

Sygn. akt I C 744/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2019 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Marek Jasiński

Protokolant: Joanna Czyżewska

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

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

przeciwko G. Ś.

o zapłatę

I. zasądza od G. Ś. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G. kwotę 4.176,62 zł (cztery tysiące sto siedemdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 9 marca 2018 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od G. Ś. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G. kwotę 1126 zł (tysiąc sto dwadzieścia sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 744/19

## UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. domagał się zasądzenia od pozwanej G. Ś. kwoty 4.176,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Wskazał, że pozwana, jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...), w okresie od marca 2017r. do lutego 2018r. nie uiściła opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Nakazem zapłaty z 16 marca 2018r. wydanym w sprawie I Nc 390/18 uwzględniono powództwo.

Pozwana G. Ś. od powyższego nakazu zapłaty wniosła sprzeciw. W sprzeciwie wskazała, iż w 2016 r. starała się płacić za obsługę mieszkania tj. 160 zł, czego nie ujęto w dokumentach. Dodała, że całą swoją pensję przekazuje na zaciągnięte zobowiązania. Nadto pozwana wniosła o oddalenie powództwa z uwagi na swoją ciężką sytuację materialną. Opisała również szeroko konflikt, jaki w jej ocenie, jest pomiędzy nią a powodową wspólnotą mieszkaniową.

### **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 księgą wieczystą numer (...). U. Ś. zmarła 8 czerwca 2014 r. Spadek po zmarłej w całości nabyła G. Ś..

Bezsporne, a ponadto przesłuchanie pozwanej k. 194-195 (protokół elektroniczny k. 200).

Od marca 2017 r. do lutego 2018 r. właścicielka lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w G. nie uiszczała regularnie opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Łączna zaległość z tego tytułu wyniosła 4.176,62 zł.

bezsporne, nadto kartoteka księgową k. 8-11, zawiadomienie o zmianie wysokości opłat k. 14-16, uchwała Wspólnoty k. 17-18 w zw. z k. 81, umowa o zarządzanie nieruchomością k.82-85, umowa sprzedaży energii elektrycznej k.86-87 v, umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków k. 88-91, deklaracja o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, faktury k.92-167, zeznania świadka J. K. k. 195-196, E. S. k. 196-197 (protokół elektroniczny k. 200)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych i przeprowadzonych w sprawie dowodów, które poddano ocenie zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd dokonał oceny wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego.

Dokumentom urzędowym Sąd dał wiarę, co do tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art.244 k.p.c.), zaś dokumentom prywatnym, co do tego, że osoba podpisana na dokumencie złożyła oświadczenie zawarte w jego treści (art. 245 k.p.c.). Dowody te nie budzą żadnych wątpliwości co do swojej autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy.

W szczególności Sąd oparł się na dowodach w postaci uchwał ustalających wysokość opłat z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną nieruchomością wspólną oraz wyciągi za wskazane na nich okresy rozliczeniowe. Są one w pełni jednoznaczne i przekonujące, a nadto nie były kwestionowane przez strony, co do swej autentyczności, zatem brak jest podstaw, by odmówić im przymiotu wiarygodności. Sąd również dał wiarę zeznaniom świadków J. K. i E. S., będących pracownikami firmy zarządzającej nieruchomością powoda. Sąd dał wiarę tym zeznaniom, jako że były spójne i logiczne, korelowały z treścią uchwał w zakresie sposobu wyliczania opłaty, a także z innymi dokumentami prywatnymi dołączonymi do akt sprawy, potwierdzającymi zadłużenie pozwanej wobec powoda.

Odnosząc się do wniosku pozwanej o odroczenie terminu rozprawy, która odbyła się 8 listopada 2019 r. należy wskazać, iż wniosek ten jako niespełniający warunków określonych w art. 213 § 1 k.p.c. podlegał oddaleniu.

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 oraz istnienia zaległości w opłatach.

Ze zgromadzonych w sprawie dowodów wynikało, że w okresie od marca 2017 r. do lutego 2018 r. G. Ś. była właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G.. Zgodnie z treścią art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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.

Pozwana ostatecznie nie zgłaszała żadnych merytorycznych zarzutów co do kwestii zaległych opłat przedłożonych przez powoda. Nie kwestionowała również skuteczności podjętych przez Wspólnotę w tym zakresie uchwał. W tej sytuacji brak było podstaw do kwestionowania wiarygodności przedłożonego przez powoda zestawienia oraz kartotek księgowych. Pozwana, która jak wynika z wcześniejszych pism, nie zgadzała się z przyjętymi przez większość właścicieli stawkami, miała możliwość zaskarżenia uchwały (art. 25 ust. 1 ustawy), jednakże z możliwości tej nie skorzystała i uchwała stała się prawomocna. Oznacza to, że obowiązuje wszystkich właścicieli lokali wchodzących w skład powodowej wspólnoty, w tym również pozwaną. 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, a jej ewentualne roszczenia nie dotyczyły okresu spornego w niniejszym postępowaniu.

Na fakt istnienia zobowiązania pozwanej nie ma także wpływu jej stan majątkowy. W przypadku, gdy pozwanej nie stać na zapłatę dochodzonej kwoty, może ona zwrócić się o umorzenie całości, bądź części swojego zobowiązania do wierzyciela, Sąd jednak nie dysponuje ku temu instrumentami prawnymi.

W oparciu o przytoczone powyżej okoliczności na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali zasądzono od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.176,62 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 powoda za stronę wygrywającą w całości. Na koszty poniesione przez powoda składała się opłata w kwocie 209 zł, koszty zastępstwa prawnego w kwocie 900 zł zgodnie z § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Sygn. akt I C 744/19

## ZARZĄDZENIE

Dnia 26 listopada 2019 r.

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)