

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2016 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Monika Pieczara

Protokolant: Monika Żuberek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 września 2016 roku w Ś.

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

p r z e c i w k o **B. P.**

o zapłatę kwoty 4.437,93 zł

I. zasądza od pozwanej B. P. na rzecz strony powodowej W. przy ul. (...) w Ś. kwotę 4.437,93 zł (cztery tysiące czterysta trzydzieści siedem złotych dziewięćdziesiąt trzy grosze) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 3.674,15 zł od dnia 26 listopada 2014r. do dnia zapłaty,

- 763,78 zł od dnia 19 grudnia 2014r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 839 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

III. przyznaje adw. K. M. kwotę 600 zł wraz z należnym podatkiem VAT tytułem poniesionych kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu ze środków Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Świdnicy.

UZASADNIENIE

Strona powodowa - W. przy ul. (...) w Ś., wniosła w dniu 19 grudnia 2014 r. pozew o zapłatę kwoty 4.437,93 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 3.674,15 zł od dnia 26 listopada 2014 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 763,78 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu przeciwko pozwanej B. P.. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że pozwana będąc właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś., nie wywiązuje się z obowiązku, który nakłada na nią, jako na właścicielkę lokalu, art. 13 ust. 1, art. 14 i art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, mianowicie nie partycypuje w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz nie płaci zaliczek związanych z utrzymaniem lokalu w formie bieżących opłat. Na kwotę dochodzoną pozvem składają się zaległe zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji, opłat za zużycie zimnej wody, wywóz nieczystości stałych i odprowadzanie nieczystości płynnych za okresy przypadające od dnia 1 lipca 2012 r. do dnia 25 listopada 2014 r. Strona powodowa podniosła, iż we wskazanym okresie pozwana dokonywała nieregularnych wpłat na koszty zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości. Strona powodowa wskazała, iż wzywała pozwaną do zapłaty należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i innych opłat, lecz pozwana nie uregulowała zadłużenia.

W dniu 26 stycznia 2015 r. Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Świdnicy, Wydział I Cywilny, wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. akt (...) w którym w całości uwzględniono żądanie strony powodowej.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwana B. P. wniosła sprzeciw, w którym domagała się oddalenia powództwa, wyjaśniając, że zobowiązania płaci regularnie. B. P. podniosła, iż naliczone opłaty oraz odsetki są nie nienależne, bowiem dokonała wpłat na poczet zaległości w kwotach 2.000,00 zł, 5.400,00 zł, 500,00 zł, 3.000,00 zł.

W odpowiedzi na powyższy sprzeciw, strona powodowa pismem z dnia 3 czerwca 2016 r., podtrzymała w całości żądania sformułowane w treści pozwu wskazując, że pozwana nie udokumentowała w żaden sposób swoich twierdzeń. Strona powodowa wskazała, iż pozwana dopiero od niedawna na bieżąco realizuje płatności z tytułu czynszu, jednakże zaległości z lat poprzednich nie zostały uregulowane. Strona powodowa podniosła, iż wpłata kwoty 5.400,00 zł, o której mowa w sprzeciwie została zgłoszona komornikowi sądowemu na poczet uzyskanych w poprzednich okresach trzech tytułów egzekucyjnych, natomiast kwota 3.000,00 zł w porozumieniu z pozwaną została zaliczona z zaległościami czynszowymi za okres od 26 lipca 2011 roku do 30 czerwca 2012 roku. Strona powodowa wskazała, iż nie posiada informacji o wpłacie kwot 500,00 zł i 2.000,00 zł.

Pismem procesowym z dnia 14 czerwca 2016 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, lub ewentualnie o oddalenie powództwa w części ponad kwotę 2.754,80 zł. W uzasadnieniu E. P. wskazała, iż należność główna została obliczona na kwotę 3.674,15 zł, odsetki na kwotę 763,78 zł, natomiast zdaniem pozwanej według obliczeń należność główna to kwota w wysokości 2.754,80 zł, czyli różnica między należnościami, które były wymagane a tymi, które według wykazu zostały przez pozwaną uiszczone.

