

Sygn. akt I C 1405/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2013 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Karp

Protokolant: Ewelina Świrta

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2013 r. w Kłodzku

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej w K.przy (...)

przeciwko A. M.

o zapłatę 6.371,00 zł

oddala powództwo.

(...)

## UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w K.wniosła o zasądzenie od pozwanej A. M.kwoty 6.370,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwana od dnia 2 czerwca 1997 r. wynajmowała mieszkanie przy ul. (...), a od dnia 3 listopada 1999 r., jest właścicielką mieszkania położonego w K. przy ul. (...), a udział pozwanej w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego terenu w wysokości 3/100.

Powódka wskazała, że aa mocy prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 13 stycznia 2003 r. Wspólnota Mieszkaniowa została zobowiązana do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej K. kwoty 63.779,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 września 1999 r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów postępowania w kwocie 8.441,80 zł. Kwota ta była wynikiem zadłużenia wspólnoty na rzecz Gminy Miejskiej K. z tytułu pobierania energii cieplnej i kwota ta została przez Wspólnotę Mieszkaniową zapłacona i każdy z członków wspólnoty został obciążony proporcjonalnie do wysokości udziału (dla pozwanej była to kwota 2.284,01 zł tytułem należności głównej i kwota 2.299,27 zł tytułem odsetek), a wszyscy inni właściciele lokali, poza pozwaną, uiścili na rzecz Wspólnoty przypadające na nich kwoty, a przypadającą na pozwaną część kwoty należnej Gminie Miejskiej K. uiścili inni właściciele lokali.

Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Kłodzku w dniu 16 października 2012 r., w sprawie o sygn. akt (...), wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana złożyła sprzeciw od opisanego powyżej nakazu zapłaty i zaskarżyła nakaz w całości. Podniosła, że nie była członkiem Wspólnoty w chwili powstania długu wobec powodowej Wspólnoty, a pozew dotyczył okresu od 1998 r. do wiosny 1999 r., podczas gdy pozwana nabyła mieszkanie w dniu 3 listopada 1999 r., a w latach 1998 - 1999 jako użytkownik lokalu rozliczała się bezpośrednio z Gminą Miejską K. i z ostrożności procesowej wskazała, że od

powstania zobowiązania minęło 10 lat i nastąpiło przedawnienie roszczeń. Ponadto wskazała, że strona powodowa, jej pełnomocnik oraz zarządca S.K. (...) nie dopełniła należytej staranności, a wręcz dopuściła się niedbalstwa, zarzucając Zaniechanie wystąpienia Zarządcy do Sądu o uzasadnienie wyroku o sygn. akt (...).

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że wielokrotnie podnosiła wobec Wspólnoty Mieszkaniowej - powoda, że w chwili powstania roszczenia ujętego w sprawie o sygn. akt (...)nie powinna być adresatem w/w wyroku, gdyż sprawa ta dotyczyła okresu jesień 1998 r. - wiosna 1999 r., kiedy pozwana rozliczać winna się z Gminą Miejską K., a nie jako członek powodowej Wspólnoty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości w K.przy (...)reprezentowana jest przez Zarząd powołany uchwałą z 4 maja 2010 roku.

Dowód:

- uchwała K- 9

Pozwana A. M.stała się właścicielką lokalu położonego w nieruchomości przy ul. (...)w dniu 3 listopada 1999 roku i posiada udział w wysokości 3/100 we wspólnych częściach budynku i prawie użytkowania wieczystego terenu. Wcześniej pozwana była najemcą lokalu od 2 czerwca 1997 roku. Pozwana nabyła lokal bez obciążeń i zadłużeń.

Dowód:

- odpis z księgi Wieczystej K- 12

- umowa najmu K- 14-15

- akt notarialny k- 23

W dniu 13 stycznia 2003 roku Sąd Okręgowy w Świdnicy zasądził od powodowej Wspólnoty na rzecz Gminy Miejskiej w K. kwotę 63 779, 77 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 września 1999 roku..

Dowód:

Wyrok K- 13, akta(...)

Należności za energię ciepłą za rok 1998 i 1999, o które wzywał (...) członków Wspólnoty w roku 2000, uiszczane były przez członków Wspólnoty na rzecz ówczesnego administratora, który rozliczał się z Gminą. Po roku 2000 Zarząd przejął I., który był Zarządcą także w czasie trwania sprawy przed Sądem Okręgowym w Świdnicy, którego wyrokiem zasądzono od Wspólnoty na rzecz Gminy kwotę 63 779, 77 zł.

Zarządca ani Wspólnota wyroku nie zaskarżyli.

Dowód:

-pismo K- 22 i K-22 odwrót

- zeznania świadka I. G. K- 56

- oświadczenie pełnomocnika pozwanej K- 56

Pozwana ma obecnie 91 lat, żądanie zapłaty skierowane przeciwko pozwanej wpłynęło do Sądu 20 września 2012 roku, a dotyczy należności sprzed 1999 roku. Pozwana nie posiada już obecnie dowodów zapłaty za energię ciepłą dotyczącą jej lokalu z lat 1997-1999.

