

Sygn. akt I C 1225/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2018 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marek Jasiński

Protokolant: Michał Czerwiński

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2018 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W. 11A w G.

przeciwko J. K.

o zapłatę

I. zasądza od J. K. na rzecz (...) W. 11A w G. kwotę **9 (...)** (...) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od następujących kwot:

- 18,28 zł od 11 sierpnia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.;
- 504,38 zł od 11 września 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.;
- 504,38 zł od 11 października 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.;
- 504,38 zł od 11 listopada 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.;
- 610,28 zł od 11 grudnia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.;

i wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od następujących kwot:

- 18,28 zł od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
- 504,38 zł od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
- 504,38 zł od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
- 504,38 zł od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
- 610,28 zł od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
- 504,38 zł od 11 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
- 504,38 zł od 11 lutego 2016 r. do dnia zapłaty;
- 504,38 zł od 11 marca 2016 r. do dnia zapłaty;

- 504,38 zł od 11 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty;
- 504,38 zł od 11 maja 2016 r. do dnia zapłaty;
- 631,46 zł od 11 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty;
- 504,38 zł od 11 lipca 2016 r. do dnia zapłaty;
- 504,38 zł od 11 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty;
- 504,38 zł od 11 września 2016 r. do dnia zapłaty;
- 504,38 zł od 11 października 2016 r. do dnia zapłaty;
- 504,38 zł od 11 listopada 2016 r. do dnia zapłaty;
- 620,87 zł od 11 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty;
- 504,38 zł od 11 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty;
- 504,38 zł od 11 lutego 2017 r. do dnia zapłaty;
- 504,38 zł od 11 marca 2017 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od J. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej W. 11A w G. kwotę 2315 zł (dwa tysiące trzysta piętnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1225/17

UZASADNIENIE

Powódka (...) W. 11A w G. wniosła o zasądzenie od pozwanego J. K. kwoty (...) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od następujących kwot:

- 18,28 zł od 11 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- 504,38 zł od 11 września 2015 r. do dnia zapłaty,
- 504,38 zł od 11 października 2015 r. do dnia zapłaty,
- 504,38 zł od 11 listopada 2015 r. do dnia zapłaty,
- 610,28 zł od 11 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- 504,38 zł od 11 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 504,38 zł od 11 lutego 2016 r. do dnia zapłaty,
- 504,38 zł od 11 marca 2016 r. do dnia zapłaty,
- 504,38 zł od 11 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 504,38 zł od 11 maja 2016 r. do dnia zapłaty,
- 631,46 zł od 11 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,
- 504,38 zł od 11 lipca 2016 r. do dnia zapłaty,

- 504,38 zł od 11 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 504,38 zł od 11 września 2016 r. do dnia zapłaty,
- 504,38 zł od 11 października 2016 r. do dnia zapłaty,
- 504,38 zł od 11 listopada 2016 r. do dnia zapłaty,
- 620,87 zł od 11 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 504,38 zł od 11 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 504,38 zł od 11 lutego 2017 r. do dnia zapłaty,
- 504,38 zł od 11 marca 2017 r. do dnia zapłaty,

tytułem należności z tytułu zaliczek na poczet kosztów zarządzania nieruchomością wspólną oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, iż pozwany jest właścicielem lokalu numer (...) położonego w G. przy ul. (...). Z tego tytułu winien dokonywać opłat na rzecz Wspólnoty, jednakże od dawna zalega z opłatami. Częściowe wpłaty powoda dokonane w okresie od kwietnia 2014 r. do marca 2017 r. podlegały zaliczeniu na poczet najdalej wymagalnych należności.

Pomimo wezwań do dobrowolnej zapłaty, pozwany nie spłacił należności.

Nakazem zapłaty z 15 maja 2017 r. wydanym w sprawie I Nc 651/17 Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku uwzględnił żądanie pozwu.

Pozwany J. K. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu kwestionował roszczenie co do wysokości, podnosząc zarzut zawyżenia opłat.

Na rozprawie w dniu 26 czerwca 2018 r. pozwany oświadczył, że wniósł o rozłożenie roszczenia na raty w wysokości po 300-400 zł miesięcznie, płatne od czerwca 2019 r. Wniosek ponowił na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2018 r. Strona powodowa nie wyraziła zgody na propozycje ugody.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Z tego tytułu zobowiązany jest do ponoszenia na rzecz (...)W. (...)w G.

okoliczność bezsporna.

J. K. nie płaci bieżących zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i opłat eksploatacyjnych. Zadłużenie z tego tytułu za okres od sierpnia 2015 r. do marca 2017 r. wynosi 9 951 zł.

dowód: kopie uchwał Wspólnoty – k. 40 – 42 v., kopia zawiadomienia od zmianie opłat – k. 43-43v., zestawienia obrotów i sald – k. 8-12.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zaoferowanych przez Strony dowodów, uznając je za w pełni wiarygodne. Dotyczy to w szczególności kopii uchwał Wspólnoty. Wprawdzie niepodpisane wydruki zestawień

obrotów i sald oraz zawiadomień o zmianie opłat nie mogły być uznane za dowody z dokumentów prywatnych w rozumieniu art. 245 k.p.c., ale jako inne środki dowodowe (art. 309 k.p.c.), jednakże biorąc pod uwagę całokształt okoliczności sprawy, zwłaszcza zarzuty pozwanego i jego stanowisko w sprawie, Sąd uznał, że brak było podstaw, aby odmówić im wiarygodności.

