

Sygn. akt: I C 525/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Bogusława Olszewska - Wojgienica
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Młynarczyk

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2017 r. w Giżycku

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w R.

przeciwko R. B. i M. W.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego R. B. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w R. kwotę 1.663,47 zł (jeden tysiąc sześćset sześćdziesiąt trzy zł 47/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 26.02. 2016 r. do dnia zapłaty;
2. Zasądza od pozwanej M. W. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w R. kwotę 1.663,47 zł (jeden tysiąc sześćset sześćdziesiąt trzy zł 47/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 26.02. 2016 r. do dnia zapłaty;
3. Zasądza od pozwanych R. B. i M. W. solidarnie na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w R. kwotę 385 zł (trzysta osiemdziesiąt pięć zł 00/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 217zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.
4. W pozostałej części powództwo oddala.
5. Zasądza od pozwanych R. B. i M. W. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (kasy tut. Sądu) kwotę 1.098zł (jeden tysiąc dziewięćdziesiąt osiem zł 00/100) tytułem poniesionych przez Skarb Państwa wydatków w przedmiotowej sprawie.

UZASADNIENIE

Powódka **Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w R.** wniosła o zasądzenie od pozwanego R. B. kwoty 1673,80 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty i od pozwanej M. W. kwoty (...),66 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 217 zł. Powódka podała, że pozwani nabyli prawo własności do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w R. i z datą nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego byli zobowiązani do opłacania kosztów eksploatacji obciążających nieruchomości wspólną oraz opłaty za dostawę m.in. wody, odprowadzania ścieków, centralnego ogrzewania , odbiór śmieci zgodnie z art.207 kodeksu cywilnego proporcjonalnie do posiadanego udziału we własności lokalu. Powódka przedstawiła, że zaległości pozwanego R. B.

z tytułu tych opłat za okres do dnia 31 stycznia 2016 roku wynoszą łącznie (...),80 zł, na którą składa się należność główna 1609,48 zł oraz naliczone odsetki ustawowe za okres do 31.01.2016 r.-64,32 zł. Powódka podała, że zaległości pozwanej M. W. z tytułu tych opłat za okres do dnia 31 stycznia 2016 roku wynoszą łącznie (...),66 zł, na którą składa się należność główna 1609,38 zł oraz naliczone odsetki ustawowe za okres do 31.01.2016 r.-64,28 zł. Dodatkowo powód wyjaśnił, że wezwano pozwanych do zapłaty zaległości w dniu 10 września 2016 roku, lecz wezwanie nie odniosło skutku.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 8 marca 2016 roku referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Giżycku nakazał pozwany zapłatę kwot żądanych pozwem wraz z opłatą sądową i kosztami zastępstwa procesowego.

W sprzeciwie od nakazu **zapłaty pozwani R. B. i M. W.** kwestionowali wysokość dochodzonej kwoty. Wskazali, że w 2015 i 2016 roku pozwany R. B. dokonywał wpłat na rzecz Wspólnoty w łącznej kwocie 1051,69 złotych. Nadto wskazali, że w ich ocenie Administrator źle rozlicza wpłacane kwoty. Przedstawili, że z ostatnio otrzymanego wezwania z dnia 20.04.2016 roku wynika, że zaległość za mieszkanie wynosi 10816,61 zł, a taka zaległość mogłaby powstać gdyby pozwani nie płacili za mieszkanie za cały okres użytkowania t.j. od chwili zakupu do dnia wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty. Podali, że Wspólnota nie odpowiedziała na żądanie przedstawienia im rozliczenia należności. Nadto pozwani podnieśli zarzut nieważności postępowania. Wskazali, że w ich ocenie administrator i jego pełnomocnik nie posiadają umocowania do występowania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej przed sądem, a powołany w pozwie par.3 pkt.22 umowy o zarządzanie z dnia 5.01.2009 roku nie zawiera umocowania do reprezentowania Wspólnoty przed sądem w sprawach o zapłatę należności.

W odpowiedzi na sprzeciw powódka przedstawiła, że ust.22 par.3 zawartej przez Wspólnotę umowy o zarządzanie stanowi o powierzeniu zarządcy windykacji opłat należnych od właścicieli lokali i daje on uprawnienie do występowania do sądu i ustanowieniu pełnomocnika. Co do zarzutu nieotrzymania przez pozwanych rozliczenia zadłużenia, wskazano, że żądania tego nie skierowano do zarządcy. Co do zarzutu błędnego wyliczenia zadłużenia pozwanych, powód podniósł, że wszystkie wpłaty pozwanego były zarachowane na poczet opłat należnych do dnia 28 lutego 2015 roku, zasądzonych poprzednio wydanymi nakazami zapłaty. Powód podkreślił, że przedmiotowa sprawa dotyczy zadłużenia za okres od 1 marca 2015 roku do dnia 31 stycznia 2016 roku i została wykazana a kwota żądana jest wymagalna. Powód wskazał, że pozwani zalegają też z opłatami za okres od 1 lutego do 30 czerwca 2016 roku.

