

Sygn. akt I C 904/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Arkadiusz Ziarko

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Kreczkowska - Żyrkowska

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2018 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Browary Park al. (...) w O.

przeciwko W. C. i J. C.

o zapłatę

I zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 8.617,89 (osiem tysięcy sześćset siedemnaście 89/100) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

-470,95 złotych od dnia 11 lipca 2016 roku do dnia zapłaty,

-756,22 złotych od dnia 11 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty,

-619,99 złotych od dnia 11 września 2016 roku do dnia zapłaty,

-756,22 złotych od dnia 11 października 2016 roku do dnia zapłaty,

-756,22 złotych od dnia 11 listopada 2016 roku do dnia zapłaty,

-817,86 złotych od dnia 11 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty,

-756,73 złotych od dnia 11 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty,

-756,73 złotych od dnia 11 lutego 2017 roku do dnia zapłaty,

-636,86 złotych od dnia 11 marca 2017 roku do dnia zapłaty,

-756,73 złotych od dnia 11 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty,

-756,73 złotych od dnia 11 maja 2017 roku do dnia zapłaty,

-669,96 złotych od dnia 11 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty,

-43,29 złotych od dnia 11 lipca 2017 roku do dnia zapłaty;

II zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 2.248 (dwa tysiące dwieście czterdzieści osiem) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Arkadiusz Ziarko

UZASADNIENIE

Powód – Wspólnota Mieszkaniowej Browary Park al. (...) w O. – wniosła o zasądzenie od pozwanych J. C. i W. C. kwoty 8.617,89 zł z ustawowymi odsetkami oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podał, że pozwani do dnia 5 lipca 2017 r. byli współwłaścicielami lokalu niemieszkalnego położonego przy al. (...) w O. w powodowej Wspólnocie i jako członkowie powodowej Wspólnoty zobowiązani byli z tego tytułu do partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej (zaliczki), ponoszenia opłat na fundusz remontowy oraz innych świadczeń.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 22 stycznia 2018 r., w sprawie I Nc 2099/17, nakazano pozwanym, aby w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłacił powodowi powyższą kwotę z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu albo w tym terminie wniósł sprzeciw.

Zaskarżając powyższy nakaz w całości w sprzeciwie pozwani – J. C. i W. C. – wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu podnieśli jedynie, że pozew złożony został przedwcześnie, gdyż prowadzą negocjacje z powodem.

Powód w odpowiedzi zaprzeczył prowadzeniu negocjacji, dołączając oświadczenia pracowników powoda zajmujących się obsługą powodowej wspólnoty, iż pozwani nigdy nie kontaktowali się w przedmiocie spłaty zadłużenia. Wskazał nadto, że powodowie praktycznie od początku zalegają z opłatami, a należności od pozwanych powód musi egzekwować przez komornika.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani do dnia 5 lipca 2017 r. byli współwłaścicielami lokalu niemieszkalnego położonego przy al. (...) w O. w powodowej Wspólnocie i jako członkowie powodowej Wspólnoty zobowiązani byli z tego tytułu do partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej (zaliczki), ponoszenia opłat na fundusz remontowy oraz innych świadczeń.

Pozwani opóźniają się z zapłatą opłat zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, na fundusz remontowy oraz za media w łącznej kwocie 8.617,89 z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

-470,95 złotych od dnia 11 lipca 2016 roku do dnia zapłaty,

-756,22 złotych od dnia 11 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty,

-619,99 złotych od dnia 11 września 2016 roku do dnia zapłaty,

-756,22 złotych od dnia 11 października 2016 roku do dnia zapłaty,

-756,22 złotych od dnia 11 listopada 2016 roku do dnia zapłaty,

-817,86 złotych od dnia 11 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty,

-756,73 złotych od dnia 11 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty,

-756,73 złotych od dnia 11 lutego 2017 roku do dnia zapłaty,

-636,86 złotych od dnia 11 marca 2017 roku do dnia zapłaty,

-756,73 złotych od dnia 11 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty,

-756,73 złotych od dnia 11 maja 2017 roku do dnia zapłaty,

-669,96 złotych od dnia 11 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty,

-43,29 złotych od dnia 11 lipca 2017 roku do dnia zapłaty;

(okoliczności bezsporne, potwierdzone dokumentami k. 16-98)

Pozwani kwoty dochodzonej pozwem nie zapłacili. **(okoliczność niesporna)**

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało uwzględnić w całości.

Sąd dał wiarę przedłożonym przez strony dokumentom, albowiem ich prawdziwość nie była kwestionowana przez strony i nie budzi wątpliwości

Zbędne do rozstrzygnięcia były pozostałe zawnioskowane dowody.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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 nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Zgodnie z art. 14 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. Art. 15. 1. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Wysokość należności jest bezsporna.

Pozwani nie prowadzą żadnych negocjacji z powodem. Zalegają z opłatami skutkiem czego są wytaczane kolejne powództwa i prowadzone egzekucje komornicze.

Podkreślić można, że nawet ewentualne prowadzenie negocjacji nie zwalania z obowiązku zapłaty należnych opłat ani nie powoduje jego odroczenia.

W tych warunkach wobec braku innych twierdzeń i dowodów należało powództwo uwzględnić w całości w oparciu o powołane przepisy i art. 481§1 i 2 Kc.

Zgodnie z wyrażoną w art. 98§1 kpc zasadą odpowiedzialności strony przegrywającej za wynik procesu, powodowi jako stronie wygrywającej należy się zwrot całości kosztów procesu od pozwanego: opłaty od pozwu 431 zł, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa 17 zł oraz zwrot kosztów zastępstwa procesowego 1.800 zł.

SSR Arkadiusz Ziarko