Podstawą powództwa w sprawie niniejszej był art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej jako: „u.w.l.”), zgodnie z którym 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.

Jednocześnie art. 14 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 u.w.l., na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Powód, składając kopie uchwał i wydruków z systemu księgowego, wykazał zasadność roszczenia tak co do zasady, jak i co do wysokości. W niniejszej sprawie bezspornym był fakt, że pozwany J. K. jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...), a tym samym ciąży na nim ustawowy obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat związanych z lokalem. Pozwany tego, że przedmiotowy obowiązek na nim ciąży także nie kwestionował. Pozwany twierdził wprawdzie, że wysokość opłat została zawyżona w stosunku do poprzednich okresów, nie sprecyzował jednak w żaden sposób, na czym to zawyżenie miało polegać. Jak sam przyznał, nie skarżył uchwał Wspólnoty w tym zakresie, nie płacił również niespornych części należności.

Mając zatem powyższe na uwadze, Sąd uwzględnił powództwo w całości, w tym, na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., również w zakresie ustawowych odsetek za opóźnienie.

Odnosząc się do wniosku pozwanego o zawarcie z powodem ugody, należy podkreślić, że zawarcie ugody jest prawem, a nie obowiązkiem strony, zatem wobec negatywnego stanowiska powoda w tym przedmiocie, wniosek pozwanego o rozłożenie świadczenia na raty należało rozważyć wyłącznie w kontekście art. 320 k.p.c., zgodnie z którym, w szczególnie uzasadnionym wypadku, Sąd może zasądzone wyrokiem świadczenie rozłożyć na raty. Norma z art. 320 k.p.c. ma charakter wyjątkowy i jej zastosowanie możliwe jest w szczególnie uzasadnionych wypadkach. Oceniając, czy zachodzą przesłanki do zastosowania tej instytucji, Sąd badał zarówno sytuację osobistą i majątkową pozwanego – wysokość uzyskiwanych dochodów, stan majątkowy, jak również słuszny interes wierzyciela. 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. Pamiętać przy tym należy, że ochrona, jaką zapewnia pozwanemu dłużnikowi art. 320 k.p.c. nie może być stawiana ponad ochronę wierzyciela w procesie cywilnym i wymaga uwzględnienia wszelkich okoliczności sprawy, w tym uzasadnionego

interesu podmiotu inicjującego proces. Stąd zachodzi konieczność wykazania przez dłużnika, że realnie będzie dysponować środkami, które mimo trudności o których była mowa wyżej, umożliwią wykonanie zmodyfikowanego obowiązku w sposób odczuwalny ekonomicznie przez wierzyciela. W przeciwnym razie, jeżeli okoliczności sprawy nie wskazują na istnienie po stronie dłużnika woli dobrowolnej spłaty zadłużenia, a jedynie na chęć odłożenia w czasie konieczności wykonania zobowiązania, omawiana norma prawna nie będzie miała zastosowania.

W ocenie Sądu, brak jest w niniejszej sprawie przesłanek do zastosowania art. 320 k.p.c. Jak wskazał pozwany, jego jedynym źródłem utrzymania jest aktualnie zasiłek stały z pomocy społecznej w wysokości 604 zł. Biorąc pod uwagę wysokość zadłużenia pozwanego oraz wysokość uzyskiwanych przez niego dochodów, a także konieczność ponoszenia i pokrywania bieżących kosztów utrzymania, spłata rat w wysokości deklarowanej przez pozwanego jest nierealna – musiała by odbywać się kosztem bieżących należności, doprowadzając do dalszego wzrostu zadłużenia. Gdyby natomiast rozłożyć zasądzone świadczenie na raty w możliwej do spłacenia przez pozwanego, np. 50 zł, okres spłaty wydłużony zostałby do 16 lat, co z kolei stoi w sprzeczności z uzasadnionym interesem wierzyciela.

W tym miejscu wskazać należy, że twierdzenia pozwanego o posiadanej wierzytelności wobec nieokreślonej osoby trzeciej, której realizacja pozwoliłaby na spłatę zadłużenia wobec powoda, nie zostały poparte przez pozwanego żadnymi wiarygodnymi dowodami, zatem nie mogły zostać uwzględnione przez Sąd.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwany bowiem nie zaspokajając wymagalnych zobowiązań wobec powoda dał mu powód do wytoczenia powództwa, a w konsekwencji winien zwrócić powodowi koszty celowe dochodzenia swoich praw. Również w toku procesu pozwany nie podjął żadnych realnych działań w celu zmniejszenia swojego zadłużenia, czy przedstawienia realnej, tj. możliwej do wykonania, propozycji spłaty. Z tego względu, Sąd uznał, że nie zachodzą podstawy do odstąpienia od obciążania pozwanego kosztami procesu (art. 102 k.p.c.).

Na sumę należnych od pozwanego kosztów procesu złożyły się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 498 zł, koszty zastępstwa procesowego, zgodnie z przepisem § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Sygn. akt I C 1225/17

ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...);

2. (...)

3. (...)

(...)