

**Sygn. akt: I C 643/20**

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2021 r.

**Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	SSR Alina Kowalewska
<b>Protokolant:</b>	sekretarz sądowy Joanna Kucharska

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2021 r. w Giżycku na rozprawie

**sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) z siedzibą w G.**

**przeciwko D. G.**

**o zapłatę**

1. Zasądza od pozwanego D. G. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) z siedzibą w G. kwotę 4.622,69 zł (cztery tysiące sześćset dwadzieścia dwa złote 69/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13.08.2020r. do dnia zapłaty.
2. Oddała powództwo w pozostałym zakresie.
3. Zasądza od pozwanego D. G. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) z siedzibą w G. kwotę 1.191,53 zł (jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt jeden złotych 53/100) tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

SSR Alina Kowalewska

**S..akt I C 643/20**

## UZASADNIENIE

**Powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w G.** w pozwie wniesionym 13.08.2020r. domagała się zasądzenia od pozwanego D. G. kwoty 9.245,37zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie i kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że pozwany jest właścicielem lokalu nr (...), który nabył w drodze dziedziczenia i zalega z płatnością należności na rzecz Wspólnoty opłat wymienionych w art.14 i 15 ustawy o własności lokali, których miesięczna stawka aktualnie wynosi 412,34zł. Po wezwaniu do zapłaty, pozwany w dniu 14.01.2020r. zwrócił się z prośbą o rozłożenie zaległości na raty, uiszczył na poczet zadłużenia kwotę 400zł i zaniechał dalszych wpłat a kilkakrotne monity pozostały bez rezultatu. Zadłużenie za okres od lutego 2017r. do lipca 2020r. wyniosło kwotę dochodzoną pozwem.

**Pozwany D. G.** nie złożył odpowiedzi na pozew i nie stawił się na rozprawę.

**Sąd ustalił, co następuje:**

W księdze wieczystej prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Giżycku pod nr (...) dla nieruchomości lokalowej- lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) oznaczonego nr.1 jako właściciele na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej wpisani są J. i C. Ś. (dowód: wydruk elektroniczny z kw (...) k.12-15).

W sprawie I Ns 501/15 Sąd Rejonowy w Giżycku postanowieniem z dnia 15.02.2016r. stwierdził, że spadek po C. Ś. nabył D. G.. Nie zostało przeprowadzone postępowanie po J. Ś.. W sprawie I Ns 446/19 postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po J. Ś. postanowieniem z dnia 9.12.2019r. zostało umorzone (okoliczność znana sądowi z urzędu).

Pozwany D. G. nie uiszcza regularnie opłat należnych za mieszkanie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, nie pokrywa też wydatków związanych z utrzymaniem lokalu. Wzywany kilkakrotnie do uregulowania zadłużenia pozwany 14.01.2020r. złożył prośbę o rozłożenie zaległości na raty, po czym w marcu 2020r. wpłacił kwotę 400zł i zaniechał dalszych wpłat (dowód: pismo pozwanego k. 16).

Za okres objęty pozwem to jest od lutego 2017r. do lipca 2020r. zadłużenie wynosi 9.245,37zł (dowód: kartoteki księgowe k.19-25).

**Sąd zważył, co następuje:**

W ocenie sądu fakty będące podstawą sformułowanych w pozwie roszczeń nie budzą zasadniczo wątpliwości. Z przedstawionych kartotek księgowych wynika z jakiego tytułu i w jakiej wysokości powstało zadłużenie związane z lokalem nr (...) należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.. Pozwany został poinformowany o tym zadłużeniu, nie kwestionował jego wysokości oraz uprawnienia Wspólnoty do dochodzenia zarówno roszczeń z tytułu kosztów zarządu związanych z nieruchomością wspólną jak i wydatków z utrzymaniem lokalu. Zobowiązał się ponadto do spłaty zadłużenia.

Stosownie do treści 13 ust.1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali 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.

W myśl art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali 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.

Ustawa o własności lokali nie rozstrzyga odpowiedzialności za opłaty w sytuacji, w której lokal stanowi współwłasność kilku osób.

Tymczasem pozwany, wbrew twierdzeniom pozwu nie jest właścicielem lokalu nr (...) lecz współwłaścicielem w 1/2 części.

Zdaniem sądu, w tej sytuacji znajdują zastosowanie zasady regulujące stosunki między współwłaścicielami. Zgodnie z treścią art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości ich udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Taki sposób uregulowania wzajemnych relacji pomiędzy współwłaścicielami znajduje zastosowanie w przypadku braku odmiennej umowy. Powódka nie wykazała by pomiędzy pozwanym- współwłaścicielem lokalu w 1/2- a pozostałymi

współwłaścicielami, spadkobiercami J. Ś., przyjęte zostały inne zasady ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną, niż wynikające z art.207 k.c.

W tej sytuacji pozwany powinien odpowiadać za obciążenia wobec Wspólnoty w 1/2części, wobec czego roszczenia strony powodowej są uzasadnione do kwoty 4.622,69zł.

Mając powyższe na uwadze sąd na podstawie cytowanych wyżej przepisów orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach sąd rozstrzygnął na podstawie art.100 kpc zasądzając na rzecz powódki od pozwanego, stosunkowo do wysokości uwzględnionego roszczenia, kwotę 1.191,53zł.

Koszty procesu stanowi opłata sądowa -500zł, opłata skarbową -17zł, wynagrodzenie pełnomocnika -1800zł oraz wydatki na doręczenie korespondencji pozwanemu-66,05zł.

SSR Alina Kowalewska