

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Łukaszewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Anita Topa

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2018 r. w P.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P.

przeciwko E. K.

o zapłatę

o r z e k a :

I. Zasądza od pozwanego E. K. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P. kwotę 1471,57 zł (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt jeden złotych 57/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 06.09.2017 r. do dnia zapłaty.

II. Zasądza od pozwanego E. K. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P. kwotę 74 zł (siedemdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

W dniu 6 września 2017 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w P. wytoczyła powództwo przeciwko E. K. o zapłatę kwoty 1 471,57 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w P.. Pozwany zalega z opłatami związanymi z utrzymaniem swojego lokalu, jak i z opłatami na utrzymanie części wspólnych nieruchomości. Pomimo upływu terminów zapłaty określonych przez powódkę w wezwaniach do zapłaty, pozwany nie uiszczył należności. Powódka wskazała, że na kwotę dochodzoną pozwem składa się:

- 1 301,67 złotych z tytułu zaległości w zapłacie czynszu za okres od 1 sierpnia 2016 roku do 31 sierpnia 2017 roku,
- 169,90 złotych z tytułu zaległości w zapłacie zaliczek na fundusz remontowy.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 27 października 2017 roku, wydanym w niniejszej sprawie, Sąd Rejonowy w Piszcu nakazał pozwanemu zapłacić na rzecz powódki całość dochodzonego roszczenia wraz z kosztami postępowania. (k. 16)

Pozwany E. K. w terminie ustawowym wniósł sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty. W uzasadnieniu podniósł, że obecnie odbywa karę pozbawienia wolności, w zakładzie karnym zatrudniony jest nieodpłatnie, w związku z czym nie posiada środków finansowych na spłatę przedmiotowego zadłużenia.

Sąd ustalił, co następuje:

E. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w P..

Za okres od 1 sierpnia 2016 roku do 31 sierpnia 2017 roku E. K. zalega z zapłatą na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w P. następujących należności:

- 1 301,67 złotych z tytułu czynszu,
- 169,90 złotych z tytułu zaliczek na fundusz remontowy.

(okoliczności bezsporne, dowód: umowa sprzedaży k. 7-8v; karty kontowe k. 4-6; wezwanie do zapłaty k. 10)

Sąd zważył, co następuje:

Właściciele lokali posiadają nie tylko liczne prawa, ale także i obowiązki, szczególnie gdy dotyczy to wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz.U. z 2015r., poz. 1892), każdy z właścicieli lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości ma odpowiedni udział w części wspólnej budynku. To z kolei rodzi obowiązki, jak na przykład dbanie o należyte utrzymanie porządku na klatce czy w piwnicy budynku.

Zgodnie z treścią art. 12 wymienionej wyżej ustawy, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Podstawowym obowiązkiem każdego właściciela lokalu jest oczywiście ponoszenie opłat eksploatacyjnych, a także utrzymywanie lokalu w należyłym stanie, przestrzeganie porządku domowego, uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystanie z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałanie z nimi w ochronie wspólnego dobra (art. 13 cytowanej wyżej ustawy).

Zgodnie z art. 14 cyt. 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.

Na pokrycie powyższych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu sądowym, bez względu na ich wysokość. (art. 15 cyt. ustawy).

Pozwany nie kwestionował zasadności przedmiotowego roszczenia, ani jego wysokości. Bezsprene ustalono zostało, że za okres od 1 sierpnia 2016 roku do 31 sierpnia 2017 roku pozwany zalega z zapłatą na rzecz powódki:

- kwoty 1 301,67 złotych z tytułu czynszu,

- kwoty 169,90 złotych z tytułu zaliczek na fundusz remontowy.

W związku ze stanowiskiem pozwanego, Sąd nie miał wątpliwości aby uznać zasadność roszczenia pozwu. Wysokość zobowiązania pozwanego została należycie przez powódkę udokumentowana i nie była kwestionowana przez pozwanego.

Faktem jest, co wynika z załączonego do akt sprawy zaświadczenia (k. 21), że pozwany obecnie odbywa karę pozbawienia wolności i zatrudniony jest w zakładzie karnym nieodpłatnie. Okoliczność ta jednak w żadnej mierze nie wpływa na zasadność roszczenia powódki i nie zwalnia pozwanego z obowiązku zapłaty przedmiotowych zaległości.

Mając na uwadze powyższe Sąd, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy o własności lokali, zasądził od pozwanego na rzecz powódki łącznie kwotę 1 471,57 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, to jest od dnia 6 września 2017 roku do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepis art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W tym przypadku jest to kwota 74,00 złotych tytułem zwrotu uiszczonej przez powódkę opłaty sądowej od pozwu.