

Sygn. akt I C 2662/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 czerwca 2016 roku

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

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR Marzena Studzińska**

**Protokolant: Paulina Szkutnik**

**po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2016 roku w Kłodzku**

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa W. przy ul. (...) w K.**

**przeciwko J. S.**

**o zapłatę 2 211,57 zł**

I. zasądza od pozwanego J. S. na rzecz strony powodowej W. przy ul. (...) w K. kwotę 2 211,57 zł (dwa tysiące dwieście jedenastę złotych 57/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 8 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 745 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

(...)

## UZASADNIENIE

Powodowa W. położonej przy ul. (...) w K. wniosła o zasądzenie od pozwanego J. S. kwoty 2211,57 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, iż pozwany jest właścicielem lokalu niemieskalnego położonego w K. przy ul. (...). Podała także, iż Zakład Administracji (...) sp. z o.o. w K. zarządza nieruchomością, w której znajduje się lokal pozwanego. Strona powodowa podała również, iż pozwany zalega z zapłatą zaliczek na fundusz remontowy w kwocie 215,22 zł za okres od czerwca 2014 roku do października 2015 roku oraz kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości w kwocie 1996,35 zł za okres od czerwca 2014 roku do października 2015 roku.

W piśmie procesowym z 11 lutego 2016 roku strona powodowa podniosła, że pozwany już w trakcie nabywania nieruchomości w K. przy ul. (...) (co wynika jednoznacznie z aktu notarialnego – umowy sprzedaży) został poinformowany o tym, że nieruchomość należąca do powodowej W. jest zarządzana przez Zakład Administracji (...) sp. z o.o. w K., a także o tym, że z powyższym wiąże się konieczność ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Strona powodowa podała, pozwany zaakceptował ten fakt. Wskazała również, iż w momencie podpisywania ww. umowy zaliczka na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną wynosiła 1,05 zł za m<sup>2</sup>, w tym na wyodrębniony fundusz remontowy 0,20 zł za m<sup>2</sup>. Strona pozwana podniosła, iż stawki te do dnia dzisiejszego nie zostały zmienione z uwagi na sprzeciw pozwanego.

W odpowiedzi na pozew pozwany J. S. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu podniósł, że powództwo nie zostało udowodnione ani co do zasady, ani co do wysokości. Pozwany podał, że nie był informowany o zebraniach ogółu właścicieli lokali powodowej W. w sposób określony w art. 32 ustawy o własności lokali. Wskazał również, iż nieuprawnione jest dochodzenie przez powodową W. zaliczek na pokrycie kosztów zarządu za dany rok kalendarzowy bez jego rozliczenia zgodnie z art. 29 ust. 1 cyt. ustawy, gdyż nie jest możliwa ocena w jakim zakresie uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki pokryły faktyczne koszty zarządu nieruchomością wspólną, a po ostatecznym rozliczeniu wszystkich zaliczek może okazać się, że wpłaty dokonywane przez właścicieli są wystarczające. Pozwany podniósł także, iż przedstawiony przez stronę powodową dokument w postaci wydruku komputerowego z kartoteki finansowej podpisany przez nieuprawnioną do samodzielnej reprezentacji zarządcy strony powodowej osobę nie może stanowić dowodu potwierdzającego wysokość kosztów wspólnoty mieszkaniowej za okres, którego ten dokument dotyczy.

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

Pozwany J. S. jest właścicielem lokalu niemieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) o powierzchni 63,30 m<sup>2</sup>.

/ **dowód:** akty notarialne z 2 grudnia 2008 roku, 3 lutego 2010 roku, 6 maja 2010 roku, uchwała powodowej W. (...) z 24 sierpnia 2009 roku, k. 9-20/

Nieruchomość położona przy ul. (...) w K. jest zarządzana przez Zakład Administracji (...) sp. z o.o. z siedzibą w K..

/ **dowód:** uchwały powodowej W. (...) z 22 stycznia 2008 roku o nr (...) k. 21, 24; umowa o zarządzanie z 22 stycznia 2008 roku, k. 22,23/

Powodowa W. uchwałą z dnia 12 września 2008 roku o nr (...) zatwierdziła plan gospodarczy W. oraz ustaliła miesięczną stawkę zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2008 roku w wysokości 1,05 zł za m<sup>(2)</sup>, w tym na wyodrębniony fundusz remontowy w wysokości 0,20 zł za m<sup>(2)</sup>, utrzymanie części wspólnych w wysokości 0,40 zł za m<sup>(2)</sup> oraz wynagrodzenie zarządcy w wysokości 0,45 zł za m<sup>(2)</sup>.

