

Sygn. akt I C 730/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2017 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Maria Kruźlak

Protokolant Maja Foremny

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 lutego 2017 roku w Ś.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Ś.

przeciwko G. Ż.

o z a p ł a t ę

I. zasądza od pozwanego G. Ż. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Ś. kwotę 2.341,18 zł (słownie: dwa tysiące trzysta czterdzieści jeden złotych osiemnaście groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 18 maja 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 735 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 730/16

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej w Ś. przy ulicy (...) w pozwie z dnia 18 maja 2015 roku skierowanym przeciwko pozwanemu G. Ż. domagała się zasądzenia kwoty 2.341,18 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Dochodzona pozwem kwota stanowiła sumę zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i lokalu (kosztów zarządu) wraz ze skapitalizowanymi odsetkami ustawowymi liczonymi na dzień 1 stycznia 2015 roku w wysokości 30,74 zł. Roszczenie powódki obejmowało zadłużenie pozwanego za okres od dnia 1 czerwca 2014 roku do 30 kwietnia 2015 roku. Pozwany jako właściciel lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w Ś. zobowiązany był do ponoszenia miesięcznych opłat w wysokości 210,04 zł w okresie objętym pozwem. Mimo ciężącego na nim obowiązku pozwany nie uiszczał opłat. Wezwanie do zapłaty pozostało również bezskuteczne. Ponadto powódka wnosila w pozwie o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Nie kwestionując faktu, iż nie uiszcza opłat z tytułu korzystania z lokalu oraz utrzymania nieruchomości wspólnej ani też nie wnosząc zastrzeżeń co do wysokości zaległości oraz podstaw jej ustalenia odmówił zapłaty zaległości. Oświadczył, że nie musi płacić żadnych zaliczek na rzecz Wspólnoty. Twierdził, że uiszcza podatki, zawarł umowy o dostawy mediów, nie ma obowiązku ponoszenia innych opłat. Wyrażał niezadowolenie ze sposobu administrowania, w szczególności co do tego, że jego wnioski nie są uwzględniane.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Bezspornym w sprawie jest, że pozwany jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w Ś. przy ulicy (...). Własność lokalu nabył na podstawie umowy darowizny w 2008 roku. Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta

Nr (...). Z prawem własności lokalu łączy się udział w nieruchomości wspólnej oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu wynoszący (...). W nieruchomości wyodrębniono 5 lokali.

Dowód: umowa działu spadku i darowizny – k. 14 – 18, odpis KW – k. 84, odpis KW – k. 90 – 91

Administrowanie nieruchomością Wspólnota powierzyła administratorowi (...) Zarząd i (...) w Ś.. Umowę zawarto w dniu 5 listopada 2012 roku. Uchwała o powierzeniu administrowania podjęta była jednogłośnie przez właścicieli wszystkich lokali, w tym przez pozwanego.

Dowód: uchwała Wspólnoty – k. 27, umowa – k. 19 – 22

Wkrótce po powierzeniu administrowania nowemu zarządcy pozwany zaczął składać ustnie i na piśmie wnioski o przeprowadzenie remontu kominów odprowadzających spaliny z lokali nr (...) (lokal pozwanego). Koszt remontu określono na kwotę około 40.000 zł. Wspólnota nie dysponowała środkami w takiej wysokości. Wykonano remont kominów w mniejszym zakresie za kwotę około 4.000 zł. Ponieważ wnioski pozwanego nie zostały uwzględnione, pozwany przestał płacić za lokal.

Dowód: zeznania pozwanego – k. 86 – 87

Wspólnota wystąpiła przeciwko pozwanemu z powództwem o zapłatę zaległości z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Wyrokiem z dnia 24 września 2014 roku w sprawie sygn. akt I C (...) zasądzono od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.434,03 zł z tytułu należności za 2013 rok. Wspólnota wszczęła przeciwko pozwanemu egzekucję należności wynikającej z powyższego wyroku.

