

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym

Przewodniczący: SSR Monika Pieczara

Protokolant: Monika Żuberek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 stycznia 2015 roku w Ś.

sprawy z **p o w ó d z t w a W. M. przy ul. (...) w Ś.**

p r z e c i w k o J. P.

o zapłatę kwoty 2.206,09 zł

- I. zasądza od pozwanego **J. P.** na rzecz strony powodowej **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś.** kwotę 2.206,09 zł (dwa tysiące dwieście sześć złotych dziewięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 23 września 2014r.;
- II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 1.028 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;
- III. przyznaje ze Skarbu Państwa Sądowi Rejonowemu w Świdnicy adw. Z. G. kwotę 738 zł tytułem wynagrodzenia za pełnienie funkcji kuratora procesowego dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego.

UZASADNIENIE

Strona powodowa W. M. budynku przy ul. (...) w Ś. wniosła o zasądzenie od pozwanego J. P. kwoty 2.206,09 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania według norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ś. i w związku z tym jest zobowiązany ponosić wydatki z tytułu kosztów zarządu i funduszu remontowego w wysokości zatwierdzonej w planach gospodarczych zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej. Uchwałą nr (...) z dnia 30.05.2007r. powodowa Wspólnota Mieszkaniowa powierzyła zarząd osobie prawnej – firmie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ś.. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwały w sprawie opracowania dokumentacji kosztowej na remont dachu, wymianę pozostałej części leżaka kanalizacyjnego wraz z wymianą leżaka z uwagi na jego zły stan techniczny w budynku, wymianę odcinka kanalizacji sanitarnej, wymianę wodomierzy o podwyższonych parametrach technicznych pomiaru w lokalach, miejscowej naprawy dachu i naprawy posadzki w piwnicy, przy czym postanowiono, że wydatki te poniosą właściciele lokali w ramach środków funduszu remontowego. Dodatkowo na podstawie uchwały w sprawie naprawy pasa nadrynnowego i zabezpieczenia kominów właściciele lokali zostali zobowiązani do pokrycia naprawy w formie jednorazowej wpłaty w terminie wskazanym w uchwale.

Postanowieniem z dnia 5 listopada 2014r. Sąd ustanowił dla pozwanego J. P. nieznanego z miejsca pobytu kuratora procesowego (k. 59).

Kurator procesowy pozwanego J. P. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o przyznanie wynagrodzenia za pełnienie funkcji kuratora w wysokości 738 zł. Kurator procesowy podniósł zarzut, iż skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego jest co najmniej przedwczesne, albowiem powód nie wzywał pozwanego

do zapłaty, a funkcji takiej nie spełnia skierowana do pozwanego pismem z dnia 7 maja 2014r. specyfikacja zapisów na koncie na dzień 30.04.2014r. Ponadto kurator procesowy podniósł, iż powód nie wykazał, jakie konkretnie próby zostały przez niego podjęte w celu ustalenia miejsca pobytu pozwanego i nie dołączył do pozwu informacji z organu właściwego w zakresie ustalenia aktualnego adresu zameldowania na pobyt stały bądź pobyt czasowy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

J. P. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...).

Dowód: - umowa sprzedaży i ustanowienia użytkowania wieczystego z 05.06.2009r. rep. A nr (...)k. 19-23.

Uchwałą nr (...) z dnia 30.05.2007r. Wspólnota Mieszkaniowa powierzyła zarząd osobie prawnej – firmie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ś..

Dowód: - uchwała nr (...) z 30.05.2007r. rep. A nr(...)k. 10,

- umowa o zarządzanie z 30.05.2007r. k. 11-16.

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. są zobowiązani do ponoszenia opłat z tytułu kosztów zarządu i funduszu remontowego w wysokości zatwierdzonej w planach gospodarczych zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej.

Dowód: - uchwała nr(...) z 16.03.2011r. k. 30-31,

- uchwała nr (...) z 22.02.2012r. k. 28-29,

- uchwała nr (...) z 15.03.2013r. k. 26-27,

- uchwała nr (...) z 21.03.2014r. k. 24-25.

Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwały w sprawie opracowania dokumentacji kosztowej na remont dachu, wymianę pozostałej części leżaka kanalizacyjnego wraz z wymianą leżaka z uwagi na jego zły stan techniczny w budynku, wymianę odcinka kanalizacji sanitarnej, wymianę wodomierzy o podwyższonych parametrach technicznych pomiaru w lokalach, miejscowej naprawy dachu i naprawy posadzki w piwnicy, przy czym postanowiono, że wydatki te poniosą właściciele lokali w ramach środków funduszu remontowego.

Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła również, że w okresie od 1 września 2011r. do 31 grudnia 2011r. następuje zawieszenie naliczania funduszu remontowego.

Dowód: - uchwała nr (...) z 24.03.2014r. k. 42,

- uchwała nr (...) z 29.01.2014r. k. 43,

- uchwała nr (...) z 15.01.2014r. k. 44,

- uchwała nr (...) z 23.12.2013r. k. 45,

- uchwała nr (...) z 18.07.2013r. k. 46,

- uchwała nr (...) z 01.12.2011r. k. 47,

- uchwała nr (...) z 19.04.2011r. k. 48,

- uchwała nr (...) z 14.04.2011r. k. 51.

Dodatkowo na podstawie uchwały w sprawie naprawy pasa nadrynnowego i zabezpieczenia kominów właściciele lokali zostali zobowiązani do pokrycia naprawy w formie jednorazowej wpłaty w terminie wskazanym w uchwale.

Dowód: - uchwała nr (...) z 14.04.2011r. k. 49-50.

Zadłużenie z tytułu kosztów zarządu i funduszu remontowego dotyczące właściciela lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) według stanu na dzień 30 maja 2014r. wynosi 2.206,09 zł.

Dowód: - specyfikacja zapisów na koncie za okres od 31.12.2009r. do 30.04.2014r. k. 32-41.

Do chwili obecnej J. P. nie uregulował powyższego zadłużenia.

Dowód: bezsporne.

Sąd zważył co następuje

Powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie.

Stosownie do dyspozycji art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) właściciele lokali partycypują w ponoszeniu wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i ponoszą ciężary w stosunku do udziałów, jakie mają w nieruchomości wspólnej. Art. 12 ust. 2 w/w ustawy stanowi, że

właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, jakie pochodzą z nieruchomości wspólnej, stosownie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej. W myśl art. 13 ust. 1 w/w ustawy 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 nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Przykładowe wyliczenie wydatków składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną obejmuje dyspozycja przepisu art. 14 w/w ustawy: 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, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Cytowane wyżej przepisy statuują obowiązek każdego właściciela lokalu mieszkalnego pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do wielkości udziału we współwłasności przymusowej nieruchomości wspólnej, niezależnie od tego, czy właściciel zamieszkuje, czy nie zamieszkuje w swoim lokalu mieszkalnym. Obowiązek ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną i funduszu remontowego wywodzi się bowiem z prawa własności lokalu mieszkalnego. Ponieważ pozwany jest właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego przez cały okres, objęty żądaniem pozwu, zatem to na pozwanym ciąży obowiązek uregulowania dochodzonych pozewem należności. Nie ma przy tym znaczenia dla dochodzenia tych roszczeń kwestia przedsądowego wzywania do zapłaty należności, tym bardziej, że stosownie do art. 15 ust. 1 w/w ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali mają obowiązek uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Mając powyższe na uwadze, z uwagi na zasadność wniesionego powództwa, orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku, uwzględniając bieg odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 23 września 2014r.

O kosztach procesu Sąd orzekł mając na uwadze wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 99 kpc i § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 490 z późn. zm.). Na koszty procesu składają się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 111 zł, wynagrodzenie procesowe w kwocie 600 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17

zł i zaliczka na poczet ustanowienia kuratora procesowego dla pozwanego nieznanego z miejsca pobytu w wysokości 300 (pkt II wyroku).

W punkcie III wyroku Sąd orzekł na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.08.1982r. w sprawie stawek, warunków przyznawania i wypłaty ryczałtu przysługującego sędziom i pracownikom sądowym za dokonanie oględzin oraz stawek należności kuratorów (Dz. U. z 1982r., Nr 27, poz. 197 z późn. zm.) w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 461 z późnj. zm.).