

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Danuta Kozikowska

Protokolant: sekretarz sądowy Edyta Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2021 r. w Kwidzynie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ul. (...) w R.

przeciwko M. A.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego M. A. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ul. (...) w R. kwotę 5.059,38 zł (pięć tysięcy pięćdziesiąt dziewięć złotych 38/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 4.986,75 zł (cztery tysiące dziewięćset osiemdziesiąt sześć złotych 75/100) od dnia 18 stycznia 2021 do dnia zapłaty;
- 72,63 zł (siedemdziesiąt dwa złote 63/100) od dnia 26 stycznia 2021 roku do dnia zapłaty;

2. zasądza od pozwanego M. A. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ul. (...) w R. kwotę 2.217,00 zł (dwa tysiące dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

sędzia Danuta Kozikowska

**Sygn. akt I C 149/21 upr.**

## UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości położonej przy ulicy (...) w R. wnosila o zasądzenie od pozwanego M. A. kwoty 5.059,38 zł z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie od kwoty 4.986,75 zł od dnia 18 stycznia 2021 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 72,63 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powódka wnosila również o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w R.. Wspólnota Mieszkaniowa, do której należy pozwany liczy 40 lokali. Pozwany zobowiązany jest do uiszczania bieżących miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz ponosić wydatki związane z utrzymaniem lokalu. Wysokość wydatków, o których mowa została ustalona przez Wspólnotę w uchwale, a ponadto w umowie o administrowanie nieruchomością zawartej z (...) w K. w dniu 17 listopada 2011 r. ustalono sposób ich zapłaty. Strona powodowa dokonała rozliczenia zaległości pozwanego za okres od lipca 2020 r. do stycznia 2021 r. włącznie. Na dzień 18 stycznia 2021 r. należności z powyższego tytułu wyniosły 4.986,75 zł. Strona powodowa w swoim rozliczeniu dokonała nadto wyliczenia odsetek za zwłokę w zapłacie

opłat, które na dzień 18 stycznia 2021 r. wyniosły 72,63 zł. Pozwany został zaproszony do siedziby zarządcy celem ustalenia dobrowolnej i ugodowej spłaty zobowiązań. Jednak pomimo tego dłużnik nie zareagował i w dalszym ciągu nie płaci. Wymagalność miesięcznych zaliczek na koszty zarządu zapada na dzień 15-go każdego miesiąca, przy czym wymagalność pierwszej zaliczki objętej pozwem zapada na dzień 15 lipca 2020 r.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Kwidzynie w dniu 28 stycznia 2021 roku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający żądania pozwu, sygn. akt I Nc 184/21 upr.

Pozwany M. A. w terminie wniósł sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Pozwany podniósł, że nigdy nie wyraził zgody na włączenie swojego lokalu mieszkalnego do powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej. Nigdy też nie zawierał ze stroną powodową umowy o zarząd swoim lokalem. W związku z powyższym roszczenie dochodzone pozwem w ocenie pozwanego stanowiło naruszenie jego konstytucyjnego prawa do ochrony własności.

W wyniku skutecznego wniesienia sprzeciwu przez pozwanego nakaz zapłaty z dnia 28 stycznia 2021 roku zgodnie z art. 505 § 2 k.p.c. utracił moc w całości. Sprawa została zarejestrowana pod nową sygnaturą akt I C 149/21 upr.

Powódka w odpowiedzi na sprzeciw podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Pozwany M. A. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w R.. Dla przedmiotowego lokalu Sąd Rejonowy w K.V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Wyżej wskazany lokal mieszkalny jest jednym z 40 lokali wchodzących w skład powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej. Jego odrębna własność została ustanowiona w wyniku umowy zawartej przez pozwanego ze Spółdzielnią Mieszkaniową w S. w dniu 03 października 2008 r. Umowa ta została sporządzona w formie aktu notarialnego przez notariusza C. R. w Kancelarii Notarialnej w S..

**/dowód:** wydruk księgi wieczystej nr (...) – k. 3 – 7, umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności – k. 27 -30, zeznania pozwanego M. A. – k. 52 verte – 53/

W dniu 17 listopada 2011 r. właściciele 29 lokali w budynku położonym w R. przy ul. (...) zawarli umowę z (...) w K. umowę w przedmiocie powierzenia (...) obowiązków związanych z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomością.

