

Sygn. akt I C 1347/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 marca 2016 r. w G. sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w G. przeciwko J. R.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej J. R. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w G. kwotę 4.265,37 zł (cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt pięć złotych trzydzieści siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 1 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie postępowanie umarza;

III. zasądza od pozwanej J. R. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w G. kwotę 1.188,80 zł (jeden tysiąc sto osiemdziesiąt osiem złotych osiemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1347/15

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

J. R. jest właścicielem odrębnego prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. (...) w G..

Okoliczność bezsporna

Zaległość pozwanego z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od stycznia 2014 d. do kwietnia 2015 r. wynosiła 5034,38 zł oraz skapitalizowane odsetki za opóźnienie w kwocie 426,78 zł.

Dowód: zestawienie zaległości, k. 83

W dniu 8 maja 2015 r. pozwana zapłaciła na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w/w nieruchomości kwotę 1.100 zł.

Okoliczność bezsporna

Pozwana otrzymała prolongatę spłaty w/w zadłużenia do dnia 31 maja 2015 r.

Okoliczność niesporna

Ocena dowodów

Niesporny był stan prawny nieruchomości oraz fakt wpłaty w dniu 8 maja 2015 r. przez pozwaną kwoty 1.100 zł.

Zasady i sposób dokonywania naliczeń opłat eksploatacyjnych oraz zarządu nieruchomością wspólną (w tym funduszu remontowego) także nie były kwestionowane przez pozwaną.

Spór dotyczył sposobu rozliczenia i w tym zakresie Sąd uznał za poprawny i rzetelny dokument prywatny znajdujący się na karcie 83 akt sprawy. Uwzględnia od w sposób niewadliwy dotychczasowe wpłaty dokonywane przez pozwaną (do kwietnia 2015 r.), w tym przywołane w sprzeciwie sumy: 234,35 zł oraz 30,26 zł (vide k. 40).

Jeżeli chodzi o przywołaną w sprzeciwie wpłatę 1.000 zł, to pozwana nie udowodniła, że wpłata za miała zostać zaliczona na należności objęte sporem w niniejszej sprawie (tj. nie skorzystała z uprawnienia dłużnika do wyraźnego wskazania tytułu zapłaty – art. 451 § 1 k.c.). W tej sytuacji Sąd – również wobec braku oświadczenia wierzyciela co do sposobu zarachowania tej kwoty – nie mógł jej traktować jako zapłata związana z rozpatrywanym roszczeniem, gdyż byłaby to decyzja arbitralna – o sposobie zaliczenia zgodnie z art. 451 k.c. decydują strony, a nie sąd. Arbitralna decyzja sądu mogłaby też w późniejszym czasie dodatkowo skomplikować rozliczenia stron, gdyby okazało się, że ta suma została przez wierzyciela zaliczona inaczej.

Kwalifikacja prawna

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 należyłym 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. Z kolei art. 14 tejże ustawy przewiduje, że 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.

Wymagalność roszczeń objętych pozwem wynika z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (termin zapłaty poszczególnych należności do 10 dnia każdego kolejnego miesiąca kalendarzowego).

Jeżeli chodzi o rozliczenie należności pozostającej do zasądzenia, to – zważywszy prawomocne umorzenie postępowania co do kwot 1.100 zł postanowieniem z dnia 6 sierpnia 2015 r. – do rozstrzygnięcia w zakresie kwoty głównej pozostawała suma 4361,16 zł ((...),16-1100). Przy czym, ponieważ powód ostatecznie podtrzymywał powództwo wyłącznie do wysokości sumy nieco niższej (do czego miał prawo) – 4265,37 zł (k. 85), ta ostatnia suma stanowiła granicę wyrokowania zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c., który zabrania sądowi cywilnemu wyrokowania ponad żądanie.

Jeżeli chodzi zaś o odsetki od kwoty głównej – zgodnie z poprawnie podniesionym przez pozwaną zarzutem i częściowym cofnięciem pozwu w tej kwestii (k. 85) – zasądzono je dopiero od dnia 1 czerwca 2015 r., z uwagi na udzieloną przez powoda prolongatę.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w **punkcie I** sentencji na mocy art. 13 ust. 1 w zw. z art. 14 w zw. z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 481 § 1 i § 2 k.c.

W pozostałym zakresie postępowanie umorzono wobec skutecznego cofnięcia pozwu co do daty początkowej odsetek (por. k. 85, art. 203 § 1 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c.) – **punkt II** sentencji.

Koszty procesu

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 100 k.p.c. Biorąc pod uwagę poziom pierwotnie zgłoszonego roszczenia (5.365,37 zł) i ostatecznie uwzględnionego (4265,37 zł), należy uznać, że powódka wygrała proces w 80%, pozwana – w 20%.

Koszty poniesione przez powódkę to: opłata sądowa od pozwu (**269 zł**), opłata za czynności adwokackie w stawce minimalnej dla wskazanej w pozwie wartości przedmiotu sporu przekraczającej 5.000 zł (**1.200 zł**, § 6 pkt 4

rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie [...]),
opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

80% z sumy tych kosztów to: **1.188,80 zł** $([269+1200+17] \times 0,8)$, którą zasądono od pozwanej na rzecz powódki w
punkcie III. sentencji.