Pismem procesowym z dnia 1 lipca 2016 r. strona powodowa ustosunkowując się do zarzutów pozwanej wskazała, iż E. P. w spornym okresie między 1 lipca 2012 roku a 25 listopada 2014 roku dokonała wpłat na łączną kwotę 5.053,68 zł, do których doliczono kwotę z poprzedniego okresu w wysokości 175,58 zł, co dało sumę 5.229,26 zł. Strona powodowa wskazała, iż wysokość należnego czynszu w tym okresie wyniosła 7.808,68 zł, co powoduje, iż różnica między zaległym czynszem a uiszczonymi opłatami wyniosła 2.579,42 zł. Strona powodowa podniosła, iż do tak wyliczonej należności należy dodać kwotę wynikającą z not obciążeniowych w łącznej wysokości 1.094,93 zł, co pozwala ustalić wysokość zadłużenia na kwotę 3.674,35 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Pozwana B. P. jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) i pozostaje we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś.. Przedmiotowy lokal mieszkalny składa się z jednego pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 39,10m².

Dowód:

- akt notarialny umowy sprzedaży lokalu i ustanowienia użytkownika wieczystego gruntu z dnia 15 lipca 1998 r. rep. A nr (...) – k. 14-16

- wydruki z internetowej przeglądarki księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Świdnicy – k. 35-46

Na podstawie uchwał nr (...) z dnia 30 września 2007 r. oraz umowy o zarządzanie z dnia 30 września 2007 r. G. P. i S. P. – prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Zarząd i (...) S.C. w Ś. zarządzają nieruchomością położoną w Ś. przy ulicy (...). Na podstawie § 4 wyżej wymienionej umowy właściciele lokali uczestniczą w kosztach zarządu, związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Oprócz kosztów zarządu nieruchomością wspólną członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej ponoszą wydatki związane z użytkowaniem ich lokali, w szczególności z tytułu zużycia zimnej wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych. Na pokrycie powyższych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczkę miesięczną płatną z góry do 25-go dnia miesiąca. Na podstawie uchwały nr 4 z dnia 30 września 2007 r. ustalono, że zaliczka na poczet kosztów utrzymania części wspólnych wynosić będzie kwotę w wysokości 0,80 zł za m⁽²⁾ powierzchni użytkowej miesięcznie. Na podstawie uchwały nr (...) z dnia 13 lutego 2013 r. we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. utworzono od dnia 1 marca 2014 r. fundusz remontowy w wysokości 30,00 zł za lokal.

Uchwałami (...) r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ś.:

- przyjęła sprawozdanie – rozliczenie wpływów i kosztów za rok 2013 oraz udzieliła absolutorium Zarządowi,
- postanowiła wynikającą z rozliczenia rocznego kwotę niedoboru środków finansowych na pokrycie kosztów zarządu zwykłego spłacić w nieprzekraczalnym terminie do 30 kwietnia 2014 r.
- zatwierdziła plan gospodarczy zarządu nieruchomością wspólną na 2014 r. ustalający podniesienie wysokości zaliczki od 1 marca 2014 r. do 1,00 zł/m², ustalający fundusz remontowy od 1 marca 2014 r. w kwocie 30 zł/lokal.

Zatwierdzony plan gospodarczy wyznaczył pozwanej termin spłaty zadłużenia do nieprzekraczalnego terminu 10 marca 2014 r.

Pozwana uczestniczyła w głosowaniu nad uchwałami nr (...), oddając głos za przyjęciem uchwał.

Dowód:

- umowa o zarządzanie z dnia 30 września 2007 r. – k. 7-8
- uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. nr (...) z dnia 30 września 2007 r. oraz nr (...) z dnia 13 lutego 2013 r. – k. 9-13
- protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej – k. 18
- zestawienie głosów współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) w Ś. – k. 19
- plan gospodarczy na rok 2014 Wspólnoty Mieszkaniowej – k. 20 – 20 v.
- karty do głosowań – k. 21-24

Pozwana B. P. dokonuje częściowych opłat na rzecz strony powodowej na podstawie samowolnych wyliczeń. W okresie od 1 lipca 2012 r. do 25 listopada 2014 r. pozwana dokonała wpłat na rzecz strony powodowej w kwocie 5.053,68 zł z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Opłaty obciążające B. P. z tytułu zajmowania przez nią lokalu mieszkalnego o powierzchni 39,10m² przy ulicy (...) w Ś. według stanu za okresy przypadające od 1 lipca 2012 r. do 25 listopada 2014 r. stanowią łączną kwotę w wysokości 3.674,15 zł należności głównej wraz z odsetkami w wysokości 763,78 zł.