Dowód: wyrok w sprawie I C (...), zajęcie – k. 25- 26

Bezspornym jest, że pozwany nie uiszczał na rzecz Wspólnoty jakiegokolwiek kwoty stanowiącej zaliczki na koszty zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej.

Pismem z dnia 7 maja 2015 roku wezwano pozwanego do zapłaty kwoty zadłużenia w wysokości 2.341,18 zł. Na powyższą kwotę składała się zaległość istniejąca na dzień 1 stycznia 2015 roku w wysokości 1.201,43 zł, ponadto odsetki od zaległości na dzień 1 stycznia 2015 roku w kwocie 299,59 zł, dalsze należności za okres od stycznia do kwietnia 2015 roku po 210,04 zł miesięcznie. Powyższym pismem wyznaczono pozwanemu termin 7 dni do zapłaty zadłużenia od daty otrzymania pisma pod rygorem wystąpienia przeciwko pozwanemu na drogę postępowania sądowego. Pismo nadano w dniu 8 maja 2015 roku. Pozwany odebrał przesyłkę w dniu 11 maja 2015 roku

Dowód: pismo – k. 9, dowód doręczenia – k. 10 – 11

Na miesięczną opłatę z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i opłat z tytułu korzystania z lokalu składa się zaliczka na koszt zarządu, opłata za nieczystości stałe, fundusz remontowy.

Dowód: zestawienia – k. 12 – 13

Sąd zważył

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w Ś. działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz przepisów kodeksu cywilnego dotyczących współwłasności.

Prawa i obowiązki właścicieli lokali reguluje art. 12 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tymże art. 12 ust. 1 właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Natomiast ust. 2 reguluje kwestię udziału w pożytkach i ponoszeniu wydatków i ciężarów związanych z nieruchomością wspólną, stanowiąc, że 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 niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Obowiązku właścicieli poszczególnych lokali określa szczegółowo art. 13, w myśl którego właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym 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 (ust. 1).

Stosownie do art. 14 na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Obowiązki właścicieli lokali określa art. 15, stanowiąc w ust. 1, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Natomiast przepis art. 15 ust. 2 dopuszcza dochodzenie należności z tytułu kosztów zarządu w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość.

W świetle powyższych przepisów powództwo należy uznać za zasadne. Pozwany jako właściciel lokalu winien był uiszczać zaliczki na koszty zarządu, jednakże obowiązku tego nie realizował.

Pozwany nie kwestionował ani wysokości ani podstaw ustalenia zaliczek. Wobec tego żądanie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ś. przy ulicy (...) tak co do wysokości jak i jego podstaw prawnych należy uznać za uzasadnione. Przedłożone dowody nie były podważane, a ich wiarygodność nie budzi wątpliwości. Comiesięczna zaliczka obejmowała opłaty wymienione w art. 14 i zasadność ich żądania nie została podważona.

Pozwany przyznał, że nie płacił zaliczek, kierując się względami, które nie mogą być skutecznie przeciwstawione słusznym i udowodnionym roszczeniom powódki. W istocie bowiem odmowa zapłaty zaliczek ze strony pozwanego miałaby stanowić formę nacisku na administratora. Tymczasem tego rodzaju sprzeciw bądź polemika może być prowadzona w postępowaniu dotyczącym zarządu nieruchomością wspólną. Dysponując innymi środkami prawnymi do realizacji swoich wniosków i postulatów, pozwany nie może uchylać się od zapłaty należności związanych z własnością lokalu, bowiem ten obowiązek jest niezależny od subiektywnej oceny pozwanego co do słuszności działań administratora. Wszyscy właściciele lokali, w tym powód, powierzyli administrowanie nieruchomością wspólną temuż administratorowi, a jego działania podlegają ocenie wyrażonej w uchwałach wspólnoty, nie zaś w uczestniczeniu lub nie w ponoszeniu kosztów zarządu.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na przepisie art. 98 k.p.c., zasądzając je, stosownie do wyniku procesu, od pozwanego na rzecz powódki. O kosztach zastępstwa orzeczono w oparciu o przepisy rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzemieniu obowiązującym w dacie złożenia pozwu.