaś na podstawie art. 98 § 1 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (pkt II wyroku). Sąd zważył bowiem, iż powódce, jako wygranej w procesie, należał się ogół poniesionych przez nią kosztów, na które składały się: opłata od pozwu – 363 zł, opłata skarbową – 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego – 1800 zł.

SSR Justyna Smolińska