Wzór wezwania do partycypowania w kosztach utrzymania mieszkania

……………., dnia ……………

*(miejscowość, data))*

**Wierzyciel (współwłaścicielka nieruchomości:)**

…………………………………...
 *(imię i nazwisko)*

…………………………………...
…………………………………...

*(adres)*

**Dłużnik:** …………………………………...

*(imię i nazwisko)*

…………………………………...
…………………………………...

 *(adres)*

**Wezwanie do partycypowania w kosztach utrzymania mieszkania**

Działając w imieniu własnym wzywam …………………… (imię i nazwisko) do dobrowolnego partycypowania w kosztach utrzymania mieszkania położonego w ………………. (miejscowość) przy ulicy …………………. , …… - …… (kod i miejscowość) – w części wynoszącej połowę wydatków związanych z utrzymaniem mieszkania obliczanych comiesięcznie w oparciu o informacje o wysokości opłat za mieszkanie przedkładane przez Spółdzielnię Mieszkaniową ………………. (nazwa) w ………………. (miejscowość) oraz faktury VAT za energię elektryczną wystawiane przez PGE Obrót S. A. Oddział w ……………… (miejscowość).

Wskazuję, że za …………… (miesiąc) …………. roku opłata za mieszkanie ustalona w oparciu o dokument przełożony przez Spółdzielnię Mieszkaniową wynosi łącznie …………… złotych (słownie: ……………………………… złotych) natomiast opłata za energię elektryczną wynosi …………… złotych (słownie: ……………………………… złotych) i stanowi połowę kwoty …………… złotych (słownie: ……………………………… złotych), z uwagi na to, że faktury za energię elektryczną są wystawiane raz na dwa miesiące.

W związku z powyższym wzywam Pana/ią do zapłaty na moją rzecz kwoty …………… złotych (słownie: ……………………………… złotych) w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od momentu otrzymania niniejszego pisma – pod rygorem wystąpienia przeze mnie na drogę postępowania sądowego.

Jednocześnie wskazuję, że powyższa kwota stanowi zwrot połowy poniesionych przeze mnie wydatków za …………… (miesiąc) …………. roku, zaś obciążające Pana/ią zaległości stanowią wydatki za mieszkanie za kilka lat wstecz.

Podkreślam, że jeżeli nie dostosuje się Pan/i do stawianych w niniejszym piśmie żądań i nie będzie zwracać mi, w sposób dobrowolny, co najmniej połowy miesięcznych opłat za mieszkanie wystąpię na drogę sądową z powództwem o zwrot części poniesionych przeze mnie opłat oraz z wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości co może narazić Pana/ią nie tylko na dalsze koszty związane z postępowaniami sądowymi ale też pozbawi …………………… (imię i nazwisko) udziału w prawie własności nieruchomości, a co za tym idzie prawo do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym położonym przy ulicy ……………………. w ………………………. (miejscowość).

**Uzasadnienie**

1. **Stan faktyczny**

Zamieszkuje Pan/i razem ze mną w lokalu mieszkalnym położonym w ………………………. (miejscowość) przy ulicy ………………………………….

Prawo własności do przedmiotowego lokalu przysługuje między innymi mi w części wynoszącej ………….. (słownie: …………) oraz …………………… (imię i nazwisko) w części wynoszącej ………….. (słownie: …………). Nadto współwłaścicielem przedmiotowego mieszkania jest także …………………… (imię i nazwisko) w części ………….. (słownie: …………).

W lokalu mieszkalnym mieszkają łącznie ……… osoby – …………………………………………………………………………………………………...

*(wymienić zamieszkujące osoby z imienia i nazwiska, pokrewieństwo)*

Opłaty za mieszkanie ustalone w oparciu o dokumenty przełożone przez Spółdzielnię Mieszkaniową ………………. (nazwa) w ………………. (miejscowość) wynoszą aktualnie łącznie …………… złotych (słownie: ……………………………… złotych). Do kosztów utrzymania mieszkania należy także zaliczyć wydatki za energię elektryczną, która w skali jednego miesiąca wynosi około …………… złotych (słownie: ……………………………… złotych).

Wielokrotnie w sposób ustny wzywałam Pana/ią do partycypowania w kosztach utrzymania lokalu. Jednakże wszelki prośby w tym zakresie były przez Pana/ią ignorowane.

