

Sygn. akt I C 945/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2018 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marek Jasiński

Protokolant: Michał Czerwiński

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2018 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa(...) ul. (...) w G.

przeciwko S. D.

oraz z powództwa wzajemnego S. D.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w G.

o zapłatę

I. zasądza od S. D. na rzecz (...) ul. (...) w G. kwotę 847,23 zł (osiemset czterdzieści siedem złotych dwadzieścia trzy grosze) wraz z ustawowymi za opóźnienie od 13 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała;

III. powództwo wzajemne oddała w całości;

IV. zasądza od S. D. na rzecz (...) ul. (...) w G. kwotę 249,12 zł (dwieście czterdzieści dziewięć złotych dwanaście groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu z powództwa głównego oraz 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) w sprawie z powództwa wzajemnego;

V. zasądza od (...) ul. (...) w G. na rzecz S. D. kwotę 83,90 zł (osiemdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w sprawie w powództwa głównego;

VI. przyznaje ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku radcy prawnemu M. T. tytułem nieuiszczonych kosztów pomocy prawnej udzielonej S. D. z urzędu kwotę 262,10 zł (dwieście sześćdziesiąt dwa złote dziesięć groszy) w sprawie z powództwa głównego oraz kwotę 346 zł (trzysta czterdzieści sześć złotych) w sprawie z powództwa wzajemnego .

Sygn. akt I C 945/17

UZASADNIENIE

Powódka (...) przy ul. (...) w G. domagała się zasądzenia od pozwanej S. D. kwoty 1.175,52 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że pozwana, jako właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w G., w okresie od listopada 2014 r. do października 2016 r. nie uiszczala opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej – funduszu remontowego. Na wysokość dochodzonej kwoty składają się kwoty po 49,98 zł za dwadzieścia cztery miesiące.

Nakazem zapłaty z 26 stycznia 2017 r. wydanym w sprawie I Nc (...) Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana S. D. od powyższego nakazu zapłaty wniosła sprzeciw, w którym domagała się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, iż w ostatnim okresie kwota na fundusz remontowy była kilkukrotnie zmieniana, co spowodowało, iż nie wiedziała ona jaka kwota obowiązuje obecnie. Nadto powódka w treści sprzeciwu podniosła, iż remont lokalu numer (...) spowodował uszkodzenia jej lokalu, a brak interwencji zarządcy w tym przedmiocie spowodował, iż wniosła o zasądzenie na jej rzecz żądanej pozwem kwoty.

Wytoczyła również powództwo wzajemne przeciwko powódce o zapłatę kwoty równej kwocie dochodzonej przez powódkę, z tytułu naprawienia szkody, jaka powstać miała w lokalu pozwanej na skutek działań powódki.

W piśmie przygotowawczym z 4 września 2018 r. uzupełniła swoje stanowisko o zarzut spełnienia świadczenia, bowiem dokonała na rzecz powódki 3 wpłat po 400 zł. Podniosła również, że domaga się zaliczenia na poczet należności dochodzonych pozwem w niniejszej sprawie nadpłat z tytułu rozliczenia kosztów zimnej i ciepłej wody za lata 2016 i 2017, w wysokości odpowiednio 190,62 zł i 137,67 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

S. D. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ulicy (...).

/bezsporne/

Od listopada 2014 r. do października 2016 r. nie uiszczala regularnie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w tym na poczet funduszu remontowego. Łączna zaległość z tego tytułu wyniosła 1.175,52 zł.

/dowód: zestawienie k. 8-9, informacje o wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną – k. 12-17, uchwały o wysokości opłat za fundusz remontowy – k. 44-45, dokumentacja źródłowa – k. 46-80/

Na dzień 31 grudnia 2016 r. w rozliczeniu zimnej i ciepłej wody dotyczącym lokalu S. D. istniała nadpłata w kwocie 190,62 zł, zaś na dzień 31 grudnia 2017 r. nadpłata wynosiła 137,67 zł.

/dowody: rozliczenie ciepłej i zimnej wody – k. 115-116/

Sąd zważył, co następuje:

Sąd ustalił stan faktyczny w niniejszej sprawie w oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy, których autentyczność nie była w toku procesu kwestionowana przez strony, nie budziła również wątpliwości Sądu.

Odnośnie powództwa głównego istota sporu w dużej mierze sprowadzała się do oceny zarzutu spełnienia świadczenia. Pozwana nie kwestionowała bowiem faktu, iż jest właścicielem lokalu, wskazując jedynie, iż nie wiedziała jaką kwotę winna była uiszczać z tytułu opłaty na fundusz remontowy. Ponadto pozwana wniosła pozew wzajemny w żądanej przez powoda kwocie, wskazując, iż remont sąsiedniego lokalu nr (...) spowodował uszkodzenie w jej łazience ściany, która stanowi część wspólną, wobec czego podmiotem odpowiedzialnym za jej naprawienie jest powodowa wspólnota.

