

Sygn. akt I C 943/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2014 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Izabela Kosińska – Szota

Protokolant Magda Biernat

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2014 r. w Kłodzku na rozprawie

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

przeciwko M. D.

o zapłatę 6 469, 05 zł

I. zasądza od pozwanej M. D. na rzecz strony powodowej (...)przy ul. (...)w K. kwotę 6 469,05 (sześć tysięcy czterysta sześćdziesiąt dziewięć 05/100) zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 4 144,19 zł od dnia 1 lutego 2013 roku do dnia zapłaty, od kwoty 624, 63 zł od dnia 26 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty i od kwoty 1 700, 23 zł od dnia 26 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1 541 (jeden tysiąc pięćset czterdzieści jeden) zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 943/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...)przy ul. (...)w K. wniosła o zasądzenie od pozwanej M. D. kwoty 6 469,05 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 4 144,19 zł od dnia 1 lutego 2013 r., od kwoty 624,63 zł od dnia wniesienia pozwu i od kwoty 1 700,23 zł od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 1 200 zł.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że powodowa (...) pokryła koszty remontu pokrycia dachowego, montażu stolarki okiennej w piwnicy oraz remonty bieżące, a pozwana zalega z zapłatą kosztów zarządzania oraz należności z tytułu kosztów utrzymania lokali, rozliczeniem rocznym za 2010 r., z zapłatą należności z tytułu zaliczek na fundusz remontowy oraz poniesionych kosztów remontów w 2009 i 2010 r. za lokal nr (...)w kwocie 5 667,69 zł i za lokal nr (...)w kwocie 239,80 zł i mimo wezwań ich nie płaci.

Od wydanego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwana wniosła sprzeciw zaskarżając go w całości. Pozwana zarzuciła działanie zarządu na szkodę jej i (...), brak zawnioskowana wpisania budynku do rejestru zabytków, niewłaściwą gospodarkę, wielokrotne zalewanie dachu, zagrzybienie sufitów. Ponadto podniosła, że działanie zarządcy zarządu i Burmistrza nosi znamiona znęcania się nad rodziną pozwanej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana M. D. jest właścicielką dwóch lokali mieszkalnych położonych w K. przy ul. (...) o numerach (...).

Dowód:

- akt notarialny z dnia 24.09.1996 r. – k.10
- postanowienie Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 25.08.2004 r. w sprawie (...) – k.11
- akt notarialny z dnia 05.11.2010 r. – k.12 - 15

Nieruchomość przy ul. (...)w K. jest zarządzana przez (...)Spółkę z o.o. w K., który posiada pełnomocnictwo do dochodzenia na rzecz (...) opłat od właścicieli lokali.

Dowód:

- uchwała nr (...) z dnia 26.03.2001 r. – k.16
- umowa o zarządzanie z dnia 26.03.2001 r. wraz z aneksem – k.17 – 18 i 19
- uchwała nr (...) z dnia 21.03.2002 r. – k.20

Zgodnie z podjętymi uchwałami przez powodową (...)właściciele lokali zobowiązani są do ponoszenia kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, w tym także zaliczek na fundusz remontowy oraz kosztów związanych z utrzymaniem lokalu odrębnego. Ponadto właściciele zobowiązani są uczestniczyć w kosztach remontów nieruchomości wspólnej. W okresie od 1 kwietnia 2008 r. do 31 marca 2009 r. i od 1 kwietnia 2009 r. do 31 marca 2010 r. (...)ustaliła jednostkową stawkę miesięczną zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na 0,70 zł/m², w tym 0,42 zł/m² stawki wynagrodzenia zarządcy. W okresie od 1 kwietnia 2010 r. powodowa (...) określiła wysokość zaliczki na utrzymanie części wspólnych na 0,41 zł i 0,45 zł za wynagrodzenie zarządcy. Od dnia 1 kwietnia 2011 r. określono wysokość zaliczki na fundusz remontowy na 0,50 zł oraz

Dowód:

- uchwała (...) z dnia 28.03.2008 r. – k.21 - 22
- uchwała (...) z dnia 27.03.2009 r. – k.23 - 24
- uchwała (...) z dnia 29.03.2010 r. – k.25
- uchwała (...) z dnia 07.03.2011 r. – k.26
- uchwała (...) z dnia 15.03.2012 r. – k.27 - 28

