

Sygn. akt: III C 1823/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w III Wydziale Cywilnym w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Szymon Stępień

Protokolant: Mariusz Toczek

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.

przeciwko D. P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej D. P. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. kwotę 8.580,41 zł (osiem tysięcy pięćset osiemdziesiąt złotych czterdzieści jeden groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tej kwoty od dnia 7 lipca 2014 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej D. P. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. kwotę 1.647 zł (tysiąc sześćset czterdzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 1823/15

UZASADNIENIE

wyroku dnia 7 kwietnia 2016 roku

wydanego w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 7 lipca 2014 roku powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. zażądała zasądzenia od pozwanej D. P. na swoją rzecz kwoty 8.581,41 złotych z odsetkami oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W uzasadnieniu podała, że pozwana jest właścicielką lokalu położonego w S. przy ul. (...). Wskazała, że pozwana zobowiązana była do uiszczenia zaliczek na poczet utrzymania części wspólnych oraz odpisu na fundusz remontowy i z tego tytułu w okresie od czerwca 2013 roku do kwietnia 2014 roku pozwana nie uiściła kwoty 8.580,41 złotych.

Nakazem zapłaty z dnia 23 września 2014 roku, wydanym w postępowaniu upominawczym, Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie orzekł o obowiązku zapłacenia przez pozwaną na rzecz powódki kwoty 8.580,41 złotych z odsetkami oraz kosztami procesu.

Powyższemu nakazowi zapłaty pozwana sprzeciwiła się, zaskarżając go w całości. To doprowadziło do utraty mocy przez nakaz zapłaty w całości. W sprzeciwie nie podniosła żadnych zarzutów. Pismem z dnia 5 lutego 2016 roku podniosła, że wniosła o uchylenie uchwały powodowej wspólnoty dotyczącej zgody na przymusową sprzedaż jej lokalu. Podniosła nadto, że znajduje się w trudnej sytuacji.

W toku procesu strony podtrzymały dotychczasowe twierdzenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Okoliczność bezsporna

Z tytułu utrzymania części wspólnych przypadających na wskazany wyżej lokal pozwana zobowiązana była uiścić w czerwcu 2013 roku kwotę 551,08 złotych, w lipcu 2013 roku kwotę 573,58 złotych, od sierpnia do grudnia 2013 roku kwoty po 581,58 złotych miesięcznie, od stycznia do marca 2014 roku kwoty po 586,22 złotych miesięcznie i w kwietniu 2014 roku kwotę 578,22 złotych. W tym okresie odpis na fundusz remontowy wynosił po 162,10 złotych miesięcznie. Łączna kwota zobowiązań pozwanej z tytułu zaliczek na poczet utrzymania części wspólnych oraz fundusz remontowy w okresie dochodzonym pozwem wyniosła 8.152,54 złotych. Nadto z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania za 2012 i 2013 roku pozwana zobowiązana była do zapłaty łącznie kwoty 945,41 złotych, zaś z tytułu rozliczenia pozostałych mediów kwotę 938,14 złotych. Z tego tytułu pozwana zapłaciła kwotę 1.455,68 złotych.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- kartoteka konta, k. 11-12;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Podstawę żądania art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 roku, poz. 1892), zgodnie z którym właściciel lokalu właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 14 pkt 1 przywołanej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 przywołanej ustawy).

W takim stanie rzeczy powódka winna była wykazać, że pozwana jest właścicielką lokalu i tym samym tworzy powodową wspólnotę mieszkaniową. Winna również udowodnić wysokość należności obciążających pozwaną w rozumieniu art. 13 przywołanej ustawy. Jednocześnie zgodnie z treścią art. 230 k.p.c. gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną nie wymagają dowodu, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości (art. 229 k.p.c.).