Dowód:

- rozliczenie zaległości pozwanej B. P. – k. 17
- rachunki z dnia 25 stycznia 2013 r., dnia 31 stycznia 2014 r. – k. 148, 154
- roczne sprawozdanie wspólnoty mieszkaniowej za rok 2012, rok 2013 – k. 149-150, 155-156
- indywidualne rozliczenie zaliczki z dnia 31 grudnia 2012 r., dnia 31 grudnia 2013 r. – k. 151, 157
- nota księgową z dnia 31 grudnia 2013 r. – k. 152

Strona powodowa zawiadamiła B. P. o zmianie wysokości opłat z tytułu eksploatacji lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ś. oraz kierowała do pozwanej wezwania o zapłatę zaległych opłat za lokal mieszkalny przy ul. (...) w Ś.. Wezwania te pozostały bez rezultatu.

Dowód:

- zawiadomienia o zmianie wysokości opłat – k. 25-29

- wezwania do zapłaty – k. 32-34, 153

Sąd zważył co następuje

Powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie.

Stosownie do dyspozycji art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. 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 korzystanie 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 oraz niezależnie od jego możliwości finansowych. Obowiązek ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną i funduszu remontowego wywodzi się bowiem z prawa własności lokalu mieszkalnego. Ponieważ pozwana jest właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego przez cały okres, objęty żądaniem pozwu, zatem to na pozwanej ciąży obowiązek uregulowania dochodzonych pozwem należności. Sąd nie może zwolnić pozwanej z uiszczenia tych należności, które wywodzą się z prawa własności lokalu mieszkalnego. Poza tym te należności za pozwaną musi regulować Wspólnota Mieszkaniowa, obejmująca pozostałych właścicieli lokali, którzy muszą stanąć przed wyzwaniem zwiększonych wydatków i trudności w utrzymaniu wspólnej nieruchomości. Powoduje to jednocześnie, iż z uwagi na dobro pozostałych właścicieli nie można zgodzić się ze stanowiskiem pozwanej wnoszącej o zwolnienie z obowiązku uiszczenia długu, bowiem stałoby to w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Pozew w niniejszej sprawie dotyczy zaległych zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji, opłat za zużycie zimnej wody, wywóz nieczystości stałych i odprowadzanie nieczystości płynnych za okres od 1 lipca 2012 r. do 25 listopada 2014 r.

Szczegółowy sposób rozliczenia przedstawiła strona powodowa w swoim piśmie z dnia 1 lipca 2016 r. (k. 143-147) uwzględniającym także sposób rozliczenia nadpłat pozwanej z tytułu pobranej wody i zużytej energii. Rozliczenia te zostały poparte bogatym materiałem dowodowym w postaci zestawień, sprawozdań, wezwań, rachunków, potwierdzającym prawidłowość dokonanego rozliczenia. Pozwana nie odpowiedziała na cytowane pismo, nie zakwestionowała tych wyliczeń, oraz nie przedstawiła jakichkolwiek dokumentów, które mogłyby podważyć stanowisko strony powodowej. Zarzuty pozwanej w sprzeciwie od nakazu zapłaty dotyczące uiszczenia wpłat w kwotach 2.000,00 zł, 5.400,00 zł, 500,00 zł, 3.000,00 zł zostały szczegółowo wyjaśnione w odpowiedzi na sprzeciw strony pozwanej (k. 97-99), która wskazała, iż kwoty 5.400,00 zł i 3.000,00 zł zostały zaliczone na poczet poprzednich zaległości, a pozwana tego nie zakwestionowała, natomiast twierdzenia B. P. o uiszczeniu kwot 500,00 zł i 2.000,00 zł nie zostały poparte jakimikolwiek dowodami.

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 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. 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 2013 r., poz. 490 z późn. zm.). Na koszty procesu składają się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 222,00 zł, wynagrodzenie procesowe w kwocie 600,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł (pkt II wyroku).

W punkcie III wyroku Sąd orzekł na podstawie § 19 w zw. z § 2 ust. 3 i § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 z późn. zm.).

ZARZĄDZENIE

1) (...)

2) (...)-(...) K. M..

Ś., (...)

(...)