

Sygn. akt IC 1291/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2016r.

Sąd Rejonowy Gdańsk- Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: Judyta Pukownik

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2016r. G.

na rozprawie

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

przeciwko R. A. (1)

o zapłatę

1. zasądza od R. A. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w R. kwotę 4.702,73 zł (cztery tysiące siedemset dwa złote siedemdziesiąt trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 4 lutego 2016r. do dnia zapłaty, solidarnie z R. A. (2), co do której obowiązek zapłaty stwierdzony został nakazem zapłaty z dnia 20 sierpnia 2014r. wydanym przez Referendarza sądowego Sądu Rejonowego w (...)w sprawie I Nc 4454/14, co do kwoty 4.702,73 zł;
2. w pozostałym zakresie umarza postępowanie;
3. zasądza od R. A. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w R. kwotę 191,25 zł (sto dziewięćdziesiąt jeden złotych dwadzieścia pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 1291/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 czerwca 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w R. wniosła o zasądzenie od R. A. (2) i R. A. (1) solidarnie na swoją rzecz kwoty 5.081,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz obciążenia pozwanych kosztami procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że dochodzona kwota obejmuje należności przypadająca od pozwanych, jako właścicieli lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), których nie uiścili pomimo wezwań do zapłaty.

Nakazem zapłaty z dnia 20 sierpnia 2014 r. Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w (...) orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Powyższy nakaz uprawomocnił się w stosunku do pozwanej R. A. (2) i został opatrzony, co do tej pozwanej, klauzulą wykonalności, natomiast pozwany R. A. (1) zaskarżył nakaz sprzeciwem. Zarzucił niewłaściwość miejscową Sądu Rejonowego w (...) a nadto zakwestionował zasadność żądania powoda wobec siebie, wskazując, że w lokalu nie zamieszkuje. Lokal zajmuje małżonka pozwanego, z którą ten pozostaje w separacji i nie ma żadnego wpływu na kwestię opłacania, czy też nie, rachunków przez użytkowniczkę lokalu. Dodał pozwany, że przekazywał małżonce pieniądze z przeznaczeniem na opłaty za mieszkanie, zaś fakt braku ich wydatkowania na ten cel nie powinien

obciążać pozwanego. R. A. (1) zakwestionował również kwotę żadaną pozwem wskazując, że nie otrzymał wyciągów z rachunków za lata 2012-2014. Na wypadek uwzględnienia powództwa pozwany wniósł o rozłożenie świadczenia na raty.

Postanowieniem z dnia 28 maja 2015r. Sąd Rejonowy w Wejherowie uznał się niewłaściwym miejscowo i sprawę przekazał tutejszemu sądowi.

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał żądanie pozwu przeciwko R. A. (1) wskazując, z powołaniem się na obowiązujące przepisy, iż faktyczne niekorzystanie przez jednego ze współwłaścicieli lokalu nie zwalnia go z obowiązku regulowania opłat z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem lokalu.

Na rozprawie w dniu 14 stycznia 2016r. powód doprecyzował żądanie pozwu wskazując, że dotyczy ono należności za okres od października 2012r. do maja 2014r. natomiast na rozprawie w dniu 4 lutego 2016r. powód oświadczył, iż wobec wyegzekwowania części należności objętej żądaniem pozwu od R. A. (2) zmienia żądanie pozwu w ten sposób, że wnosi o zasądzenie od R. A. (1) kwoty 4.702,73 zł tytułem należności głównej wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lutego 2016r. do dnia zapłaty, cofając pozew co do kwoty 378,92 zł ze zrzeczeniem się roszczenia. Jednocześnie powód podtrzymał żądanie zasądzenia od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany R. A. (1) jest, wraz z R. A. (2), właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w R.. Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 201/10.000 części. Do dnia 17 lutego 2015r., to jest daty uprawomocnienia się wyroku orzekającego rozwód małżonków A., wskazany lokal stanowił przedmiot wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej tychże.

