

Sygn. akt I C 1858/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2015r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Halina Grzybowska

Protokolant: Magdalena Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2015r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)
w Ż.**

przeciwko **T. W., R. W.**

o zapłatę 2.975,17 zł

I. zasądza solidarnie od pozwanych **T. W. i R. W.** na rzecz strony powodowej **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ż.** kwotę 2.975,17 zł (słownie: dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt pięć złotych siedemnaście groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 24 listopada 2014r. do dnia zapłaty;

II. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej koszty procesu w kwocie 149 zł.

Sygn. akt I C 1858/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ż. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych T. W. i R. W. na jej rzecz kwoty 2975,17 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych, z tytułu zaległych zaliczek na koszty zarządu i eksploatacji oraz zaliczek na fundusz remontowy nieruchomości wspólnej przy ulicy (...) w Ż., które na dzień wniesienia pozwu wyniosły 2.975,17 zł.

W uzasadnieniu pozwu podała, że pozwani są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w Ż., o powierzchni użytkowej 43,16 m² oraz pomieszczeń przynależnych – piwnicy i w.c – o łącznej powierzchni użytkowej 8,63 m², a tym samym są członkami wspólnoty mieszkaniowej jednakże uchylają się od zapłaty należnych na jej rzecz opłat, tj. nie ponoszą żadnych opłat na koszty zarządu, zużycia wody i ścieków, wywozu nieczystości stałych w swoim mieszkaniu, ani też nie dokonują wpłat na poczet funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej.

Zarządca nieruchomości bezskutecznie zwracał się do pozwanych, aby spłacili swoje zobowiązania.

W dniu 27 lutego 2015 roku pod sygn. akt I Nc(...) Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Świdnicy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu, od którego pozwani złożyli sprzeciw.

W sprzeciwie od tego nakazu zapłaty pozwani wskazali, iż zaskarżają wydany nakaz zapłaty w całości. Zarzucili, iż skierowali oni skargę do Rzecznika Praw Obywatelskich od „bezprawnego wyroku” Sądu Okręgowego z dnia 13 marca 2014 roku, sygn. akt II Ca (...), na podstawie art. 398³§2 kpc w związku z naruszeniem art. 15.1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polski i w związku z powyższym „nakaz zapłaty i pozew” w tej sprawie nie mogą być wykonane.

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanych od nakazu zapłaty strona powodowa podtrzymała w całości żądanie pozwu, a także wszystkie zgłoszone w nim twierdzenia oraz wnioski.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani T. W. i R. W. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w Ż., dla którego Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) i z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...), czyli 9,32 %.

dowód:

- kopia wypisu z aktu notarialnego k. - 11

Na podstawie uchwały nr 2/10/2009 oraz umowy o administrowanie z dnia 15 października 2009 roku P. S. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą PPHU (...) z siedzibą w Ś., Pl. (...) administruje nieruchomością wspólną strony powodowej.

Współwłaściciele nieruchomości upoważnili Administratora na podstawie §10 ust 1 w/w umowy o administrowanie – do dochodzenia na drodze postępowania sądowego należnych od członków spółnoty mieszkaniowej niezapłaconych zaliczek kosztów zarządu powstałych z tytułu zarządu nieruchomością wspólną oraz powstałych w wyniku użytkowania wyodrębnionych lokali.

Dowody:

- uchwała nr 2/10/2009 k. 12 - odwrot

- umowa o administrowanie nieruchomością – k. 13-14 – odwrot

Pozwani nie wpłacali regularnie opłat na koszty zarządu, zużycia wody i ścieków, wywozu nieczystości stałych, w pełnej wysokości, nie dokonywali także wpłat na poczet funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej. W związku z powyższym po stronie pozwanych powstało zadłużenie wobec Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ż., które na koniec października wynosiło łącznie kwotę 2975,17 zł.

Dowód:

- kartoteka księgową właściciela lokalu za rok 2014 z 20 listopada 2014 r – k. 15

Pismem z dnia 04 listopada 2014 strona powodowa wezwała pozwanych do dobrowolnej zapłaty kwoty 2975,17 zł z tytułu zaliczek na koszty zarządu oraz zaliczek na fundusz remontowy nieruchomości wspólnej.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty – k. 16.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z przepisem art. 13 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903) właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym 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.

Z kolei przepis art. 14 tejże Ustawy stanowi, że 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 – na podstawie art. 15 ust. 1 cytowanej Ustawy.

Tak ustalone zaliczki podlegają rozliczeniu, po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego zarządu za ten rok, obejmującego ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie (art. 29 ust. 1 i 1a cytowanej Ustawy).

Ponadto art. 17 powołanej wyżej Ustawy stanowi, że za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Kwestionując w sprzeciwie od nakazu zapłaty zasadność należności wynikających z przedłożonych przez stronę powodową dokumentów, pozwani zarzucili jedynie, iż w chwili obecnej złożyli oni skargę kasacyjną do Rzecznika Praw Obywatelskich od wyroku Sądu Okręgowego w sprawie o sygn. akt II Ca (...), wobec czego „nakaz zapłaty i pozew” w tej sprawie nie mogą być wykonane. .

Zarzuty podnoszone przez pozwanych są bezzasadne i bezprzedmiotowe i nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Wskazać należy, że bez znaczenia dla sprawy jest fakt złożenia przez pozwanych skargi kasacyjnej w zupełnie innej sprawie, nie dotyczącej roszczenia dochodzonego przez stronę powodową w niniejszym postępowaniu, chociaż i tak aby była ona skuteczna musiała być wniesiona przez adwokata lub radcę prawnego. Poza tym pozwani nie wykazali, jaki wpływ mogłoby mieć wniesienie takiej skargi na wynik procesu w tej sprawie. .

Pozwani nie przedstawili też żadnych zarzutów ani dowodów, które pozwoliłyby na zanegowanie roszczeń wynikających z pozwu, w szczególności nie udowodnili, aby zapłacili dochodzoną przez Wspólnotę Mieszkaniową kwotę.

Zaliczki na koszty zarządu mają charakter wydatków okresowych, w zdecydowanej większości pokrywanych w stosunku miesięcznym, co uwzględnia regulacja cytowanego powyżej art. 15 ust. 1 Ustawy o własności lokali. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza między innymi, że zaliczki muszą być płacone w stosunku miesięcznym, a nie w innych okresach np. kwartalnych, półrocznych czy rocznych. Ustawodawca zatem z mocy bezwzględnie obowiązującego przepisu nadał zaliczkom charakter świadczeń okresowych miesięcznych, płatnych z góry do 10 każdego miesiąca, co zbliża je do świadczeń czynszowych. Jest to zrozumiałe skoro mają one pokrywać okresowe, najczęściej konieczne do poniesienia co miesiąc, wydatki na wskazane wyżej koszty

zarządu nieruchomością wspólną. Opłacanie przez właścicieli lokali miesięcznych zaliczek na koszty zarządu ma zapewnić płynną, bieżącą gospodarkę i zarząd nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów.

W tej sytuacji, wobec braku jakichkolwiek merytorycznych zarzutów co do zasadności i wysokości kwoty dochodzonej pozwem, na podstawie cyt. wyżej przepisów i art. 481§ 1 i 2 k.c. Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu, na które składają się: opłata sądowa od pozwu 149 zł oraz koszty zastępstwa procesowego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca ma obowiązek zwrócić przeciwnikowi na jego koszt niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.