

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2015 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym

Przewodniczący : SSR Monika Pieczara

Protokolant: Katarzyna Podgórska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 czerwca 2015 roku w Ś.

sprawy z p o w ó d z t w a ***Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w Ś.***

p r z e c i w k o ***G. S.***

o zapłatę kwoty 8.409,00 zł

I. zasądza od pozwanej G. S. (zobowiązanej solidarnie z J. G. na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym

z dnia 18 września 2014r., sygn. akt I Nc (...)na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...)

w Ś. kwotę 8.409,00 zł (osiem tysięcy czterysta dziewięć złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 28 lipca 2014r do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej (zobowiązanej solidarnie z J. G. do kwoty 1.322,25 zł na podstawie nakazu zapłaty wskazanego w punkcie

I wyroku) na rzecz strony powodowej kwotę 1.638,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. (...) w Ś. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych J. G. i G. S. kwoty 8.409,00 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 pozwane są współwłaścicielkami lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ś. i w związku z tym są zobowiązane ponosić wydatki z tytułu zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i lokalu (tj. kosztów zarządu).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym w sprawie I Nc (...) zasądzono od pozwanych J. G. i G. S. solidarnie na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w Ś. kwotę 8.409,00zł z odsetkami ustawowymi od dnia 28 lipca 2014r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania w łącznej kwocie 1.322,25 zł.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwana G. S. wniosła skutecznie sprzeciw, domagając się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana G. S. zaprzeczyła, aby ciążył na niej obowiązek zapłaty dochodzonej przez powoda kwoty, albowiem zadłużenie związane z lokalem wynika z wyłącznej winy pozwanej J. G. i dotyczy korzystania przez nią z lokalu z wyłączeniem pozwanej G. S.. Pozwana G. S. podniosła, iż nigdy nie mieszkała w spornym mieszkaniu, nie była w nim od momentu śmierci swojego brata, nie

ma tam również żadnych swoich rzeczy. Ponadto pozwana nie partycypuje w pożytkach ani innych przychodach ze wspólnej nieruchomości, a zatem również nie powinna ponosić ciężarów związanych z nieruchomością.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. (...) w Ś. wskazała, iż fakt niezamieszkiwania przez pozwaną G. S. nie ma żadnego wpływu na prawo do lokalu. Ponieważ pozwana jest współwłaścicielem mieszkania, to na niej spoczywa obowiązek zapłaty dochodzonej należności. Niezamieszkiwanie współwłaściciela w lokalu nie zwalnia go od obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

J. G. i G. S. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ś. G. S. nabyła prawo do przedmiotowego lokalu w 2003r. w wyniku dziedziczenia ustawowego po zmarłej matce S. G., zaś J. G. – po zmarłym w 2011r. mężu M. G., który odziedziczył w 1/2 części spadek po S. G..

Dowód: - umowa darowizny z 28.11.1995r. rep. A nr (...) k. 10-14,

- postanowienie Sądu Rejonowego w Świdnicy z 07.07.2003r., sygn. I Ns (...) k. 15,

- postanowienie Sądu Rejonowego w Świdnicy z 30.10.2012r., sygn. akt I Ns (...) k. 16.

Pozwana G. S. wyraziła zgodę na zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w Ś. przez jej brata M. G.. G. S. nigdy nie mieszkała w tym lokalu, nie była w tym mieszkaniu od momentu śmierci swojego brata, nie ma tam również żadnych swoich rzeczy.

Dowód: - zeznania świadka B. D. e-protokół k. 65,

- zeznania świadka D. G. k. 102,

- przesłuchanie pozwanej G. S. e-protokół k. 88.

Od dnia 23 lipca 2005r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w Ś. powierzyła administrowanie nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...) firmie (...) Zarząd i (...) z siedzibą w Ś..

Dowód: - bezsporne.

Zadłużenie z tytułu zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i lokalu (koszty zarządu) dotyczące współwłaścicieli lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) według stanu na dzień 31 marca 2014r. wynosi 8.409,00 zł.

Dowód: - wezwanie przedsądowe z 15.04.2014r. z potwierdzeniem odbioru k. 19-21,

- wezwanie przedsądowe z 15.04.2014r. z potwierdzeniem odbioru k. 22-24.

Do chwili obecnej powyższe zadłużenie nie zostało uregulowane.

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 należyłym 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. 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.

Cytowane wyżej przepisy statuują obowiązek każdego właściciela lokalu mieszkalnego pokrywania kosztów utrzymania lokalu i 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 pozwana G. S. jest współwłaścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego przez cały okres, objęty żądaniem pozwu, zatem na pozwanej ciąży obowiązek solidarnego z drugą współwłaścicielką J. G., uregulowania dochodzonych pozwem należności. Nie ma przy tym znaczenia dla dochodzenia tych roszczeń kwestia ewentualnego podziału do korzystania z przedmiotowego mieszkania dokonanego przez współwłaścicieli, dopiero fakt całkowitego zniesienia współwłasności i przyznanie lokalu jednemu ze współwłaścicieli zwalnia drugiego współwłaściciela z regulowania przedmiotowych należności.

Mając powyższe na uwadze, z uwagi na zasadność wniesionego powództwa orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

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 4 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 421 zł, wynagrodzenie procesowe w kwocie 1.200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł (pkt II wyroku).