/ **dowód:** uchwała powodowej W. (...) z 12 września 2008 roku o nr (...), k. 25/

W trakcie podpisywania aktu notarialnego z 2 grudnia 2008 roku pozwany został poinformowany, że nieruchomość należąca do powodowej W. jest zarządzana przez Zakład Administracji (...) sp. z o.o. oraz, że jest zobowiązany do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną (§ 10 aktu notarialnego z 2.12.2008 r.)

/**dowód:** akt notarialny z 2 grudnia 2008 roku, k. 9-11/

W dniu 28 marca 2014 roku powodowa W. podjęła uchwałę nr (...) zatwierdzającą plan gospodarczy W. za rok 2014 oraz ustaliła miesięczną stawkę zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2014 roku w takiej samej wysokości jak w 2008 roku (tj. 1,05 zł za m<sup>(2)</sup>, w tym na wyodrębniony fundusz remontowy w wysokości 0,20 zł za m<sup>(2)</sup>, utrzymanie części wspólnych w wysokości 0,40 zł za m<sup>(2)</sup> oraz wynagrodzenie zarządcy w wysokości 0,45 zł za m<sup>(2)</sup>). Pozwany nie uczestniczył w zebraniu W. w dniu 28 marca 2014 roku.

/ **dowód:** uchwała powodowej W. Mieszkaniowej z 28 marca 2014 roku o nr (...), k. 31/

W dniu 23 marca 2015 roku powodowa W. podjęła uchwałę nr (...) zatwierdzającą plan gospodarczy W. za rok 2015 oraz ustaliła miesięczną stawkę zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2015 roku w takiej samej wysokości jak w 2008 roku. Pozwany nie uczestniczył w zebraniu W. w dniu 23 marca 2015 roku.

/ **dowód:** uchwała powodowej W. (...) z 23 marca 2014 roku o nr (...), k. 31; protokół z zebrania z 23 marca 2015 roku, k. 90,91; pełnomocnictwa, k. 86-89, powiadomienie o zebraniu, k. 92/

Wyrokiem z dnia 24 października 2011 roku wydanym w sprawie o sygn. akt (...) Sąd Rejonowy w Kłodzku zasądził od pozwanego na rzecz powodowej W. kwotę 3839,57 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 listopada 2010 roku. Zasądzona kwota obejmowała koszty zarządzania, w tym należności z tytułu utrzymania lokalu należącego do pozwanego za okres od marca 2009 roku do października 2010 roku oraz z tytułu zaliczek na fundusz remontowy za okres od grudnia 2008 roku do października 2010 roku. Sąd Okręgowy (...) oddalił apelację pozwanego od tego wyroku.

**/dowód:** wyrok Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 24 października 2011 roku wraz z uzasadnieniem, wyrok Sądu Okręgowego (...) z dnia 10 stycznia 2012 roku zawarte w aktach Sądu Rejonowego w Kłodzku o sygn. akt (...)

Nakazem zapłaty z dnia 22 sierpnia 2013 roku wydanym w sprawie sygn. akt (...) Sąd Rejonowy w Kłodzku nakazał uiścić pozwanemu na rzecz powodowej W. kwotę 3200,37 zł. Zasądzona kwota obejmowała koszty zarządzania, w tym należności z tytułu utrzymania lokalu należącego do pozwanego za okres od listopada 2010 roku do kwietnia 2013 roku oraz z tytułu zaliczek na fundusz remontowy za okres od listopada 2010 roku do kwietnia 2013 roku.

**/dowód:** pozew i nakaz zapłaty z dnia 22 sierpnia 2013 roku zawarte w aktach Sądu Rejonowego w Kłodzku o sygn. akt (...)

Nakazem zapłaty z dnia 20 sierpnia 2014 roku wydanym w sprawie sygn. akt (...) Sąd Rejonowy w Kłodzku nakazał uiścić pozwanemu na rzecz powodowej W. kwotę 1716,67 zł. Zasądzona kwota obejmowała koszty zarządzania, w tym należności z tytułu utrzymania lokalu należącego do pozwanego za okres od maja 2013 roku do maja 2014 roku oraz z tytułu zaliczek na fundusz remontowy za okres od maja 2013 roku do maja 2014 roku.