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w R. w wyniku uchwały z dnia 17 lutego 2020 r. ustaliła następujące stawki miesięcznych opłat na pokrycie kosztów zarządu od dnia 01 kwietnia 2020 roku:

- fundusz remontowy – 1,00 zł/m<sup>2</sup>;
- zarządzanie instalacją c.o. – 0,09 zł/m<sup>2</sup>;
- oświetlenie części wspólnych – 0,04 zł/m<sup>2</sup>;
- usługi kominiarskie – 0,04 zł/m<sup>2</sup>;
- ubezpieczenie budynku – 0,15 zł/m<sup>2</sup>;
- koszty finansowe – 0,01 zł/m<sup>2</sup>;
- zarządzanie opomiarowaniem poboru wody – 0,02 zł/m<sup>2</sup>;

- zarządzanie nieruchomościami – 0,62 zł/m<sup>2</sup>;
- pielęgnacja zieleni – 0,11 zł/m<sup>2</sup>;
- całoroczne utrzymanie posesji – 0,18 zł/m<sup>2</sup>.

Uchwała została przyjęta większością głosów właścicieli 26 lokali (64,89 udziałów).

Obydwa wyżej wskazane dokumenty, tj. umowa i uchwała nie zostały podpisane przez pozwanego M. A.. Pozwany nie zaskarżył w/w uchwał do Sądu.

**/dowód:** uchwała z dnia 17.02.2020 r. – k. 9, umowa zawarta w dniu 17.11.2011 r. w R. – k. 10 – 12, zeznania pozwanego M. A. – k. 52 verte – 53/

Pozwany M. A. nie regulował należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością, w związku z czym powódka pismem z dnia 16 grudnia 2020 r. wezwała go do zapłaty zadłużenia w kwocie 4.364,73 zł (w tym należność główna w kwocie 4.312,61 zł i odsetki w kwocie 52,12 zł) w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od otrzymania wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego i egzekucji komorniczej. Wezwanie zostało doręczone pozwanemu w dniu 23 grudnia 2020 r.

W okresie od lipca 2020 r. do stycznia 2021 r. jego zaległość wyniosła 4.986,75 zł wraz z odsetkami w łącznej kwocie 72,63 zł.

**/dowód:** wykaz zaległości – k. 8, wezwanie do dobrowolnego świadczenia zapłaty ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru – k. 14, zeznania pozwanego M. A. – k. 52 verte – 53/

Aktualnie wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w budynku przy ulicy (...)w R. są lokalami własnościowymi. Ani jeden lokal nie należy do zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej w S..

/okoliczności bezsporne/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił w oparciu o dokumenty zawarte w aktach niniejszego postępowania. Żaden z dokumentów nie został zakwestionowany przez strony postępowania, wobec czego Sąd również nie znalazł podstaw, aby dokumentom tym odmówić wiarygodności.

Sąd dał również wiarę zeznaniom pozwanego M. A.. Zeznania te w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia były bowiem zgodne ze stanem faktycznym przedstawionym w pozwie i załączonych do niego dokumentach. Należy jednakże podkreślić, że pozwany w swoich zeznaniach przytoczył również szereg okoliczności, które nie miały znaczenia dla oceny roszczenia dochodzonego pozwem, a także przedstawił swoją ocenę statusu prawnego własnej nieruchomości lokalowej i wynikających z niego obowiązków, która to ocena jednakże była nietrafna, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Powództwo w niniejszej sprawie było zasadne i jako takie zasługiwało na uwzględnienie.

Pozwany podniósł zarzut braku przynależności jego lokalu do powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej z uwagi na niewyrażenie przez niego zgody na włączenie mieszkania do tej Wspólnoty. Zarzut ten jednakże był nietrafny.

Zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst ujednolicony Dz.U. z 2020 r., poz. 1910) ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Wspólnota mieszkaniowa tworzy się zatem automatycznie (z mocy samego prawa) z chwilą ustanowienia pierwszej, co najmniej jednej, odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości. Wspólnota powstaje samorzutnie, niezależnie od woli właścicieli lokali, a także bez potrzeby jakiegokolwiek jej rejestracji. Członkostwo we wspólnocie mieszkaniowej ma charakter pochodny względem prawa własności lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości – nie można do niej wstąpić czy z niej wystąpić. Skutki te mogą zaistnieć tylko jako następstwo nabycia i utraty własności (udziału we współwłasności) takiego lokalu.

Pozwany M. A. jest zatem członkiem powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ulicy (...) w R. przez cały okres, w którym jest właścicielem lokalu położonego w przedmiotowym budynku.

