

Sygn. akt I C 1680/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 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 5 kwietnia 2016 roku

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

przeciwko G. Ś.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej G. Ś. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) z siedzibą w G. kwotę 3.948,45zł (trzy tysiące dziewięćset czterdzieści osiem złotych czterdzieści pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 7 maja 2015 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 667zł (sześćset sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1680/15

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. domagała się zasądzenia od pozwanej G. Ś. kwoty 3.948,45 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Wskazała, że pozwana, jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...), w okresie od czerwca 2014r. do kwietnia 2015r. nie uiściła opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Na wysokość dochodzonej kwoty składają się: należność główna w wysokości 3.948,45 zł.

Nakazem zapłaty z 03 czerwca 2015r. wydanym w elektronicznym postępowaniu upominawczym, w sprawie VI Nc-e (...) Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie uwzględnił powództwo.

Pozwana G. Ś. od wskazanego nakazu zapłaty wniosła sprzeciw. W sprzeciwie wskazała, iż jako następcy prawnemu właściciela lokalu służy jej roszczenie przeciwko Wspólnocie w wysokości 50.000 zł z tytułu nieprawidłowo przeprowadzonego remontu oraz z tytułu odszkodowania w związku z wieloletnim zalewaniem mieszkania, swój pozew przekazała do Kancelarii Radców Prawnych. Nadto pozwana podniosła, iż przez szereg lat jej matka była źle traktowana przez członków Wspólnoty, obecnie z takim traktowaniem spotyka się pozwana. Zdaniem pozwanej członkowie Wspólnoty dążą do przejęcia lokalu, który odziedziczyła.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

U. Ś. była właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku księga wieczystą numer (...). U. Ś. zmarła w dniu 08.06.2014r. Spadek po

zmarłej w całości nabyła G. Ś., co zostało stwierdzone aktem poświadczenia dziedziczenia sporządzonym w dniu 07.10.2014r. przez notariusza E. B.

(bezsporne, nadto wydruk treści działu II księgi wieczystej k. 85-85v, odpis skrócony aktu zgonu k. 18).

Od czerwca 2014r do kwietnia 2015r. właściciele lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w G. nie uiszczali regularnie opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Łączna zaległość z tego tytułu wyniosła 3.948,45 zł.

(bezsporne, nadto zestawienie k. 39-40, uchwała Wspólnoty k. 55, umowa o zarządzanie nieruchomością k. 56-57, umowa sprzedaży energii elektrycznej k. 58-59, umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków k. 60-63, deklaracja o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, faktury (...), zawiadomienie o wysokości opłat k. 78-79, zeznania świadka J. K.)

Wspólnota złożyła pozwanej propozycję zawarcia ugody dotyczącej zadłużenia pozwanej, rozkładając zaległość na 6 miesięcznych rat. Pozwana wskazała, iż może spłacać zadłużenie dopiero po wynajęciu mieszkania.

(bezsporne, nadto projekt ugody k. 83, pismo pozwanej k. 84)

Sąd zważył, co następuje:

Sąd ustalił stan faktyczny w niniejszej sprawie w oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy, które nie były przez strony kwestionowane, nadto w oparciu o zeznania świadka J. K., którym da wiarę, mając na uwadze, iż były one spójne, logiczne nadto korelowały z dowodami w postaci dokumentów.

Podkreślić należy, iż stan faktyczny w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy był w zasadzie między stronami niesporny. Pozwana nie kwestionowała faktu, iż jest właścicielem lokalu, istnienia zaległości w opłatach, jak i jej wysokości.

Ze zgromadzonych w sprawie dowodów wynikało, że w okresie od czerwca 2014r. do kwietnia 2015r. G. Ś. była właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G.. Zgodnie z treścią art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany (...) uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Jako właściciel lokalu pozwana zobowiązana była uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 ustawy). 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. Natomiast opłaty związane z utrzymaniem lokalu mieszkalnego wynikające z

jego użytkownika właściciele ponoszą w pełnej wysokości, płacąc zaliczki ustalane uchwałami Wspólnoty, które są następnie rozliczane stosownie do zużycia.

Pozwana ostatecznie nie zgłaszała żadnych merytorycznych zarzutów co do zestawienia zaległych opłat przedłożonego przez powódkę. W tej sytuacji brak było podstaw do kwestionowania wiarygodności przedłożonego przez powódkę zestawienia.

Podkreślić należy, iż szereg okoliczności podnoszonych przez pozwaną pozostawało bez znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Odnosząc się do twierdzeń pozwanej co do jej roszczeń wobec Wspólnoty wskazać należy, iż pozwana w niniejszej sprawie nie wniosła pozwu wzajemnego ani też nie podniosła zarzutu potrącenia tym samym jej ewentualne roszczenia nie miały znaczenia dla niniejszego postępowania dlatego też Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanej dotyczące zlecenia ekspertyzy mieszkania, wizji lokalnej, analizy dokumentów dotyczących zarządzania majątkiem Wspólnoty, przesłuchania świadka S., zobowiązania powódki do złożenia dokumentacji remontu. Okoliczności śmierci pozwanej również pozostawały poza zakresem rozpoznania w niniejszej sprawie, nadmienić należy, iż toczy się w tym zakresie postępowanie przygotowawcze.

Mając na uwadze, iż pozwana nie kwestionowała wysokości roszczenia powódki Sąd oddalił wniosek strony powodowej o przesłuchanie w charakterze świadka E. S..

W oparciu o przytoczone powyżej okoliczności na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali zasądzono od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.948,45 zł. O odsetkach orzeczono w oparciu o art. 481 k.c.

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 50 zł, koszty zastępstwa prawnego w kwocie 600 zł zgodnie z § 6 pkt 3 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 skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Sąd nie znalazł podstaw do odstąpienia od obciążania pozwanej kosztami procesu w oparciu o art. 102 k.p.c. Wskazać należy tutaj na sytuację majątkową powódki, która jest właścicielką dwóch nieruchomości lokalowych, jednocześnie nie uiszcza swoich zobowiązań wobec Wspólnoty. Nas propozycję ugody pozwana odpowiedziała, iż warunkiem takiej ugody jest wynajęcie mieszkania, czego pozwana do dnia zamknięcia rozprawy nie uczyniła. Pozwana nie dokonała również jakiegokolwiek wpłaty celem zmniejszenia swojego zadłużenia. Wobec tych okoliczności Sąd uznał, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony o którym mowa w art. 102 k.p.c.

Zarządzenia:

1. (...)
2. (...)
3. (...)