Podkreślić należy, że wszelkie opłaty i ciężary za mieszkanie były do tej pory ponoszone przeze mnie, a Pan/i nie zwracał/a mi jakichkolwiek kwot uiszczanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej oraz opłat za energię elektryczną.

Nadmieniam, że niniejszym wezwaniem domagam się od Pana/i partycypowania w połowie opłat za mieszkanie – mimo że w mieszkaniu mieszka także Pana/i ……………….. (wymienić kto mieszka).

1. **Stan prawny**

Zgodnie z art. 207 Kodeksu cywilnego pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Korzystanie przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej wiąże się zatem z koniecznością ponoszenia wydatków i obciążeń z tytułu posiadania rzeczy. Ustawodawca zalicza tu wydatki konieczne, niezbędne do zachowania rzeczy w stanie niepogorszonym, a więc związane z przeprowadzeniem remontów, odnowienia, renowacji czy naprawy rzeczy, także związane z ubezpieczeniem rzeczy, koniecznymi przeglądami, jak i użyteczne, zwiększające wartość rzeczy, jak ulepszenia czy modernizacje, w postaci zakupu nowych urządzeń stanowiących wyposażenie nowych maszyn produkcyjnych itp. Jak uznał SN, wydatkiem w rozumieniu art. 207 k.c. jest nie tylko wydatek zmierzający do zachowania wspólnego prawa, ale także wydatek poniesiony na normalną eksploatację rzeczy. Między innymi ogrzewanie budynku wynika z normalnej jego eksploatacji i zasad prawidłowej gospodarki. Poza tym ogrzewanie budynku w polskich warunkach klimatycznych można też rozpatrywać nie tylko jako wydatek wynikający z jego normalnej eksploatacji i zasad prawidłowej gospodarki, ale nawet jako nakład konieczny na przedmiot współwłasności. Ciężarami w rozumieniu art. 207 k.c. są także podatki i inne świadczenia o charakterze publicznoprawnym obciążające współwłaścicieli nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności a także opłaty i wydatki wynikające z korzystania przez współwłaściciela z rzeczy stanowiącej własność wspólna.

Współwłaściciel, który poniósł wydatki na rzecz wspólną, może żądać od pozostałych współwłaścicieli ich zwrotu w częściach odpowiadających ich udziałom. W kolejnych uchwałach Sąd Najwyższy uznał, że roszczenie współwłaściciela o zwrot wartości nakładów przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami rzeczy w czasie ich dokonywania (zob. uchwała SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSN 2007, nr 3, poz. 38 i uchwała SN z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 144/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 22; por. także postanowienie SN z dnia 26 marca 2009 r., I CNP 121/08, Lex nr 738072). Jednakże współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału *quoad usum* nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą zostały te nakłady dokonane (por. uchwała SN z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 157).

1. **Posumowanie**

Niniejsze pismo proszę potraktować jako przejaw mojej dobrej woli oraz chęć polubownego rozwiązania zaistniałej sytuacji. Nie mniej jednak – w sytuacji gdy nie zastosuje się Pan/i do stawianych w niniejszym wezwaniu żądań – w szczególności nie zapłaci mi części zaległości za …………… (miesiąc) …………… roku, a także nie będzie na bieżąco partycypować w kosztach utrzymania mieszkania wystąpię na drogę sądową celem dochodzenia swoich praw.

Nadmieniam, że rozważam możliwość złożenia pozwu o zapłatę zaległych opłat za mieszkanie w przypadającej na Pana/i części – co do okresu za jaki roszczenie to nie przedawniło się.

Nadto, zgodnie z art. 210 § 1 Kodeksu cywilnego każdemu ze współwłaścicieli przysługuje roszczenie o zniesienie współwłasności. W sytuacji gdy będzie się Pan/i uchylał/a od partycypowania w kosztach utrzymania mieszkania zastrzegam sobie prawo do złożenia do sądu wniosku o zniesienie współwłasności mieszkania położonego w ……………….. (miejscowość) przy ulicy ………………………….. W postępowaniu sądowym będę się oczywiście domagać przyznania mi na wyłączną własność opisanej nieruchomości.

…………………………………....
 *(własnoręczny podpis wierzyciela)*

**Załączniki:**

1. dokument ze Spółdzielni Mieszkaniowej ……………. (nazwa) w ……………. (miejscowość);

3. faktura za energię elektryczną.