

Sygnatura akt I C 1621/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 17.06.2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Jaromir Antoszewski

Protokolant: Mariola Olechno

po rozpoznaniu w dniu 17.06.2013 r. w Jeleniej Górze sprawy

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy Alei (...) we W.

przeciwko J. M. (1)

- o zapłatę

I. zasądza od pozwanej J. M. (1) na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy Alei (...) we W. kwotę 10.221,29 zł (dziesięć tysięcy dwieście dwadzieścia jeden złotych, dwadzieścia dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 06.07.2012 r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1623,23 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1621/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10.05.2012 r. powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) we W. - reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika wniósł o zasądzenie od pozwanej J. M. (1) kwoty 22 212,38 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu wg. norm ,łącznie kosztami zastępstwa procesowego .

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwana jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul.(...) we W., należącego do Wspólnoty , nie uiszczając wbrew treści art. 13 ust.1 i art. 15 ust.1 ustawy o własności lokali regularnie opłat z tytułu zarządu nieruchomością wspólna , powodując zadłużenie na koniec grudnia 2011r. z tytułu kosztów bieżącej eksploatacji, zaliczek w kwocie 16 876,22 zł oraz odsetek za opóźnienie 5336,16 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 12.06.2012 r. Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze (sygn. akt I Nc 1907/12) nakazano pozwanej zapłacić na rzecz powoda dochodzoną pozwem sumę z odsetkami i kosztami procesu.

Pozwana J. M. (1) sprzeciwem z dnia 11.07.2012 r., zaskarżyła powyższy nakaz w całości , wnosząc o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu zarzucając nie udowodnienie dochodzonej kwoty , wysokości żądanych kosztów za poszczególne rok , faktur dotyczących mediów wystawionych na inny podmiot niż pozwana i dotyczących innego poziomu dopłat niż wynikający z zestawień programu komputerowego , dodatkowo zgłosiła zarzut przedawnienia roszczeń za okres do dnia 10.05.2009r. wg. art. 118 kc. jako mających charakter okresowy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. M. (1) jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W., w budynku należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej ul.(...) we W.. Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje (...) Sp. z o.o. we W. .

(dowód: uchwała nr 5/2001 k. 8,

wypis z rejestru gruntów k.9-10,

umowa k. 12-13,

okoliczności bezsporne).

Z tytułu należności , kosztów eksploatacji ww. lokalu uiszczanych w postaci zaliczek na poczet bieżącej konserwacji, opłat za energię elektryczną, wodę, podatków, wydatków na utrzymanie czystości, usług kominiarskich, ubezpieczenia, wynagrodzenia zarządcy właścicielka mieszkania posiadała zadłużenie w 2005r. w wysokości 1960,57 zł, w 2006r. 2470,82 zł , w 2007r. 2698,90 zł , w 2008r. 5880,85 zł , w 2009r. 9091,35 zł , w 2010r. 13 145,16 zł i na dzień 31.12.2011r. 16 876,22 zł należności głównej plus odsetki za bieżący i ubiegłe lata w kwocie 5336,16 zł.

Zawiadomienia o wysokości opłat kierowane były każdorazowo na nazwisko M. M., aż do zawiadomienia z dnia 21.03.2012r. , które zaadresowane zostało do właścicielki lokalu i doręczone jej w dniu 10.04.2012r.

(dowód: rozliczenia lokalu k.52-58,

zawiadomienia o wysokości opłat k.15-51,61,

potwierdzenie doręczenia k.59,

zeznania świadka A. K. k.118-119).

Sąd zważył co następuje:

Art. 14 ustawy z dnia z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stanowi :

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.

Wg. art. 15 ust. 1 ww. ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

2. Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość.

W ramach niniejszej sprawy bezspornym był fakt posiadania przez pozwaną lokalu przy ul. w lokalu przy ul. (...) we W., należącego do powodowej wspólnoty, obowiązek uiszczania comiesięcznych należności z tytułu eksploatacji lokalu

i funduszu remontowego. Spór sprowadzał się w pierwszej kolejności do kwestii wysokości dochodzonej należności, możliwości uzyskania informacji o wysokości należności, zarzutu przedawnienia.

Art. 6 kc. stanowi, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). W toku postępowania sąd dopuścił dowody z dokumentów zawnioskowane przez powoda oraz dowód z zeznań świadka A. K., która opisała sposób ustalania opłat i zaliczek za korzystanie z lokalu. Sąd uznał, iż pozwana swoimi gołosłownymi twierdzeniami nie podważyła dopuszczonych dowodów z dokumentów w zakresie wysokości czy ostatecznej wymagalności dochodzonej należności. Skutecznie natomiast pozwana zarzuciła brak zawiadomienia jej o wysokości należności oraz zgłosiła zarzut przedawnienia co do części roszczenia. Należności dochodzone pozwem stanowią w ocenie sądu świadczenia okresowe o czym stanowi choćby treść art. 14 i 15 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali i jako takie przedawniają się z upływem trzyletniego okresu przedawnienia (art. 118 kc.), który w niniejszej sprawie upłynął w odniesieniu do części roszczenia dochodzonego za czas do dnia 10.05.2009r. Powód zarazem adresując zawiadomienia o wysokości opłat i należności za media na inną osobę niż pozwana oraz nie przedstawiając jakiegokolwiek wezwania pozwanej do zapłaty zadłużenia nie wykazał aby powiadomił ją o wysokości poszczególnych opłat, a w konsekwencji nie wykazał zasadności żądania odsetek z zwłoką w regulowaniu przez pozwaną należności w żądanej wysokości. Tym samym zasadne było żądanie przez powoda zapłaty jedynie kwoty 10 221,29 zł skoro należności za okres do kwietnia 2009r. włącznie tj. co do kwoty 6654,93 zł były przedawnione.

Zatem Sąd za uzasadnione przyjął żądanie zapłaty kwoty 10 221,29 zł należności głównej (16 876,22 – 6654,93) i zasądził ją na rzecz powoda od pozwanej wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 06.07.2012r. tj. od daty doręczenia pozwanej nakazu zapłaty wraz z odpisem pozwu (k. 72, art. 481§1 i §2 kc.).

Dalej idące powództwo jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. zgodnie z zasadą stosunkowego ich rozdzielenia. Powód wygrał sprawę w 46,01%, poniósł koszty w kwocie 3528 zł, zatem proporcjonalnie należało zasądzić na jego rzecz od pozwanej kwotę 1623,23 zł.