

Sygn. akt I C 1328/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2018 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Lidia Grzelak

Protokolant sądowy Olga Olech

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2018 r. w Ciechanowie

sprawy z powództwa (...) ul. (...) w C.

przeciwko R. W., M. W. (1)

o zapłatę 11968,23 zł

wyrok zaoczny z dnia 15 grudnia 2017 r. utrzymuje w mocy w całości.

Sygn. akt I C 1328/17

UZASADNIENIE

(...) (...) ul. (...) w C. wniosła w dniu 18 sierpnia 2017 r. pozew przeciwko R. W. i M. W. (1) o zapłatę solidarnie kwoty 11968,23 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwani R. W. i M. W. (1) nie zajęli stanowiska w sprawie, nie złożyli żadnych wyjaśnień i nie wnosili o rozpoznanie sprawy pod swoją nieobecność.

Wyrokiem zaocznym z dnia 15 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy w Ciechanowie zasądził od pozwanych R. W. i M. W. (1) solidarnie na rzecz powoda (...) ul. (...) w C. kwotę 11968,23 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 18 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty (pkt I) oraz kwotę 4216,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II). W pkt III wyrokowi w pkt I Sąd nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

Od powyższego wyroku zaocznego wnieśli sprzeciw pozwani R. W. i M. W. (1) wnosząc o oddalenie powództwa w całości lub o rozłożenie zaległości na miesięczne raty po 500,00 zł. Na rozprawie w dniu 22 maja 2018 r. pozwany M. W. (1) wniósł o rozłożenie zadłużenia na raty po 1000,00 zł miesięcznie.

Powód (...) (...) ul. (...) w C. wnosila o utrzymanie wyroku zaocznego w mocy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

R. i M. małż. W. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w C. przy ul. (...) od 1995 r. Przedmiotowa nieruchomość lokalowa wchodzi w skład (...) ul. (...) w C. (bezsporne).

W okresie maj 2015 – maj 2017 r. nie były regulowane żadne należności obciążające w/w lokal na poczet administrowania wspólnotą oraz opłaty i zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej i przedmiotowego

lokalu. Łączne zadłużenie z tego tytułu na dzień 31 maja 2017 r. wynosi 11968,23 zł, w tym 11131,73 zł tytułem należności głównej oraz 836,50 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych (bezsporne).

R. i M. małż. W. nie mają nikogo na utrzymaniu. Są właścicielami dwóch samochodów F. (...) i O. (...). W lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w C. przy ul. (...) zamieszkuje siostra M. W. (1). R. i M. małż. W. zamieszkują w domu jednorodzinnym w C. przy ul. (...). W tym budynku prowadzona jest również działalność gospodarcza przez M. W. (1) – cukiernia. Koszty najmu budynku w wysokości 3500,00 zł rozliczane są w kosztach prowadzonej działalności gospodarczej. M. W. (1) deklaruje miesięczny dochód w wysokości 4000 – 5000 złotych. Jego żona R. W. zatrudniona jest w biurze poselskim posła M. W. (2) (zeznania pozwanego M. W. (1) k. 47 – 48).

Powyższy stan faktyczny jest bezsporny. Pozwani nie kwestionują wysokości zadłużenia. Wysokość należnych opłat wynika z załączonych do pozwu uchwał współwłaścicieli nieruchomości.

Sąd zważył, co następuje:

Dochodzone w niniejszej sprawie należności powstały na tle stosunków kształtujących ustrój wspólnot mieszkaniowych określony w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Zgodnie z art. 6 cyt. ustawy, ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Każdemu właścicielowi lokalu, wchodzącemu w skład takiej wspólnoty, przysługują określone prawa i obowiązki. Obowiązki finansowe właściciela lokalu obejmują z jednej strony te, które są związane z utrzymaniem jego lokalu – i w tym zakresie jest on zobowiązany do pokrywania kosztów w pełnej wysokości, a z drugiej strony, związane z udziałem w utrzymaniu nieruchomości wspólnej – i wówczas ten obowiązek obciąża go stosunkowo do posiadanego udziału i wspólnie z pozostałymi właścicielami lokali.

Szczegółowo kwestie te regulują przepisy art. 13 i 14 cyt. ustawy. Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytych 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. Stosownie zaś do art. 14 ust. 1, na wspomniane wyżej 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.

Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele zobowiązani są uiszczać miesięczne zaliczki, płatne z góry do 10. dnia każdego miesiąca, o czym stanowi art. 15 cyt. ustawy. Zasadą jest, że wysokość tych zaliczek ustalana jest przez wspólnotę w formie uchwały.

(...) ul. (...) w C. żądała od pozwanych R. i M. małż. W. jako współwłaścicieli lokalu mieszkalnego nr (...) wchodzącego w skład wspólnoty, uregulowania należności stanowiących koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i lokalu nr (...).

W świetle wskazanych powyżej przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali uznać należy, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Z uwagi na złożony przez pozwanych sprzeciw od wyroku zaoczne, Sąd miał na uwadze, że zgodnie z art. 347 kpc, po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd wydaje wyrok, którym wyrok zaoczny w całości lub części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też pozew odrzuca lub postępowanie umarza.

W związku z powyższym Sąd zaskarżony wyrok zaoczny utrzymał w mocy. Wskazać należy, że pozwani R. W. i M. W. (1) nie wskazali żadnych okoliczności uzasadniających zmianę wyroku zaocznego.

Odnosząc się do wniosku pozwanych R. i M. małż. W. o rozłożenie należności na raty, wskazać należy, że niewątpliwie, wniosek taki - co do zasady - uznać należy za dopuszczalny. Stosownie bowiem do art. 320 kpc w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie. W niniejszej sprawie pozwani nie wyjaśnili powodów nieuregulowania przez nich w terminie zobowiązań. Tylko deklarowane przez pozwanego M. W. (1) miesięczne dochody pozwalają – zdaniem Sądu – na bieżące, comiesięczne regulowanie opłat związanych z lokalem mieszkalnym, do którego pozwanym przysługuje tytuł prawny. Podkreślić należy, że pozwani nie ujawnili wysokości miesięcznych dochodów uzyskiwanych przez pozwaną R. W.. Okoliczności te uniemożliwiają ocenę możliwości płatniczych pozwanych, a dowód w tym zakresie – obciąża zgodnie z art. 6 kc – pozwanych R. i M. małż. W.. Jak słusznie podkreśla się w orzecznictwie, ochrona jaką zapewnia pozwanemu dłużnikowi art. 320 kpc, nie może być stawiana ponad ochronę wierzyciela w procesie cywilnym i wymaga uwzględnienia wszelkich okoliczności sprawy, w tym uzasadnionego interesu podmiotu inicjującego proces (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 15 stycznia 2014 r. w sprawie V ACa 620/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie I ACa 242/12). Pozwani, pomimo deklarowanej chęci spłaty zadłużenia w ratach, przez ten okres od wniesienia sprzeciwu, tj. stycznia 2018 r. nie zaspokoiли roszczeń powoda nawet w części. Powyższe okoliczności powodują daleko idący sceptycyzm co do rzeczywistej woli spłaty zobowiązania w ratach i w ocenie Sądu mają na celu jedynie - niezaskłujące na uwzględnienie - odroczenie spłaty zaciągniętych zobowiązań.