Wskazać należy, że pozwana nie kwestionowała, by była właścicielką lokalu położonego w S. przy ul. (...) i tym samym tworzyła powodową wspólnotę mieszkaniową. W takiej sytuacji przyjąć należało, że pozwana winna ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w art. 13 przywołanej ustawy o własności lokali. Wysokość tych należności nie była również przez pozwaną kwestionowana. Co więcej, pozwana nie tylko nie kwestionowała wysokości tych należności, ale podejmowała próby zmierzające do zawarcia ugody w sprawie ich spłaty. Przedstawione przez pozwaną warunki nie zostały zaakceptowane przez powódkę. Nadto wysokość należności w okresie od czerwca 2013 roku do kwietnia 2014 roku wynika z przedstawionego przez powódkę wyciągu z kartoteki konta. Bezsporne było, że z tytułu utrzymania części wspólnych przypadających na wskazany wyżej lokal pozwana zobowiązana była uiścić w czerwcu 2013 roku kwotę 551,08 złotych, w lipcu 2013 roku kwotę 573,58 złotych, od sierpnia do grudnia 2013 roku kwoty po 581,58 złotych miesięcznie, od stycznia do marca 2014 roku kwoty po 586,22 złotych miesięcznie i w kwietniu 2014 roku kwotę 578,22 złotych, zaś z tytułu funduszu remontowego w całym tym okresie po 162,10

złotych miesięcznie. Nadto z tytułu zliczenia centralnego ogrzewania za 2012 i 2013 roku pozwana zobowiązana była do zapłaty łącznie kwoty 945,41 złotych (za 2012 roku powstała nadpłata w wysokości 101,50 złotych, a za 2013 rok niedopłata w wysokości 1.046,91 złotych), zaś z tytułu rozliczenia pozostałych mediów kwotę 938,14 złotych. Łączna kwota zobowiązań pozwanej, o których mowa w art. 13 przywołanej ustawy w okresie dochodzonym pozwem wyniosła 10.036,09 złotych. Poza sporem było także i to, że z tego tytułu pozwana zapłaciła na rzecz powódki kwotę 1.455,68 złotych. W takim stanie rzeczy do zapłaty pozostała kwota 8.580,41 złotych.

W toku procesu pozwana podniosła, że nie doszło do zawarcia ugody. W ocenie sądu powyższa okoliczność nie ma znaczenia dla istnienia i wymagalności zobowiązania pozwanej. Zwrócić należy uwagę na to, że zawarcie ugody zależy od woli obu stron. Nadto ugoda nie kreuje zobowiązania, lecz w wyniku wzajemnych ustępstw uchylają niepewność co do roszczeń wynikających z istniejącego między nimi stosunku prawnego lub zapewnić ich wykonanie albo uchylają spór istniejący lub mogący powstać (art. 917 k.c.). W ocenie sądu bez znaczenia dla niniejszego procesu i żądań w nimi zgłoszonych jest pełna wysokość zobowiązań pozwanej w niezgłoszonym w pozwie okresie. Zgodnie z treścią art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie wyrokuje co do innych roszczeń, które nie zostały zgłoszone w pozwie, nie ocenia również ich istnienia ani wymagalności. Nie ma również znaczenia podjęcie przez powódkę uchwały w przedmiocie przymusowej sprzedaży lokalu pozwanej. Niezależnie od zgodności z prawem tej uchwały, jej podjęcie nie ma żadnego wpływu na istnienie i wymagalność roszczeń z art. 13 przywołanej ustawy o własności lokali w okresie dochodzonym pozwem. Dla istnienia i wymagalności roszczenia powódki nie miałyby również znaczenia trudna sytuacja finansowa pozwanej gdyby ją pozwana udowodniła.

Stan faktyczny w sprawie był zasadniczo bezsporny. Nadto wynikał ze wskazanych w uzasadnieniu dokumentów. Sąd pominął natomiast pozostałe dokumenty. W ocenie sądu dokumenty związane z roszczeniami powódki w innym okresie, jak również podjęcie uchwały w przedmiocie sprzedaży lokalu pozwanej nie miały znaczenia dla oceny przedstawionych przez powódkę w niniejszym procesie roszczeń.

Mając na uwadze powyższe okoliczności sąd orzekł jak w pkt I sentencji. O roszczeniu odsetkowym orzeczono odpowiednio do treści art. 481 § 1 k.c. Jak wynika z treści art. 15 ust. 1 przywołanej ustawy o własności lokalu, należności dochodzone w niniejszym postępowaniu stają się wymagalne 10. dnia każdego miesiąca. W takim stanie rzeczy zgłoszenie roszczenia odsetkowego za opóźnienie za okres od dnia wniesienia pozwu – przypadający po zapadnięciu terminu wymagalności – należało uznać również za uzasadnione.

O kosztach procesu orzeczono odpowiednio do treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na poniesione przez powódkę koszty procesu składały się: opłata sądowa w wysokości 430 złotych, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1.200 złotych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych. W takim stanie rzeczy sąd orzekł jak w pkt II sentencji.