

Sygn. akt: I C 937/22 upr

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2023 r.

Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Małgorzata Kłek
Protokolant:	Sekretarz sądowy Żaneta Kowalska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 listopada 2023 r. w K.

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

przeciwko A. Ż. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej A. Ż. (1) na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. kwotę 4 351,50 zł (cztery tysiące trzysta pięćdziesiąt jeden złotych i pięćdziesiąt groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30.11.2022 r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałej części powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanej A. Ż. (1) na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. kwotę 1 480,10 zł (jeden tysiąc czterysta osiemdziesiąt złotych i dziesięć groszy) z odsetkami, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów procesu,

Sygn. akt I C 937/22

UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. pozwem wniesionym w dniu 30.11.2022 r. wniósł o zasądzenie od pozwanej A. Ż. (1) kwoty 13 054,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami za opóźnienie za czas od uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty. W uzasadnieniu żądania powód wskazał, iż pozwana jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku o numerze (...) położonym przy ul. (...) w K.. Jednocześnie pozwana z mocy prawa jest członkiem powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej. Pozwana od wielu miesięcy zalega z należnymi na rzecz powoda opłatami związanymi z utrzymaniem jej lokalu oraz nieruchomości wspólnej, o których mowa w art. 13 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Łączna kwota zadłużenia pozwanej z tego tytułu na dzień 23 listopada 2022 r. wynosiła 13 054,50 zł. Pomimo skierowania do pozwanej pisemnych wezwań do zapłaty pozwana w dalszym ciągu nie uiszcza na rzecz powódki wymaganych należności.

Pismem z dnia 22 maja 2023 r. (k. 37) powód wskazał, iż na kwotę żądania pozwu składają się należności ujęte w karcie właściciela z dnia 23 listopada 2022 r. poczynsz od nieuiszczonej przez pozwaną kwoty w wysokości 239,35 zł, której termin zapłaty przypadał na dzień 11 lipca 2020 r., a której to dotyczy wskazany w wymienionej karcie dokument (...) do kwoty w wysokości 322,63 zł, której termin zapłaty przypadał na dzień 11 listopada 2022 r. Suma nieuiszczonych przez pozwaną należności we wskazanym okresie daje kwotę 13 054,50 zł i jest to kwota żądania pozwu.

Pozwana A. Ż. (1) nie złożyła odpowiedzi na pozew, nie stawiała się na rozprawie i nie zajęła stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił co następuje :

Dla lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku o numerze (...) przy ul. (...) w K. prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Kętrzynie księga wieczysta o numerze (...), w której jako właściciel lokalu jest wpisany A. Ż. (2).

(dowód: wydruk z księgi wieczystej o numerze (...) k. 40-44)

A. Ż. (2) zmarł w dniu 01.01.2013 r. w K.. Spadek po nim na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza nabyli: żona A. Ż. (1) oraz dzieci G. Ż. i M. Ż. po 1/3 części każde z nich.

(dowód : odpis postanowienia z dnia 22.11.2013 r. w sprawie I Ns 256/13 k. 59)

Współwłaściciele lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. są z mocy prawa członkami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K..

(bezsporne)

Współwłaściciele lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. zalegają z płatnościami na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. należnymi za okres od dnia 11.07.2020 r. do 11.11.2022r. na łączną kwotę 13 054,50 zł, z czego kwota 11 346,50 zł stanowi zaległość z tytułu czynszu, a kwota 1708 zł stanowi zaległość z tytułu wpłat na fundusz remontowy.

(dowód: karta właściciela k. 13-14, bezsporne)

Sąd zważył co następuje :

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie przedłożonych przez powoda wraz z pozwem dokumentów w tym karty właściciela, z której wynika wysokość zaległości obciążających lokal nr (...) położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. w okresie od 11 lipca 2020 r. do 11 listopada 2023 r. Pozwana nie kwestionowała prawdziwości tych dokumentów ani wysokości należności przypadających od właścicieli wskazanego lokalu na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Natomiast kwestię własności lokalu nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. Sąd ustalił na podstawie aktualnych wpisów w księdze wieczystej oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. W księdze wieczystej o numerze (...) prowadzonej dla lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku o numerze (...) przy ul. (...) w K. jako właściciel lokalu jest wpisany A. Ż. (2). A. Ż. (2) zmarł w dniu 01.01.2013 r. w K., a spadek po nim na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza nabyli : żona A. Ż. (1) oraz dwoje dzieci po 1/3 części każde z nich, co wynika z postanowienia Sądu Rejonowego w Kętrzynie z dnia 22.11.2013 r. w sprawie I Ns 256/13 (k. 59).

Powód nie wykazał, iż pozwana A. Ż. (1) jest wyłącznym właścicielem lokalu nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K..

Wskazać należy, iż stosownie do treści 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 należytych stanie, przestrzegać

porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Jak wynika z treści art. 14 w/w ustawy 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 z treścią art. 15 w/w ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Z mocy art. 1 a w/w ustawy dotyczy to także współwłaścicieli w częściach ułamkowych.

Zgodnie z treścią art. 6 w/w ustawy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

W świetle powyższego nie budzi wątpliwości, iż współwłaściciele lokalu nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. są - i byli w okresie wskazanym w pozwie tj. od 11.07.2020 r. do 11.11.2022 r. , zobowiązani do uiszczania na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej wydatków związanych z utrzymaniem ich lokalu oraz uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, czyli zapłacić ustalony czynsz i zaliczkę na koszty zarządu.

Wysokość tych należności wynika z karty właściciela (k. 13-14) i nie była przez pozwaną kwestionowana.

Dalej wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 207 kodeksu cywilnego pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Z powyższego wynika, iż pozwana będąc współwłaścicielem lokalu nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. w 1/3 części , w takiej samej części – stosownie do wielkości udziału – zobowiązana jest do ponoszenia wydatków związanych z w/w lokalem .

W konsekwencji Sąd uznał za zasadne powództwo jedynie w części – co do obowiązku zapłaty przez pozwaną 1/3 części należności przypadających od właścicieli lokalu na rzecz powodowej Wspólnoty w okresie od 11.07.2020 r. do 11.11.2022 r. tj. zapłaty kwoty 4 351,50 zł. W pozostałej części Sąd powództwo oddalił jako niezasadne.

O odsetkach od zasądanego roszczenia Sąd orzekł na podstawie art. 481§ 1kc od dnia wniesienia pozwu – uznając żądanie powoda za uzasadnione . Zgodnie z treścią art. 481 § 1 kc jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

O kosztach procesu Sąd orzekł stosownie do treści art. 100 kpc stosunkowo je rozdzielając. Koszty procesu poniesione przez powoda wyniosły 4 440,32 zł (opłata od pozwu 750 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, koszty

zastępstwa procesowego 3600 zł, koszty doręczenia pozwanej korespondencji przez komornika sądowego 73,32 zł.), powód wygrał proces w 1/3 części , wobec czego pozwana zobowiązana jest do zwrotu powodowi kwoty 1480,10 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Stosownie do treści art. 98 § 1¹ kpc od kwoty zasądzonej tytułem zwrotu kosztów procesu należą się odsetki, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzone, do dnia zapłaty.