**/dowód:** pozew i nakaz zapłaty z dnia 20 sierpnia 2014 roku zawarte w aktach Sądu Rejonowego w Kłodzku o sygn. akt (...)/

Pozwany zalega z zapłatą kosztów zarządu nieruchomością w wysokości 1996,35 zł za okres od czerwca 2014 roku do października 2015 roku oraz zaliczek na fundusz remontowy w wysokości 215,22 zł za okres od czerwca 2014 roku do października 2015 roku.

**/ dowód:** zestawienie zadłużenia pozwanego, k. 44; wymiar opłat na fundusz remontowy i eksploatację, k. 33-43; zestawienie zaległości pozwanego, k. 51, noty czynszowe, k. 63- 65, rozliczenie, k. 93/

Strona pozwana skierowała do pozwanego cztery wezwania do zapłaty należności dochodzonej pozwem. Wezwania te zostały nadane listami poleconymi na adres: K., ul. (...), jednakże pozwany ich nie odebrał.

Pozwany podał Zarządcy adres do korespondencji – K. ul. (...), ale w toku egzekucji z nieruchomości pozwanego okazało się, że adres ten jest nieaktualny. Wobec tego korespondencja kierowana do pozwanego wysyłana była na adres K., ul. (...).

**/dowód :** wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniami nadania ich listami poleconymi, k. 45, 46; przesądowe wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniami nadania ich listami poleconymi, k. 47, 48, zeznania przedstawiciela strony powodowej J. D., k. 109; zeznania świadka S. K., k. 108v/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo o zapłatę należności głównej jest zasadne w całości.

Z art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali wynika, że jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Powodowa W. to w świetle cyt. powyżej przepisu mała wspólnota.

Przepis art. 13 ust. 1 cyt. ustawy stanowi, że 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 nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Zgodnie z przepisami cyt. ustawy jednym z podstawowych obowiązków właściciela lokalu jest ponoszenie wydatków związanych z utrzymaniem tego lokalu oraz uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, na które składają się m.in. 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 i wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Przepis art.15 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi wprost, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Należy także wskazać, że w obowiązujących przepisach prawa brak jest przesłanek umożliwiających właścicielowi lokalu mieszkalnego zaniechania uiszczania opłat należnych z tytułu kosztów zarządu i utrzymania części wspólnych nieruchomości. Zgodnie z uregulowaniem zawartym w art. 199 kc i nast. sprawowanie zarządu rzeczą wspólną odbywa się przez dokonywanie czynności faktycznych i prawnych przez samych współwłaścicieli, bez podejmowania uchwał stwierdzających możliwość ich dokonania. Zatem w małych wspólnotach (takich jak strona powodowa) obowiązek uiszczania zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną istnieje niezależnie od tego, czy wysokość zaliczki została ustalona. Wobec tego bez względu na to, czy uchwały powodowej Wspólnoty o nr (...) z 23 marca 2015 roku i nr (...) z 28 marca 2014 roku są nieważne – jak podnosi pozwany – czy też nie, to i tak na pozwanym spoczywał obowiązek uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 15 ust. 1 cyt. ustawy). Nadto zarzut dotyczący nieważności uchwał powodowej W. z poprzednich lat był już bezskutecznie podnoszony przez pozwanego w toku rozpoznawania sprawy toczącej się przed Sądem Rejonowym w Kłodzku pod sygn. akt (...), w której wyrokiem z 24 października 2011 roku zasądzono od pozwanego na rzecz powodowej W. kwotę 3839,57 zł, obejmującą koszty zarządzania, w tym należności z tytułu utrzymania lokalu należącego do pozwanego za okres od marca 2009 roku do października 2010 roku oraz z tytułu zaliczek na fundusz remontowy za okres od grudnia 2008 roku do października 2010 roku.

Wskazać także należy, że w uchwale z 12 września 2008 roku członkowie powodowej W. jednomyślnie ustalili koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,05 zł za m<sup>2</sup>, w tym na wyodrębniony fundusz remontowy w wysokości 0,20 zł za m<sup>2</sup>, utrzymanie części wspólnych w wysokości 0,40 zł za m<sup>2</sup> oraz wynagrodzenie zarządcy w wysokości 0,45 zł za m<sup>2</sup>. Ponadto, jak wynika z § 10 aktu notarialnego z 2 grudnia 2008 roku, pozwany został poinformowany, że nieruchomość należąca do powodowej W. jest zarządzana przez Zakład Administracji (...) sp. z o.o. oraz, że jest on zobowiązany do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Zatem gdyby nawet przyjąć, że uchwały o nr (...) z 23 marca 2015 roku i nr (...) z 28 marca 2014 roku nie były ważne, gdyż nie głosowali za nimi wszyscy członkowie powodowej W., to w świetle powyższego uznać należy, iż nadal obowiązuje ważna uchwała z 2008 roku i to ona określa wysokość należnych opłat z tytułu zarządu nieruchomością wspólną. Na marginesie dodać należy, iż w ww. uchwałach przyjęto stawki zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością w takiej samej wysokości jak uchwale z 2008 roku.

Z dołączonych do akt sprawy zestawień zadłużenia pozwanego, zestawienia zaległości pozwanego oraz wymiaru opłat na fundusz remontowy i eksploatacji jednoznacznie wynika, że pozwany zalega z zapłatą łącznej kwoty 2211,57 zł, w tym kosztów zarządu nieruchomością w wysokości 1996,35 zł za okres od czerwca 2014 roku do października 2015 roku oraz zaliczek na fundusz remontowy w wysokości 215,22 zł za okres od czerwca 2014 roku do października 2015 roku. Dowody te, wbrew twierdzeniom pozwanego, są wiarygodne, w sposób jasny i rzeczowy wskazują wysokość zadłużenia pozwanego wobec powodowej W. w spornym okresie. Ponadto nie jest wymagane, by zostały podpisane przez osoby uprawnione do reprezentacji zarządy powodowej wspólnoty.

Wobec powyższego powództwo co do żądania zasądzenia kwoty 2211,57 zł z ustawowymi odsetkami od 8 stycznia 2016 roku podlegało uwzględnieniu w całości, albowiem zdaniem Sądu strona powodowa udowodniła roszczenie zgodnie z przepisem art. 6 kc /pkt I wyroku/.

Natomiast powództwo w zakresie dalej idącego żądania zasądzenia odsetek podlegało, na podstawie art. 471 kc w zw. z art. 6 kc, oddaleniu jako nieudowodnione /pkt. II wyroku/. Sąd uwzględnił żądanie w zakresie odsetek ustawowych od dnia 8 stycznia 2016 roku, a nie od dnia wniesienia pozwu, gdyż strona powodowa nie wykazała aby skutecznie wezwała pozwanego do zapłaty, gdyż nie dołączyła do pozwu wezwania skierowanego do pozwanego na adres wskazany w pozwie (mimo, iż przed wytoczeniem powództwa w przedmiotowej sprawie uzyskała informację o aktualnym adresie zamieszkania pozwanego), a zatem uznać należy, że pozwany takiego wezwania nie otrzymał. Zatem dopiero równoznaczne z wezwaniem będzie doręczenie pozwanemu odpisu pozwu, co w sprawie miało miejsce w dniu 7 stycznia 2016 roku /k. 102/.

Jeżeli chodzi o adres pozwanego i kierowaną do niego korespondencję to wskazać należy, iż powodowa W. nie naruszyła uregulowania zawartego w art. 32 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym o zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. Z zeznań świadka S. K. oraz przedstawiciela strony powodowej J. D. wynika, że pozwany podał Zarządcy powodowej W. adres do korespondencji – K. ul. (...), jednakże w toku egzekucji z nieruchomości pozwanego okazało się, że adres ten jest nieaktualny. Wobec tego korespondencja kierowana do pozwanego wysyłana była na adres K., ul. (...). Uznać zatem należy, iż pozwany był prawidłowo zawiadamiany o zebraniach ogółu właścicieli lokali oraz prawidłowo doręczano mu korespondencję od Zarządu powodowej W.. Ponadto skoro Zarząd powodowej W. przed wytoczeniem niniejszej sprawy ustalił adres pozwanego w N. to od tego czasu na ten adres powinien doręczać pozwanemu korespondencję.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 2 ust. 1 i 2, § 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, biorąc pod uwagę to, że powództwo zostało uwzględnione w całości. Powyższe koszty obejmują kwotę 745 zł, w tym opłatę od pozwu – 111 zł, koszty zastępstwa procesowego – 600 zł, kwotę 34 zł tytułem opłat od pełnomocnictw.