(okoliczności bezsporne, nadto: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, k.9-14; wydruk z księgi wieczystej (...), k.78-82; kopia wyroku rozwodowego wraz ze stwierdzeniem prawomocności, k.93-94v)

Pozwany R. A. (1) w okresie objętym żądaniem pozwu nie zamieszkiwał w spornym lokalu. Mieszkanie to zajmowała R. A. (2), w okresie letnim wynajmując je osobom trzecim. Pozwany nie opłacał należności związanych z lokalem a rzecz Wspólnoty, natomiast pieniądze na ten cel przekazywał żonie wraz z alimentami. Pozwany wiedział, jakie należności wchodziły w skład opłat należnych wspólnocie, bowiem otrzymywał rozliczenie mediów i czynszu.

(dowód: przesłuchanie pozwanego, k.96-98)

W okresie od października 2012r. do maja 2014r. wysokość należnych kosztów związanych z własnością lokalu pozwanego, nieuiszczonych przez właścicieli, wyniosła 5.081,65 zł na które składały się zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości i zaliczek na poczet remontów oraz rozliczenie mediów.

(dowód: uchwały Wspólnoty, k.15-20v, k.22, k.23-24; plan gospodarczy na rok 2013, k.21; plan gospodarczy na rok 2014, k.22v; kartoteka właściciela za rok 2012, k.25-25v; kartoteka właściciela za rok 2012, k.27; kartoteka właściciela za rok 2014, k.28; stan finansowy za okres od 01.01.2013 do 31.10.2013, k.26-26v)

Pozwany R. A. (1), pismem z dnia 13 marca 2014r. został wezwany do zapłaty na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej kwoty 5.304,35 zł, jednak bezskutecznie.

(dowód: wezwanie do zapłaty, k.30-30v)

Stan zaległości w sprawie egzekucyjnej, prowadzonej przeciwko R. A. (2) pod sygnaturą (...) przez Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk – Południe w Gdańsku T. K. w oparciu o nakaz zapłaty wydany w sprawie niniejszej, na dzień 18 stycznia 2016r. wynosił: 4.702,73 zł (należność główna), 20,88 zł (odsetki do 18.01.2016r.).

Kwoty dotychczas wyegzekwowane od dłużniczki R. A. (2) zostały zaliczone na koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego, w tym koszty zastępstwa prawnego.

(okoliczność bezsporna, nadto: pismo pełnomocnika powoda, k.104; informacja o stanie zaległości, k.105)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów i kopii dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których autentyczność nie była w toku procesu kwestionowana przez Strony, nie budziła również wątpliwości Sądu. Podstawą ustaleń Sąd uczynił również zeznania złożone przez R. A. (1) w charakterze strony uznając je za wiarygodne.

Zważyć należy, iż podstawą kwestionowania przez pozwanego żądania pozwu była w istocie okoliczność, że środki na pokrycie należności wobec powódki z tytułu opłat związanych z własnością lokalu R. A. (1) przekazywał żonie zakładając, że rozlicza się ona comiesięcznie ze wspólnotą. W ocenie pozwanego jest bowiem niesprawiedliwe nakładanie na niego obowiązku poniesienia tych kosztów po raz kolejny. Jakkolwiek R. A. (1) w sprzeciwie od nakazu zapłaty kwestionował wysokość należności, wskazując, że nie otrzymał wyciągów z rachunków za lata 2012-2014, po ich doręczeniu, w toku procesu przyznał, że nie kwestionuje kwot zaległości.

Podstawą powództwa w sprawie niniejszej był art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zgodnie z którym 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.

Jednocześnie art. 14 cytowanej ustawy precyzuje, iż 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.

Zgodnie zaś z art.15§1 ustawy, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W niniejszej sprawie bezspornym był fakt, że pozwany R. A. (1) jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w R., a tym samym ciąży na nim ustawowy obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat związanych z lokalem. Okoliczność zaś, że pozwany w przedmiotowym lokalu nie zamieszkuje nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia, bowiem istotny dla ustalenia odpowiedzialności za zapłatę wskazanych kosztów jest fakt bycia właścicielem lokalu. Za okoliczność bez znaczenia, z punktu widzenia rozstrzygnięcia, uznać należy również fakt przekazywania żonie środków finansowych na pokrycie należności wobec Wspólnoty, które to środki R. A. (2) rozdysponowała niezgodnie z wolą pozwanego. Zważyć należy, iż wskazane uzgodnienia co do zapłaty dotyczą wyłącznie osób za zapłatę współodpowiedzialnych, w żadnym razie nie wiążąc Wspólnoty.