Po wydaniu wyroku, w odpowiedzi na pisma I.z roku 2005, pełnomocnik - syn pozwanej, informował Zarządcę, że koszty eksploatacji lokalu, którego pozwana była najemcą do 1999 roku, zostały w całości uregulowane, co potwierdziły wydruki (...).

W roku 2005 Zarządca wskazał, że należność główna wynosi 17 874, 37 zł, a odsetki na dzień 30 kwietnia 2005 roku wynoszą 787, 82 zł, co daje łącznie kwotę długu całej Wspólnoty w wysokości 18 662, 20 zł.

Dowód:

Oświadczenie pełnomocnika K- 56

Pisma- K-11, 25-26

Pozew nie zawiera żadnych dokumentów księgowych ani dowodu spłaty zadłużenia w całości lub części ani też dowodów uiszczenia jakichkolwiek kwot na rzecz Gminy czy innego wierzyciela przez Wspólnotę lub jej członków. Dokumenty nie zostały ujawnione w toku procesu, w tym na dwóch wyznaczonych rozprawach.

Dowód:

- akta sprawy K- 1-5, protokoły K- 52 i 56-57

Sąd zważył co następuje:

Obowiązki właścicieli lokali zawiera Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, / u.w.l./ która określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną.

Przepis art. 17 u.w.l. wprowadza nową na tle wcześniejszej praktyki zasadę, pozwalającą wyłączyć właścicieli lokali z zakresu odpowiedzialności solidarnej, nie uszczuplając jednocześnie praw innych osób. Zgodnie z tą zasadą zbiór właścicieli lokali (jako całość wspólnoty mieszkaniowej) w całości odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej (zatem przepis ma na celu to, żeby żaden wierzyciel nie został niezaspokojony), ale każdy z właścicieli odpowiada za te zobowiązania jedynie w takiej części, jaki posiada udział we współwłasności (nie można więc od niego dochodzić zapłaty większej części długu obciążającego wspólnotę).

Sąd Najwyższy zajmował się także odpowiedzialnością Wspólnoty wobec właściciela lokalu. Stwierdził w wydanej uchwale, że wspólnota mieszkaniowa ponosi odpowiedzialność za szkodę poniesioną przez wchodzącego w jej skład właściciela lokalu w wyniku nienależytego wykonywania zarządu nad nieruchomością wspólną (zob. uchwała SN z dnia 28 lutego 2006 r., III CZP 5/06, OSNC 2007, nr 1, poz. 6)., wskazując, że Wspólnota ma również za zadanie realizować wspólny interes właścicieli, a także innych osób, wyrażający się w utrzymywaniu należytego stanu wspólnej nieruchomości. Sąd uznał, że uznanie wspólnoty za podmiot odrębny od właścicieli i uregulowanie sposobu działania tego podmiotu, z jednoczesnym zabezpieczeniem wpływu właścicieli lokali na jej funkcjonowanie, stwarza dobre podstawy do podejmowania działań charakteryzujących dobrego gospodarza nieruchomości.

Z uchwały wynika iż wspólnota jako osoba ustawowa może dochodzić długu od poszczególnych właścicieli lokali w przypadku, gdy z powodu tego długu powstała należność wobec kontrahentów zewnętrznych, która została spłacona z majątku odrębnego wspólnoty mieszkaniowej, ale może także tego długu od właściciela lokalu nie dochodzić.

Powodowa Wspólnota nie wykazała by dług określony dołączonym wyrokiem został spłacony i w jaki sposób, czy ze środków Wspólnoty czy też przez jej poszczególnych członków i w jakiej wysokości. Nie wykazała nadto ani nie

uprawdopodobniła jakimikolwiek dokumentami księgowymi sytuacji finansowej Wspólnoty i partycypacji w niej pozwanej oraz spłaty zewnętrznego wierzyciela i ewentualnego długu przypadającego na pozwaną.

Zarządca Wspólnoty nie zaskarżył wydanego wyroku obciążającego Wspólnotę pomimo odmiennego stanowiska poszczególnych właścicieli, a jednocześnie powódka nie wykazując spłaty zasądzonej przez Sąd kwoty podjęła próbę dochodzenia od pozwanej zapłaty należności datującej się przed 13 laty, z tytułu wydanego w 2003 roku, wnosząc pozew 3 miesiące przed upływem 10 lat od wydania wyroku, wobec 91 letniej obecnie pozwanej.

Mając na względzie zasadę wskazaną w art. 6 k.c. przewidującym, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne Sąd uznał, że strona powodowa nie uprawdopodobniła dochodzonego roszczenia.

Z uwagi na opisane w stanie faktycznym ustalenia, dokonane w sprawie, a w szczególności okoliczność nie dołączenia do pozwu i nie przedstawienia w toku procesu dokumentów księgowych zapłaty roszczenia na rzecz wierzyciela przez Wspólnotę, brak rozliczeń i wezwań oraz treść przytoczonych przepisów i uchwał Sądu Najwyższego, wskazujących na obowiązki wspólnoty, Sad nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa.