

Sygn. akt I C 389/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2012 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Justyna Szczyrba

Protokolant Agnieszka Zabagło

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2012 r. w Zgorzelcu sprawy

z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P.**

przeciwko **M. K. i S. K.**

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 389/10

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. wniosła pozew przeciwko M. K. i S. K. solidarnie o zapłatę kwoty 1.692,92 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu żądania podała, że pozwani są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) i zgodnie z przepisami art. 12 - 17 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, powinni jako właściciele lokalu ponosić wydatki związane z utrzymaniem swojego lokalu oraz uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Do kosztów utrzymania lokalu należą m. in. koszty dostawy do lokalu tzw. mediów (woda, ścieki, śmieci, ciepło, ciepła woda itp.). Pozwani pomimo, że byli informowani o wysokości zaliczek ustalonych przez powódkę, nie płacili tych należności.

Pozwani w odpowiedzi na pozew (k.24 – 27) wniesli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Przyznali, że są właścicielami lokalu położonego w P. przy ul. (...), w którym mieszkają od 1992 r. i za który płacą. Zarzucili, że strona powodowa nie jest właścicielem ich lokalu, a zatem dochodzone „świadczenie jest nienależne” w rozumieniu art. 410 § 1 i 2 kc w zw. z art. 58 kc. Oprócz tego kierowali zarzuty nie mające merytorycznych podstaw wobec osoby radcy prawnego reprezentującego powódkę.

Na rozprawie w dniu 9.12.2010 r. (k. 30) powódka sprecyzowała żądanie pozwu wskazując, iż doszło do pomyłki w obliczeniach i suma należności głównej wraz z odsetkami wynosi 1.617,51 zł i w związku z tym cofnęła powództwo ponad tą kwotę ze zrzeczeniem się roszczenia. Ponadto w piśmie procesowym z dnia 16.12.2010 r. (k.41) wskazała, że dochodzi od pozwanych należności za okres od października 2008 r. do sierpnia 2010 r., z czego 192,83 zł za 2008 rok, 632,48 zł za 2009 rok i 543,53 zł za 2010 r. oraz odsetek w wysokości 248,75 zł.

Na rozprawie w dniu 17.02.2011 r. pozwani podnieśli, iż przed Sądem Apelacyjnym we Wrocławiu w sprawie I Aca 125/11 toczy się postępowanie o unieważnienie umowy sprzedaży na podstawie której nabyli lokal mieszkalny

położony w P. przy ul. (...). Z uwagi na powyższe postanowieniem z dnia 17.02.2011 r. zostało zawieszono postępowanie, które zostało podjęte w dniu 13.07.2012 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) obejmuje 6 lokali i w dniu 28.05.2001 r. w formie aktu notarialnego podjęła uchwałę nr 1 o powierzeniu zarządzania wspólnotą G. L. prowadzącemu Zakład Usługowy (...) – zarządzanie nieruchomościami. (akt notarialny z dnia 28.05.2001r. k. 8,9)

W dniu 27.02.2006 r. pozwani jako najemcy nabyli od Gminy P. lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...) o pow. 44,50 m², stanowiący odrębny przedmiot własności wraz z udziałem w wysokości (...) w elementach wspólnych budynku i jego urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz we współużytkowaniu wieczystym działki gruntu. W § 11 umowy zobowiązali się do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem, eksploatacją i remontem lokalu, a także części wspólnych budynku, stosownie do wielkości udziałów w częściach wspólnych budynku i gruntu. (akt notarialny z dnia 27.02.2006 r. k. 6 - 7)

Pozwani wnieśli do Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze powództwo przeciwko Gminie P. o unieważnienie powyższej umowy, ale wyrokiem z dnia 22.11.2010 r. sygn. akt I C 505/09 ich powództwo zostało oddalone, podobnie jak została oddalona apelacja od tego wyroku. (odpis wyroku S.O. w Jeleniej Górze z dnia 22.11.2010 r. sygn. akt I C 505/09 wraz z uzasadnieniem k. 81 – 87 i odpis wyroku S.A. we Wrocławiu z dnia 3.03.2011 r. wraz z uzasadnieniem sygn. akt I ACa 125/11)

Pismem z dnia 26.11.2009 r. pozwani byli wzywani do zapłaty kwoty 518,94 zł tytułem kosztów zarządu wraz z odsetkami i kwoty 394,14 zł tytułem opłat na fundusz remontowy. (pismo powódki z dnia 26.11.2009 r. k. 4)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako nieudowodnione i nieuzasadnione należało oddalić.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów. Natomiast zgodnie z art. 13 ust. 1 właściciele lokali są obowiązani ponosić wydatki związane z utrzymaniem swojego lokalu oraz uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Obowiązkiem właściciela lokalu jest więc pokrywanie wydatków dwojakiego rodzaju.

Pierwsze z nich to koszty zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się głównie wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 ustawy).

Drugi rodzaj wydatków ponoszony przez właściciela, czyli wydatki związane z utrzymaniem lokalu to przede wszystkim koszty zużytej energii ciepłej, wody, wywóz nieczystości.

Nadto celem pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę fundusz remontowy, którego wyodrębnienie nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty, przy czym wymaga podjęcia uchwały, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu.

Niewątpliwie pozwani jako członkowie wspólnoty mieszkaniowej, co do zasady są zobligowani do partycypowania w w/w kosztach, z tym iż powódka wskazała jedynie jakiego okresu dotyczą dochodzone należności, nie precyzując szczegółowo ich tytułu i nie przedkładając uchwał ustalających wysokość zaliczek. Zaliczki o których mowa w art. 14 ustawy o własności lokali ustalane są przez wspólnotę w formie uchwały (art. 22 ust. 3 pkt 1 i 3 ustawy), a

w aktach brak jest takowych uchwał. Zgodnie z treścią art. 6 kc, to na powódce spoczywa ciężar udowodnienia wszystkich okoliczności faktycznych, stanowiących podstawę dochodzonego roszczenia. Powódka reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika powinna udowodnić nie tylko zasadę powództwa, ale również wysokość świadczenia pieniężnego. (por. wyrok SN z dnia 17.11.2004 r. IV CK 220/04). Wobec zarzutów pozwanych dotyczących nienależnego świadczenia nie mogło zostać uznane za wystarczające przedłożenie zestawienia z kartotek płatniczych pozwanych za lata 2008 – 2010, gdyż dokument ma charakter prywatny (art. 245 kpc) i jako kwestionowany przez pozwanych nie stanowi dowodu tego, co zostało w nim stwierdzone, gdyż nie korzysta z domniemania zgodności z prawdą zawartych w nim twierdzeń.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec, jak w sentencji wyroku.