

Sygn. akt I C 2110/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk -Północ w Gdańsku Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący SSR Agnieszka Piotrowska

Protokolant sekr. sąd. Katarzyna Warzocha

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2016 roku

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

przeciwko A. K., J. K.

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych A. K., J. K. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) P. I przy ul. (...) w G. kwotę 6.825,78zł (sześć tysięcy osiemset dwadzieścia pięć złotych siedemdziesiąt osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 listopada 2015 roku do dnia zapłaty,

II. umarza postępowanie w pozostałym zakresie,

III. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 1.565zł (tysiąc pięćset sześćdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2110/15

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) P. I przy ul. (...) w G. domagała się zasądzenia od pozwanych A. K. i J. K. kwoty 3.277,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Wskazała, że pozwani, jako właściciele lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...), od października 2014r. do lutego 2015r. zalegają z opłatami na pokrycie kosztów utrzymania własnego lokalu oraz nieruchomości wspólnej. Pismem z dnia 31.08.2015r. powódka rozszerzyła powództwo o zobowiązania pozwanych za okres od marca do sierpnia 2015r. i wskazała iż domaga się kwoty 6.952,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2015r. do dnia zapłaty.

Prawomocnym nakazem zapłaty z 26 października 2015r. wydanym w sprawie I Nc 1060/15, Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku uwzględnił powództwo.

Pismem z dnia 09 listopada 2015r. powódka z uwagi na wpłatę dokonaną przez pozwaną A. K. ograniczyła powództwo do kwoty 6.825,78 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 06 listopada 2015r. cofając powództwo w pozostałym zakresie.

Od wskazanego nakazu zapłaty pozwani wnieśli sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa. Pozwani podnieśli zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powoda oraz zarzut braku legitymacji czynnej po stronie pozwanej, zakwestionowali roszczenia zarówno co do zasady jak i wysokości. Zakwestionowali prawdziwość dokumentów dołączonych do pozwu wskazując, iż są one kserokopiami.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani A. K. i J. K. są właścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G.. Właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości budynkowej przy ul. (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową.

(dowód: wydruk ze strony www.ekw.ms.gov.pl dotyczący księgi wieczystej (...)).

Od października 2014r. do sierpnia 2015 r. właściciele lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w G. nie uiszczali opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów utrzymania własnego lokalu. Już po wniesieniu pozwu w dniu 03.09.2015r. Pozwana A. K. dokonała wpłaty w łącznej kwocie 1971,95 zł., która została zaliczona na należność główną za okres od października 2014r. do grudnia 2014r. w przypadku funduszu remontowego, w przypadku pozostałych opłat za okres od października 2014r. do listopada 2014r. oraz na poczet odsetek od należności głównej do dnia 06 listopada 2015r. Łączna zaległość pozwanych z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów utrzymania własnego lokalu wyniosła 6.825,78 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 06 listopada 2015r. .

(dowód: kartoteka konta k. 17, 22, 55, 73-74, uchwały Wspólnoty dotyczące wysokości opłat k. 24-28, 56-57, zawiadomienia o wysokości zaliczek k. 105-129)

Sąd zważył, co następuje:

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o dokumenty przedłożone przez stronę powodową. Wbrew twierdzeniom pozwanych nie zostały przedłożone w kserokopiach a w odpisach poświadczonych za zgodność przez radcę prawnego reprezentującego stronę powodową a zatem miały walor dokumentów. Mając na uwadze, iż jedynym argumentem pozwanych przeciwko wiarygodności tych dokumentów był fakt przedłożenia ich w kserokopiach Sąd oparł swe ustalenia na przytoczonych powyżej dokumentach, uznając zarzut braku legitymacji czynnej jak i biernej za niezasadny.

W świetle art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali (Nr 141, poz. 1492), 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. Natomiast zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, każdy właściciel lokalu obowiązany jest w pełnej wysokości pokrywać wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu (tj. dostawa mediów), a ponadto obowiązany jest uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej poprzez uiszczanie comiesięcznych zaliczek. Stosownie do treści art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali zaliczki w formie bieżących opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, właściciele poszczególnych lokali zobowiązani są uiszczać bez odrębnego wezwania, z góry do 10 każdego miesiąca.

Niewątpliwie pozwani w okresie od października 2014r. do sierpnia 2015r. pozwani byli właścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G.. Jako właściciel lokalu zobowiązani byli uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca Na koszty te 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 (art. 14 powołanej ustawy).

Obowiązek uiszczania powyższych opłat jest niezależny od tego czy właściciel korzysta z lokalu i w jakim zakresie to czyni. Dla jego powstania wystarczającym jest, że dana osoba jest właścicielem samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

Pozwani kwestionując powództwo co do wysokości nie przedstawili żadnych merytorycznych zarzutów co do wyliczeń powódki. Wspólnota swoje wyliczenia poparła uchwałami Wspólnoty określającymi wysokość zaliczek w poszczególnych latach, kartotekami konta za poszczególne okresy stanowiącymi zestawienia obciążeń i wpłat pozwanych. W tej sytuacji brak było podstaw do kwestionowania wiarygodności przedłożonego przez powódkę zestawienia.

Podsumowując, na podstawie art. 12- 15 ustawy o własności lokali zasądzono od pozwanych na rzecz powódki kwotę 6.825,78 zł zgodnie z zestawieniem powódki. O odsetkach orzeczono w oparciu o art. 481 k.c.

W pozostałym zakresie Sąd na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c. umorzył postępowanie na podstawie mając na uwadze, iż powódka cofnęła pozew jeszcze przed rozpoczęciem rozprawy zgoda pozwanych nie była konieczna.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, uznając powódkę za stronę wygrywającą w całości. Na koszty poniesione przez powódkę składała się opłata w kwocie 348 zł, koszty zastępstwa prawnego w kwocie 1.200 zł zgodnie z § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002r. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) oraz opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Zarządzenia:

(...)

(...)

(...)