Należność do zapłaty przez pozwaną wynosiła miesięcznie za lokal nr (...) od 1 kwietnia 2008 r. 63,05 zł, od 1 kwietnia 2009 r. 88,20 zł, od 1 stycznia 2010 r. w związku ze zmianą opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz opłaty za wywóz nieczystości 91,93 zł, od dnia 1 stycznia 2011 r. 92,13 zł za lokal o powierzchni (...) m⁽²⁾ i 16,55 zł za lokal o powierzchni (...) m⁽²⁾. Od 1 kwietnia 2011 r. pozwana miała obowiązek uiszczać kwotę 99,34 zł tytułem kosztów zarządu i 39,80 zł na fundusz remontowy za lokal o powierzchni (...) m⁽²⁾ i 18,29 zł tytułem kosztów zarządu i 10,90 zł na fundusz remontowy za lokal o powierzchni (...) m⁽²⁾. Od dnia 1 stycznia 2012 r. należności uległy zmianie w związku ze zmianą opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz opłat za wywóz nieczystości i wynosiły za lokal większy 101,61 zł i na fundusz remontowy 39,80 zł, a za lokal mniejszy 18,52 zł i na fundusz remontowy 10,90 zł. Od dnia 1 kwietnia 2012 r. koszty zarządu lokalem większym wynosiły 115,14 zł, zaś zaliczka na fundusz remontowy 39,80 zł, za lokal mniejszy 22,23 zł i 10,90 zł zaliczka na fundusz remontowy. Od dnia 1 stycznia 2013 r. uległy zmianie opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz opłata za wywóz nieczystości i zaliczki na poczet kosztów zarządu

wynosiły 116,45 zł, fundusz remontowy 39,80 zł (za lokal większy) i 22,26 zł, fundusz remontowy 10,90 zł (za lokal mniejszy).

Dowód:

- powiadomienia z dnia 22.04.2008 r., 22.05.2009 r., 08.01.2010 r., 02.12.2010 r., 30.12.2010 r., 16.03.2011 r., 21.12.2011 r., 05.04.2012 r. i z 03.01.2013 r. – k.29 – 42

(...) podjęła uchwałę w sprawie remontu dachu. Koszt remontu wyniósł 9 445,03 zł

Dowód:

- uchwała nr (...) – k.43

- faktura VAT z dnia 15.08.2009 r. – k.45

Kolejna uchwała dotyczyła montażu stolarki okiennej w piwnicy. Koszty z tym związane wyniosły 1 357,83 zł.

Dowód:

- uchwała nr (...) – k.46

- powiadomienie z dnia 08.01.2010 r. – k.47

- faktura VAT nr (...) – k.49

Ponadto na częściach wspólnych wykonano drobne remonty w postaci naprawy pionu kanalizacyjnego, usunięto awarię instalacji kanalizacyjnej oraz naprawiono instalację elektryczną na klatce schodowej. Ich koszt wyniósł 744,05 zł.

Dowód:

- zestawienie kosztów – k.51

Na dzień 31 stycznia 2013 r. zaległość pozwanej za lokal nr (...) związana z kosztami eksploatacji od lutego 2010 r. do stycznia 2013 r. wraz z rozliczeniem rocznym za 2010 r. wynosiła 3 644,08 zł, zaś odsetki naliczone za okres od lipca 2011 r. do stycznia 2013 r. 563,18 zł, łącznie 4 207,26 zł, natomiast za lokal nr (...) za okres od grudnia 2010 r. do stycznia 2013 r. 500,11 zł, zaś odsetki naliczone za okres od lipca 2011 r. do stycznia 2013 r. 61,45 zł, łącznie 561,56 zł. Zaległość z tytułu zaliczek na fundusz remontowy oraz poniesionych kosztów remontu przypadająca od pozwanej za lokal nr (...) wynosi 1 460,43 zł, za lokal nr (...) - 239,80 zł.

Dowód:

- zestawienie zadłużenia – k.52 i 53

- zestawienie zadłużenia funduszu remontowego – k.54 i 55

- rozliczenie funduszu remontowego za okres 01/2009 do 01/2013 – k.96 – 97

- rozliczenie funduszu remontowego dotyczącego ul. (...) za okres 04/11 do 12/12 – k.98

- rozliczenie właściciela z dnia 23 lutego 2011 roku – k.99

Pozwana była wielokrotnie wzywana do zapłaty należności. Zwraçała się również o umożliwienie spłaty w ratach, lecz mimo tego nie wywiązała się ze swoich zobowiązań.