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

W ocenie Sądu powódka wykazała swoje roszczenie w tym zakresie co do zasady, jak i w przeważającym zakresie, co do wysokości. Odnośnie wysokości roszczenia, powódka złożyła nie tylko zestawienia z systemu księgowego, ale również kopie uchwał powodowej wspólnoty mieszkaniowej, z których wynikała stawka opłat za fundusz remontowy. W konsekwencji, Sąd uznał, że co do samego określenia wysokości roszczenia, nie budzi ono wątpliwości.

Bezzasadny był również zarzut spełnienia świadczenia poprzez niezaliczenie na poczet należności dochodzonych przez powódkę wpłat dokonanych przez pozwaną od marca do maja 2012 r. w łącznej wysokości 1200 zł (k. 114). Podkreślić bowiem trzeba, że wpłaty te po pierwsze dokonane zostały w 2012 r., gdy powódka dochodziła roszczeń za okres 2014 – 2016, a ponadto, w tytule wpłat wskazana jest wyraźnie sygnatura aktu innego postępowania sądowego (I C (...)). Nie budziło zatem absolutnie żadnych wątpliwości Sądu, że wpłaty te dotyczyły innych, nie objętych niniejszym procesem, należności pozwanej wobec powódki.

Odnosząc się natomiast do zarzutu pozwanej dotyczącego braku wyjaśnienia sposobu rozliczenia nadpłaty za naliczane zaliczki na media w łącznej kwocie 328,29 zł, Sąd zważył, iż strona powodowa nie wskazała dowodów na okoliczność przyjętego w powodowej wspólnocie sposobu rozliczania nadpłat, np. uchwały wspólnoty w sprawie regulaminu rozliczeń, a także tego, że nadpłaty te zostały zaliczone na poczet przyszłych należności, bądź też – w przypadku, gdy właściciel zalega z opłatami, na poczet najdalej sięgającego długu (art. 451 k.c.). Skoro pozwana nie przyjęła pokwitowania, w którym wierzyciel wskazał, w jaki sposób zaliczył te nadpłaty, mogła w niniejszym procesie domagać się ich zaliczenia na poczet dochodzonego pozwem roszczenia (art. 451 k.c.).

W oparciu o przytoczone powyżej okoliczności na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 847,23 zł. o czym orzekł w punkcie I wyroku.

O odsetkach orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu w oparciu o art. 481 k.c., zgodnie z którym, w przypadku gdy dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu, albowiem – jak już wyżej wskazano – powód nie udowodnił, iż nadpłaty na dzień 31 grudnia 2016 i 31 grudnia 2017 r. zostały zaliczone na poczet przyszłych należności bądź najdalej sięgającego długu.

Powództwo wzajemne Sąd oddalił, z uwagi na brak jakichkolwiek dowodów na jego zasadność, poza samymi gołosłownymi twierdzeniami pozwanej – powódki wzajemnej. Powódka wzajemna podnosiła, iż w wyniku remontu sąsiadującego z jej mieszkaniem lokalu numer (...) uszkodzeniu uległa ściana w jej łazience, jednak nie przedstawiła żadnych dowodów na potwierdzenie tych okoliczności. Tym bardziej, że pozwana wzajemnie wspólnota zaprzeczyła twierdzeniom powódki, zatem okoliczności te stały się sporne i powinny zostać udowodnione przez stronę wywodzącą z nich korzystne dla siebie skutki prawne. Niewykonanie przez nią obowiązków nałożonych przez przepisy art. 6 k.c. i 232 zd. 1 k.p.c., tj. przedstawienia Sądowi dowodów na okoliczności, z których wywodziła swoje roszczenia, musiało doprowadzić do oddalenia powództwa wzajemnego w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, rozdzielając je między stronami w stosunku 28% powód oraz 72,% pozwana. Na koszty powoda złożyły się następujące kwoty: 59 zł- opłata od pozwu, 270 zł – wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym zgodnie z § 2 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych wraz z opłatą od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, łącznie 346 zł. W związku z powyższym – proporcjonalnie do wyniku procesu – pozwana winna zwrócić powodowi kwotę 249,12 zł, zaś powód pozwanej kwotę 83,90 zł. W takim też zakresie – proporcjonalnie do wyniku sprawy – należało przyznać ze Skarbu Państwa koszty pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu, o czym orzeczono w punkcie VI wyroku. Odnośnie powództwa głównego koszty te należało pomniejszyć o kwotę 83,90 zł, zaś z tytułu powództwa wzajemnego pełnomocnikowi należało przyznać koszty w 100% tj. kwotę 346 zł.

Sygn. akt I C 945/17

ZARZĄDZENIE

Dnia 7 grudnia 2018 r.

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