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwani R. B. i M. W. są współwłaścicielami po 1/2 części lokalu nr (...) położonego w R. przy ulicy (...), który nabyli od W. O. na podstawie umowy sprzedaży z 25.04.2013 roku za nr Rep A 2125/13.

(bezsporne, dowód: wydruk z Kw (...), umowa-k.94-96 akt)

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w R. rozpoczęła naliczanie opłat wobec pozwanych dopiero od sierpnia 2013 roku, obciążając za miesiące maj, czerwiec i lipiec 2013 roku opłatami poprzednią właścicielkę lokalu. Pozwani zalegali z płatnością opłat wobec powódki. Opłat tych powódka dochodziła przed Sądem Rejonowym w Giżycku w sprawach I Nc 1515/14, I Nc 777/14, I Nc 439/15, uzyskując prawomocne nakazy zapłaty zaopatrzone w klauzulę wykonalności przeciwko pozwany.

Przedmiotowym pozwem powódka dochodzi od pozwanych zapłaty należności za okres od dnia 1 marca 2015 roku do dnia 31 stycznia 2016 roku. Wynosi ono 3206,86 zł z tytułu należności głównej i 120,08 zł z tytułu naliczonych do dnia wniesienia pozwu odsetek ustawowych- tj. łącznie kwotę 3326,94 złotych. Łączne zadłużenie pozwanych wobec Wspólnoty Mieszkaniowej wynosi 8795,40 złotych.

(dowód: opinia biegłego W. L.- k.133-147 akt, wykaz zadłużenia -k.27-28, 30-31, 71-74,105-107, 110-116)

Przedmiotem rozpoznania w przedmiotowej sprawie było wyłącznie zadłużenie pozwanych za okres żądany pozwem.

Umową nr (...) z dnia 5.01.2009 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w R. zawarła z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w G. i powierzyła jej zarządzanie nieruchomością wspólną, w tym windykację opłat należnych od właścicieli lokali w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym.

(dowód: umowa o zarządzanie-k.15-17)

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie wskazać należy, że prawa i obowiązki właścicieli lokali stanowiących odrębną własność zostały dodatkowo ukształtowane przepisami ustawy o własności lokali, która - odmawiając właścicielom lokali prawa zniszczenia przedmiotu swojej własności - jednocześnie nakłada na nich obowiązek jej utrzymania. Zgodnie z art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892) 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 nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. W myśl art. 14 tejże ustawy, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 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. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca, bez osobnego wezwania.

W przedmiotowej sprawie z dokumentów złożonych do akt sprawy wynika, że prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w R. przy ul. (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości przysługuje pozwanym R. B. i M. W. po 1/2 części, w związku z tym skierowanie przez Wspólnotę powództwo przeciwko wymienionemu znajdowało uzasadnienie w cytowanym wyżej przepisie. Powołany w sprawie biegły sądowy z zakresu finansów i rachunkowości w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i przeprowadzeniu szczegółowych rozliczeń ustalił zadłużenie pozwanych za okres objęty przedmiotowym pozwem na kwotę 3326,94 złotych. Przedmiotem rozpoznania w przedmiotowej sprawie było wyłącznie zadłużenie pozwanych za okres żądany pozwem, wyliczone przez biegłego w załączniku nr 8 i nr 9 do opinii. Opinia biegłego jest kompletna, spójna, a żadna ze stron nie kwestionowała poczynionych przez biegłego ustaleń i wyliczeń.

Zadłużenie obciąża w częściach równych pozwanych, co mając na względzie orzeczono jak w pkt. 1 i 2 wyroku. W pozostałej części powództwo oddalono jak w pkt.4 wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. Zgodnie z tym artykułem, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Sąd nie podzielił stanowiska pozwanych o braku umocowania zarządcy do reprezentowania powodowej Wspólnoty przed Sądem. W ocenie sądu zawarta między Wspólnotą Mieszkaniową a zarządzającą (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w G. umowa o zarządzanie takie umocowanie zawiera w ust.22 do par.3 umowy.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W niniejszej sprawie stroną przegrywającą są pozwani, zatem Sąd zasądził jak w pkt.3 wyroku na rzecz powódki kwotę 385zł, w tym kwotę 217 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego-zgodnie z żądaniem powoda i kwotę 168zł tytułem uiszczonych przez powoda opłat sądowej. Pozwanych obciążono także poniesionymi przez Skarb Państwa wydatkami na opinię biegłego sądowego. Sąd nie znalazł podstaw do zwolnienia pozwanych od obowiązku poniesienia kosztów sądowych. Nie zachodzi w ocenie Sądu wyjątkowa sytuacja z art.102 kpc.