Dowód:

- przedsądowe wezwania do zapłaty z dnia 5 listopada 2012 roku wraz z potwierdzeniem odbioru, z dnia 30 października 2012 roku wraz z potwierdzeniem odbioru z dnia 20 listopada 2012r., wezwanie do zapłaty z dnia 26 października 2012 roku z potwierdzeniem odbioru z dnia 14 listopada 2012r., wezwanie do zapłaty z dnia 26 października 2012 roku z potwierdzeniem odbioru z dnia 14 listopada 2012 roku, z dnia 16 kwietnia 2012 roku z potwierdzeniem odbioru z dnia 4 maja 2012 roku, z dnia 16 kwietnia 2012 roku z potwierdzeniem odbioru z dnia 4 maja 2012 roku, przedsądowe wezwania do zapłaty z dnia 28 marca 2012 roku z potwierdzeniem odbioru z dnia 25 kwietnia 2012 roku, z dnia 30 listopada 2011 roku z potwierdzeniem odbioru z dnia 13 listopada 2011 roku, z dnia 12 września 2011 roku z potwierdzeniem odbioru z dnia 5 października 2011 roku, z dnia 12 września 2011 roku z potwierdzeniem odbioru z 12 października 2011 roku, z dnia 7 lipca 2011 roku z awizacją, z dnia 5 kwietnia 2011 roku, z dnia 17 sierpnia 2010 roku z potwierdzeniem odbioru z dnia 8 września 2010 roku, z dnia 17 maja 2010 roku z potwierdzeniem odbioru z dnia 7 czerwca 2010 roku, pisma pozwanej z dnia 12 grudnia 2012 roku, z dnia 20 listopada 2012 roku, z dnia 8 maja 2012 roku, pisma z dnia 16 stycznia 2012 roku, z dnia 30 grudnia 2011 roku, wnioski z dnia 12 czerwca 2011 roku, pisma zarządcy z dnia 17 grudnia 2012 roku, z dnia 29 listopada 2012 roku, z dnia 23 maja 2012 roku, z dnia 1 lipca 2011 roku z potwierdzeniem odbioru, z dnia 26 czerwca 2011 roku – k.56 - 95

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Stwierdzić należy, że pozwana M. D.w istocie nie przedstawiła żadnych trafnych zarzutów skutkujących oddaleniem powództwa w całości, czy też w części. Pozwana nie kwestionowała prawidłowości wyliczeń strony powodowej co do jej zadłużenia, natomiast jej wnioski i zarzuty zmierzały do zakwestionowania zasadności zarządzania nieruchomością wspólna przez zarządcę jakim jest (...) Spółka z o.o. w K.,

Umocowanie (...) Sp. z o.o. w K.do działania w imieniu (...)wynika z dołączonych do pozwu umowy o zarządzanie, zawartej między powodową (...), reprezentowaną przez Zarząd w osobach J. P.i A. G., a (...)w K., w dniu 26.03.2001r. (...) wraz z aneksem oraz uchwały Zarządu (...) (...)z dnia 21.02.2002r. Obowiązkiem (...), zgodnie z powyższą umową, jest pobieranie i dochodzenie opłat, należnych od właścicieli lokali, którzy uczestniczą w kosztach zarządzania nieruchomością wspólną i zobowiązani są opłacać miesięczne zaliczki, w wysokości, wynikającej z planu gospodarczo – finansowego, przyjętego corocznie przez właścicieli (§ 4). W stanie faktycznym sprawy, wskazano wysokość miesięcznych opłat (zaliczek) na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek na fundusz remontowy, jak też należności do zapłaty przez właścicieli lokali odrębnych wynikające z przeprowadzonych remontów. Wskazane wyżej obowiązki wynikają z przepisu art13 ust. 1 in principio ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz.903 ze zm.) właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Z kolei przepis art.14 w/w ustawy stanowi, że 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.

Stwierdzić należy, że pozwana nie uiszczała opłat związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną za okres od lutego 2010 r. do stycznia 2013 za lokal nr (...) w 4 207,26 zł (zadłużenie 3 644,08 zł, odsetki 563,18 zł) i za okres od grudnia 2010 r. do stycznia 2013 r. za lokal nr (...) w kwocie 561,56 zł (zadłużenie 500,11 zł, odsetki 61,45 zł), należności z tytułu funduszu remontowego w okresie od kwietnia 2011 r. do stycznia 2013 r. za lokal nr (...) i należności z tytułu poniesionych remontów w 2009 i 2010 r. w łącznej kwocie 1 460,43 zł i za ten sam okres należności z tytułu zaliczek na fundusz remontowy za lokal nr (...) w kwocie 239,80 zł. Pozwana okoliczności tej nie kwestionowała, a wynikają

one z wyliczeń zaległości z dnia 18 lutego 2013 r. i z 19 lutego 2013 r., rozliczeń funduszu remontowego i rocznego rozliczenia eksploatacji za 2010 r.

