

Sygn. akt IC 1335/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2016r.

Sąd Rejonowy w Toruniu – Wydział I Cywilny

w składzie:

przewodniczący: SSR Maciej J. Naworski

protokolant: sekretarz sądowy Irena Serafin

po rozpoznaniu dnia 24 maja 2016r.,

w T.

na rozprawie

sprawy

z powództwa wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) (NIP (...))

przeciwko E. J. (pesel (...))

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego E. J. na rzecz powoda wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) kwotę 4.716,33zł (cztery tysiące siedemset szesnaście złotych i trzydzieści trzy grosze) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 października 2014r. do dnia zapłaty,
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 862zł (osiemset sześćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania w tym 600zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
3. przyznaje adwokatowi W. P.ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Toruniu kwotę 1.107zł (tysiąc sto siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu,
4. obciąża Skarb Państwa kosztami postępowania.

Sygn. akt IC 1335/15

UZASADNIENIE

Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) w T. domagała się od E. J. 4.716,33zł. Podniosła, że pozwana jest właścicielem lokalu numer (...), który został wydzielony z nieruchomości wspólnej jednak nie uiszcza zaliczek na poczet kosztów jej utrzymania.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że jest schorowana i biedna wobec czego powódka nadużywa prawa żądając od niej pieniędzy. Godziła się natomiast na spłatę świadczenia w ratach po 100zł miesięcznie, na co nie zgody nie wyrażała powódka określając minimalną wysokość raty na 150zł podnosząc, że pozwana nie płaci za mieszkanie od lat a roszczenia za wcześniejszy okres podlegają egzekucji komorniczej.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

1. Stan faktyczny był bezsporny wobec czego Sąd ustalił go na podstawie zgodnych oświadczeń stron i art. 230 k.p.c. Jasne było zaś, że pozwana jest właścicielem lokalu numer (...), który został wydzielony z nieruchomości przy ul. (...), że nieruchomością tą zarządza powodowa wspólnota mieszkaniowa, że pozwana nie płaci zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej a jej dług z tego tytułu za okres od lipca 2013 do czerwca 2014r. wynosi 4.716,33zł, że pozwana jest biedna, że jest w podeszłym wieku i jest mocno schowana, że przebywa w Domu Pomocy Społecznej i wreszcie, że z lokalu korzystają nieodpłatnie jej krewni.

Wobec braku sporu co do faktów Sąd oddalił wniosek pozwanej o przesłuchanie stron.

2. Powództwo było oczywiście uzasadnione.

Właściciel odrębnego lokalu ponosi bowiem koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej udziałowi, jaki mu w niej służy (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst j. Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Choroba, wiek, czy ubóstwo nie zwalnia go zaś z tego obowiązku. Własność, a własność odrębnego lokalu w szczególności, daje bowiem nie tylko prawa, ale rodzi też obowiązki.

3. Wprawdzie każde roszczenie podlega ocenie z punktu widzenia art. 5 k.c. , jednak zarzut nadużycia prawa był nieusprawiedliwiony.

Nie wdając się w teoretyczne rozważania na temat wykładni powołanego uregulowania wystarczające jest stwierdzenie, że klauzula generalna zasad współżycia społecznego pozwala na łagodzenie rygoryzmu prawnego polegające na odmowie przyznania ochrony słusznym roszczeniom powoda w sytuacji, w której nie byłoby to sprawiedliwe w świetle akceptowanych powszechnie norm społecznych.

Choroba, podeszły wiek i ubóstwo są natomiast okolicznościami, które uzasadniają rozważenie problemu, czy dochodzenie roszczeń nie pozostaje w sprzeczności z wymienionym wyżej unormowaniem.

Wykluczony jest jednak wszelki automatyzm, w tym zwłaszcza prowadzący do wniosku, że choroba, zły stan majątkowy albo podeszły wiek zwalnia z konieczności ponoszenia ciężarów związanych z własnością.

Współczując pozwanej, nie można tracić z pola widzenia faktu, że lokal, którego jest właścicielem pozostaje w jej władaniu, skoro udostępnia go krewnym ani też, że koszty utrzymania nieruchomości macierzystej istnieją obiektywnie i obciążają jej pozostałych właścicieli.

Fakt bezproduktywnego oddania lokalu krewnym do używania, w sytuacji, w której pozwana nie reguluje kosztów generowanych przez niego, należy zaś ocenić negatywnie z punktu widzenia dobrych obyczajów. Pozwana pozbawia się bowiem w ten sposób źródła dochodu.

W tym kontekście twierdzenie, że powódka nadużywa prawa, trafia w próżnię.

4. W rezultacie Sąd uwzględnił powództwo w całości na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Pozwana nie kwestionowała bowiem wysokości żądania.

5. Nie było przy tym podstaw do rozłożenia świadczenia na raty. Zgodnie z communis opinio formułowanym na gruncie art. 320 k.p.c. rozłożenie świadczenia na raty, pomimo występowania szczególnych okoliczności, nie jest dopuszczalne, jeżeli dłużnik nie daje rękojmi spełnienia świadczenia w tej postaci ani też, jeżeli doprowadzi to do nadmiernego obciążenia wierzyciela.

Wprawdzie sytuacja pozwanej jest szczególna, jednak ofiarowana przez nią rata była zbyt niska prowadząc do odroczenia zaspokojenia wierzyciela na okres prawie czterech lat. Rodzaj dochodzonego zobowiązania wyklucza zaś tego typu rozstrzygnięcie. Przypomnijmy, że chodzi o koszt utrzymania nieruchomości wspólnej; z pola widzenia nie może umykać też, że z lokalu pozwanej korzystają jej krewni, a pozwana nie twierdziła nawet, że podjęła trud chociaż częściowego regulowania należności za kolejny okres.

Z kolei zwiększenie raty nie wchodziło w grę z uwagi na wysokość emerytury, którą otrzymuje pozwana (k. 60).

6. Na podstawie art. 481 § 1 k.c. Sąd zasądził od pozwanej odsetki na opóźnienie, ponieważ roszczenie było uzasadnione w świetle wymienionego przepisu a pozwana go nie kwestionowała.

7. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 k.p.c. przyjmując, że na celowe koszty dochodzenia roszczenia wysokości 862zł złożyły się opłata od pozwu (245zł), opłata od pełnomocnictwa (17zł) i wynagrodzenie pełnomocnika (600zł). Zła sytuacja materialna nie zwalania strony od obowiązku zwrotu przeciwnikowi kosztów procesu; wiele argumentów przemawiał zaś przeciwko zastosowaniu w przypadku powódki art. 102 k.p.c. Pozwana nie płaciła bowiem, powodowi w ogóle, kwestionowała żądanie i, jak wynika z dokonanych ustaleń, oddała mieszkanie do bezpłatnego używania swoim krewnym; wywołała zatem potrzebę wytoczenia sprawy; wystąpienie z pozwem rodzi natomiast koszty.

8. Sąd przyznał pełnomocnikowi pozwanej z urzędu wynagrodzenie w stawce minimalnej (600zł plus 150zł plus 150zł plus VAT), ponieważ został on ustawiony w sprawie i zastępował pozwaną w procesie i dwóch postępowaniach zażaleniowych. Wbrew pozorom zaś nakład pracy pełnomocnika mieścił się w granicach normy.