

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2018 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący: SSR Wojciech Zatorski**

Protokolant: Paulina Balcerzak

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2018 roku w Świdnicy na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś.

przeciwko R. G. i B. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych R. G. i B. G. solidarnie na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. kwotę 2.910,12 zł (dwa tysiące dziewięćset dziesięć złotych, dwanaście groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 06.09.2017 roku do dnia zapłaty,

II. postępowanie co do kwoty 362,30 zł umarza;

III. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 164 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ś. wystąpiła przeciwko R. G. i B. G. o zasądzenie solidarnie kwoty 3.272,42 zł z odsetkami oraz obciążenie pozwanych kosztami procesu (k. 2-3). Uzasadniając żądanie podała, że pozwani są właścicielami lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...) i z tego tytułu obowiązani są do uiszczania należności na koszty zarządu nieruchomością oraz fundusz remontowy, czego nie czynią; zarządca nieruchomości wielokrotnie zwracał się do pozwanych o zapłatę w/w należności, jednak bezskutecznie, co zmusza do wystąpienia na drogę sądową, by wspólnota mogła odzyskać należne jej środki, potrzebne do właściwego funkcjonowania (k. 4-5).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty uwzględniającego powództwo wraz z kosztami, oboje pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami procesu (k. 25 i 31), podnosząc niewymagalność roszczenia, gdyż strony w toku negocjacji ustaliły inny termin płatności należności, a ponadto dołączając dowód wpłaty kwoty 362,30 zł na okoliczność częściowej spłaty długu.

W reakcji na powyższe powódka zaprzeczyła prowadzeniu negocjacji w sprawie zmiany terminu płatności należności, a ponadto ograniczyła żądanie pozwu o w/w kwotę (k. 61-62).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani, małżonkowie R. i B. G., są właścicielami lokalu użytkowego w budynku nr (...) przy ul. (...) w Ś.. Właściciele lokali w w/w budynku tworzą tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową (9 lokali). Zarządcą nieruchomości jest P. S., (...) PPHU (...) w Ś., który na podstawie umowy o administrowanie nieruchomością jest uprawniony m.in. do dochodzenia na drodze sądowej należności z tytułu zarządu nieruchomością i zaliczek na fundusz remontowy

**Dowód:**

- umowa sprzedaży – k. 6-8,
- uchwały Wspólnoty – k. 11-14,
- umowa o administrowanie – k. 9-10.

Pozwani nie płacili należności z tytułu kosztów zarządu i zaliczek na fundusz remontowy, a ich zadłużenie wyniosło 3.272,42 zł. Nie spłacili długu również pomimo wezwania przez zarządcę nieruchomości do zapłaty, za wyjątkiem jednorazowej kwoty 362,30 zł dokonanej 20.11.2017r.

**Dowód:**

- wezwanie do zapłaty – k. 15,
- kartoteka księgową – k. 14,
- dowód wpłaty – k. 29.

**Sąd zważył:**

Wobec ograniczenia, przed rozpoczęciem rozprawy, żądania pozwu o kwotę 362,30 zł (k. 62), umorzono postępowanie w w/w zakresie, o czym orzeczono na podstawie art. 203 § 1 w zw. z art. 355 § 1 k.p.c. (pkt II wyroku).

Powództwo w pozostałej części jest zasadne.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 /zd. 2/ i art. 13 ust. 1 ustawy z 24.06.1994r. o własności lokali, właściciel lokalu jest obowiązany m.in. uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, stosownie do jego udziału w tej nieruchomości.

Z kolei zgodnie z art. 14 w/w ustawy, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za media,
- 3) ubezpieczenia, podatki, itp., chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

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

Pozwani nie kwestionowali obowiązku płatności dochodzonych należności, istnienia zadłużenia, ani jego wysokości, jak i dowodów przedstawionych przez powódkę na poparcie w/w okoliczności. Wskazywali jedynie na częściową spłatę długu i niewymagalność roszczenia, a to z uwagi na negocjacje, jakie mieliby toczyć z wierzycielem w sprawie innego terminu płatności należności. Pierwsza z w/w okoliczności została udokumentowana dowodem wpłaty, którego powódka nie zakwestionowała (i w związku z tym ograniczyła żądanie pozwu). Druga okoliczność, której powódka przeczy (k. 61), nie została wykazana przez pozwanych, chociaż to ich obciąża taka powinność, zgodnie z art. 6 k.c., który stanowi, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na tym, kto z faktu wywodzi skutki prawne. To pozwani winni zatem byli udowodnić nie tylko fakt ewentualnych negocjacji, ale przede wszystkim niewymagalność należności dochodzonej w sprawie, czego nie uczynili.

Z uwagi na powyższe powództwo uwzględniono, o czym na podstawie w/w przepisów orzeczono w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono w pkt III wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca spór ponosi jego koszty, zatem zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi poniesione przezeń koszty procesu.