Mając powyższe na względzie, w oparciu o powołane przepisy Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji, uwzględniając częściowe cofnięcie pozwu. Zważywszy zaś na solidarny charakter odpowiedzialności R. A. (1) i R. A. (2) Sąd zamieścił w punkcie 1 sentencji związane z tym zastrzeżenie. Odsetki od zasądzonej kwoty Sąd uwzględnił – zgodnie z żądaniem

powoda – od dnia 4 lutego 2016r. do dnia zapłaty, zasądzać je na podstawie 481§ 1 i 2 kc, w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie.

Sąd nie uwzględnił żądania pozwanego co do rozłożenia świadczenia na raty. Zważyć należy, iż art.320 kpc, możliwość taką przewidujący, wymaga dla skorzystania z niej wystąpienia szczególnie uzasadnionego wypadku. W ocenie Sądu, w okolicznościach sprawy niniejszej wypadek ów nie zachodził, zważywszy, że pozwany domagał się rozłożenia na raty w tym celu, aby niejako skłonić wierzyciela do egzekwowania należności od R. A. (2), a jedynie w ostateczności od pozwanego.

Zdaniem Sądu, zważywszy, że rozłożenie świadczenia na raty godzi, w zasadzie, w interes wierzyciela, z możliwości przewidzianej przepisem art.320 kpc należy korzystać wyjątkowo. Podkreślić trzeba, że jako przepis szczególny, art.320 kpc wymaga wykładni ścisłej, i to zarówno w zakresie wymagań procesowych, jak i co do zasięgu w dziedzinie materialnoprawnej. Część wyroku, która ma za przedmiot rozłożenie na raty zasądzonego roszczenia, ma charakter konstytutywny i wkraczający w dziedzinę prawa materialnego. Wskutek bowiem rozłożenia na raty następuje z mocy konstytutywnego wyroku inne oznaczenie sposobu i terminu spłaty świadczenia należnego wierzycielowi. Dłużnik na podstawie takiego wyroku zostaje zobowiązany do regulowania swojego długu w sposób ratalny zamiast w sposób wynikający z łączącego strony stosunku zobowiązaniowego i w innych terminach od tych, jakie wynikają z takiego stosunku. Również samo rozłożenie zasądzonej należności na raty na podstawie art. 320 kpc nie uchyla obowiązku płacenia, a tym samym i zasądzenia odsetek za opóźnienie lub odsetek od zwłoki (Uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 września 1970 r. III PZP 11/70 LexPolonica nr 296060).

W punkcie 2 wyroku, na podstawie art. 355 kpc Sąd umorzył postępowanie w zakresie objętym cofnięciem powództwa.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 §1 i 3 kpc oraz art.99 kpc obciążając nimi pozwanego jako stronę przegrywającą proces, przy czym w ramach kosztów uwzględniono jedynie tę kwotę, która nie została zasądzona od R. A. (2), to jest $\frac{3}{4}$ uiszczonej przez powoda opłaty od pozwu. Pozostałe koszty, to jest $\frac{1}{4}$ opłaty od pozwu oraz koszty zastępstwa procesowego powoda została zasądzona w nakazie zapłaty od pozwanej R. A. (2) a także wyegzekwowane od tejże. Zdaniem Sądu nie ma podstaw do dublowania kosztów na rzecz strony powodowej. Przeciwnie w sytuacji, gdyby oboje pozwani wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty, koszty zastępstwa procesowego nie zostały by zasądzona na rzecz powoda podwójnie. Skoro – we wskazanym wymiarze - świadczenie z tytułu zwrotu kosztów procesu zostało zaspokojone, nieuzasadnionym było by obciążanie tymi kosztami R. A. (1).

Sygn. akt I C 1291/15

ZARZĄDZENIE

1. (...) C(...)

2. (...)