Powołany przez pozwaną zarzut braku umowy z (...) jest bez znaczenia, ponieważ ustawa o własności lokali nie przewiduje obowiązku zawarcia odrębnych umów z każdym właścicielem lokali w nieruchomości. Obowiązek pozwanej do zapłaty określonych należności związanych z jej lokalami i nieruchomością wspólną w odpowiednim udziale wynika z powołanego wyżej przepisu art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. W myśl zaś przepisu art. 15 ust. 1 powołanej ustawy, na pokrycie kosztów zarządu, właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Wysokość zaliczek na poczet kosztów zarządu została w niniejszej sprawie ustalona w uchwałach (...) które: zapadłych wymagana większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, zgodnie z art. 23 ust. 2 powołanej ustawy. Uchwały te nie zostały zaskarżone do Sądu (również przez pozwaną) z powodu ich niezgodności z przepisami prawa, z umową właścicieli lokali, czy też z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenia interesów pozwanej (art. 25 ust. 1 powołanej ustawy). Obowiązują zatem, jako podstawa naliczenia wysokości opłat, związanych z kosztami zarządu, obciążających każdego z właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w K., w tym również pozwaną.

W związku z powyższym powodowa (...) wykazała w niniejszej sprawie – na podstawie przedstawionych dowodów z dokumentów, że na pozwanej, jako właścicielce lokali mieszkalnych nr (...), położonych w budynku przy ulicy (...) w K. ciąży obowiązek uiszczania opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek na fundusz remontowy oraz ich wysokość, ustaloną i obowiązującą na podstawie uchwał właścicieli, a nadto należności za przeprowadzone remonty.

Mając na uwadze powołane wyżej przepisy, pozwana winna jest zapłacić stronie powodowej dochodzoną pozwem kwotę 6 469,05 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lutego 2013 r. od należności z tytułu zadłużenia dotyczących kosztów eksploatacji w łącznej kwocie 4 144,19 zł (3 644,08 zł + 500,11 zł), i od należności związanych z udziałem pozwanej w przeprowadzonych remontach i zaliczkami na fundusz remontowy od kwoty 1 700,23 zł (1 460,43 zł = 239,80 zł) od dnia wniesienia pozwu i od kwoty skapitalizowanych odsetek 563,18 zł + 61,45 zł również od dnia wniesienia pozwu. (art. 481§1 i 2 k.c. i art. 482 k.c.). Przedstawione przez stronę powodową i przeprowadzone w toku rozprawy dowody z dokumentów w dostateczny sposób potwierdziły zasadność jej roszczeń.

Zarzuty pozwanej odnośnie sposobu zarządu nieruchomością wspólną, jej subiektywna ocena sprawowania tego zarządu, w tym zarzuty dotyczące celowości i zasadności i oraz kolejności przeprowadzania remontów remontu nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i nie mogą doprowadzić do zwolnienia jej z obowiązku partycypowania w kosztach zarządzania i opłat na fundusz remontowy.

Z powyższych względów Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanej jak w pkt II-im postanowienia z dnia 21 maja 2014 r. ponieważ nie wpływają one w żadnym stopniu na rozstrzygnięcie sprawy. W istocie pozwana nie skoncentrowała swej uwagi na przedmiocie sporu, lecz na swej subiektywnej ocenie funkcjonowania (...) i zarządzaniu jej przez zarządcę. Podniesiona przez pozwaną po raz drugi okoliczność, że dotychczas nie miała czasu zająć się sprawą, ze względu na jej działalność społeczną nie jest w żadnym razie przesłanką do odroczenia rozprawy, tym bardziej, że Sąd umożliwił jej składanie wniosków dowodowych do 5 maja 2014 r. i odroczył rozprawę w dniu 22 kwietnia 2014 r.

Z punktu widzenia odpowiedzialności pozwanej za ponoszenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, bezprzedmiotowy jest również wniosek pozwanej, dotyczący zwrócenia się o dokumenty wspólnoty dotyczące wyborów zarządu wspólnoty, skoro nie było to przedmiotem postępowania. Kwestia celowości przeprowadzenia innych remontów jest także poza zainteresowaniem Sądu w niniejszej sprawie. Słuchanie świadków na okoliczności związane z działaniem zarządcy, gminy, czy w kwestii zagrzybienia, pozostaje poza przedmiotem niniejszego postępowania.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisów art. 98 § 1 i 3 k.p.c., mając na uwadze, że strona powodowa, jako wygrywająca sprawę, poniosła koszty, w skład których wchodzi opłata sądowa od pozwu (324 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika - radcy prawnego (1 200 zł).