Bezzasadne były również twierdzenia pozwanego o członkostwie w Spółdzielni Mieszkaniowej w S.. Zgodnie z art. 26 ust. 1 zd. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst ujednolicony Dz.U. z 2020 r. poz. 1465) jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Jak wynika z dokumentów załączonych do pozwu, aktualnie wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w budynku przy ulicy (...) w R. są lokalami własnościowymi. Ani jeden lokal nie należy do zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej w S..

Reasumując, pozwany jest członkiem powodowej Wspólnoty niezależnie od swojej zgody bądź jej braku, a jedyną możliwością wystąpienia ze Wspólnoty Mieszkaniowej jest zbycie własności lokalu mieszkalnego na rzecz innej osoby. W aktualnie obowiązującym stanie prawnym nie istnieją lokale mieszkalne położone w budynkach wielorodzinnych nienależące do spółdzielni bądź wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. 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 nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Zgodnie natomiast z art. 14 ww. 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 kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali).

Pozwany M. A. podniósł, że obciążanie go obowiązkiem partycypowania w kosztach zarządu nieruchomością wspólną stanowi naruszenie zasady ochrony własności, zawartej w art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. W tym miejscu zauważyć należy, że stanowiące podstawę roszczenia dochodzonego pozwem, wyżej przytoczone przepisy ustawy o własności lokali nie zostały uznane za niezgodne z Konstytucją orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego, wobec czego ich stosowania nie można uznać za naruszanie konstytucyjnych praw pozwanego. Strona powodowa w niniejszym

procesie nie domagała się bowiem pozbawienia pozwanego własności bądź posiadania lokalu. Wnosiła jedynie o zasądzenie od niego zaległych opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Żądanie powoda w żaden sposób nie narusza również zasad współżycia społecznego. Zamieszkiwanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wiąże się bowiem nie tylko z obowiązkiem utrzymania własnego lokalu, ale również z obowiązkiem uczestniczenia w kosztach utrzymania w należytym stanie części budynku służących do wspólnego użytku wszystkich mieszkańców. Uchylenie się od regulowania należności z tym związanych prowadzi do życia częściowo na koszt innych mieszkańców budynku, co jest niewątpliwie sytuacją nieakceptowalną społecznie.

W ocenie Sądu roszczenie powoda zostało prawidłowo wykazane również co do wysokości. Umowa z dnia 17 listopada 2011 r. o powierzeniu zarządu nieruchomością (...) w K. została podpisana przez większość właścicieli lokali. Również uchwała z dnia 17 lutego 2020 r. ustalająca stawki poszczególnych opłat została przyjęta większością głosów właścicieli 26 lokali (64,89 udziałów).

Niepodpisanie przez pozwanego ww. dokumentów nie zwalnia go z obowiązku stosowania się do ich postanowień, albowiem zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Nieważność umowy z dnia 17 listopada 2011 r. nie została stwierdzona przez Sąd. Uchwała z dnia 17 lutego 2020 r. również nie została uchylona w postępowaniu sądowym.

Powódka przedstawiła szczegółowe rozliczenie zaległości pozwanego za okres objęty powództwem (k. 8). Pozwany nie zakwestionował tego rozliczenia, a ponadto wbrew swojemu obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c. nie wykazał, aby dokonał na rzecz strony powodowej jakichkolwiek wpłat, które nie zostały uwzględnione. Z obowiązku uiszczenia tych należności nie zwalnia pozwanego również jego subiektywne niezadowolenie z czynności podejmowanych na nieruchomości przez zarządcę.

W związku z powyższym Sąd uwzględniając powództwo w całości na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst ujednolicony Dz.U. z 2020 r., poz. 1910) zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.059,38 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot 4.986,75 zł od dnia 18 stycznia 2021 r. do dnia zapłaty i 72,63 zł od dnia 26 stycznia 2021 r. (dzień wniesienia pozwu do Sądu) do dnia zapłaty, o czym orzeczono w punkcie 1.

W związku z powyższym Sąd stosownie do art. 720 k.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda dochodzoną pozwem kwotę 8.709,11 zł z odsetkami umownymi w wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie od dnia 15 marca 2019 roku do dnia zapłaty od kwoty 3.848,15zł.

O kosztach procesu Sąd postanowił na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. obciążając nimi pozwanego jako stronę przegrywającą spór.

Na zasądzona od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.217,00 zł składają się poniesione przez powoda:

- opłata od pozwu kwocie 400 zł,
- koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1800 zł w stawce minimalnej określonej w § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst ujednolicony Dz. U. z 2018 r. poz. 265);
- opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Od zasądzonej kwoty kosztów procesu zgodnie z art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c. należą się odsetki ustawowe za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

sędzia Danuta Kozikowska