

Sygn. akt I C 1387/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2012 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Eliza Skotnicka

Protokolant: Małgorzata Schick

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2012 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości w K. przy ul. (...)

przeciwko H. K.

o zapłatę 3 318,53 zł

I. zasądza od pozwanej H. K. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości w K. przy ul. (...) kwotę 3 318,53 zł (trzy tysiące trzysta osiemnaście 53/100) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 2 259,78 zł od dnia 1.IX.2012r., od kwoty 206,99 zł od dnia 17.X.2012r., od kwoty 851,76 zł od dnia 17.X.2012r.;

II. zasądza od pozwanej H. K. na rzecz strony powodowej Wspólnoty (...) w K. przy ul. (...) kwotę 783 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota (...) przy ul. (...) w K. pozwem z dnia 17 października 2012r. domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty 3 318,53 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 2259,78 zł od dnia 1 września 2012r.;

- od kwoty 206,99 zł od dnia wniesienia pozwu;

- od kwoty 851,76 zł od dnia wniesienia pozwu

wraz z kosztami postępowania. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwana jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). Nieruchomość ta jest zarządzana przez Zakład Administracji (...) Sp. z o.o. w K.. Właściciele lokali mieszkalnych są zobowiązani do ponoszenia kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, w tym zaliczek na fundusz remontowy w wysokości ustalonej corocznie przez Wspólnotę Mieszkaniową oraz kosztów związanych z utrzymaniem swojego lokalu. Pozwana zalega z zapłatą kosztów zarządzania oraz kosztów związanych z utrzymaniem swojego lokalu z okres od października do grudnia 2010r. oraz od maja 2011r. do czerwca 2012r. oraz za sierpień 2012r. na łączną kwotę wraz z odsetkami 2466,77 zł oraz z zapłatą zaliczek na fundusz remontowy za okres od maja do października 2011r. oraz od grudnia 2011 r. do lipca 2012r. na kwotę 851,76 zł. Łącznie zadłużenie pozwanej wynosi 3318,53 zł.

Pozwana H. K. w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 23 października 2012r. wydanego przez Sąd Rejonowy w Kłodzku w sprawie sygn. akt I Nc 3121/12 zaskarżyła go w całości i wniosła o oddalenie powództwa. Pozwana w uzasadnieniu sprzeciwu przyznała, że posiada zadłużenie w opłatach, ale zarzuciła,

że zwracała się do (...)u dwa razy z pisemną prośbą o usprawiedliwienie jej zaległości. Pozwana wskazała, że nie unika zobowiązań finansowych, lecz ze względu na trudną sytuację finansową popadła w zadłużenie. Pozwana wskazała, że poczęła wyrównywać zaległości i w dniu 14 listopada 2012r. uregulowała opłaty eksploatacyjne i remontowe za bieżący miesiąc oraz uregulowała w pewnym stopniu część zadłużenia, które jest dla pozwanej niebotycznie wysokie. Pozwana wskazała, że jest osobą starszą, schorowaną utrzymuje się z renty rodzinnej po zmarłym mężu. W wykupionym mieszkaniu zamieszkuje wraz z wnuczką oraz od października 2012r. z jej nowonarodzonym synem. Pozwana spłaca jeszcze kredyt zaciągnięty na wykup mieszkania oraz kredyt gotówkowy i dwie karty kredytowe. Wnuczka pozwanej przebywa na urlopie macierzyńskim, a otrzymywane przez nią świadczenie jest zajęte przez komornika.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana H. K. właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K., przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 60,84 m<sup>2</sup> i przysługuje jej udział w częściach wspólnych budynku i prawie współwłasności gruntu wynoszący 12/100.

Zgodnie z uchwałami nr (...), (...)i (...)Wspólnoty (...)K.przy ul. (...)z dnia 31 marca 2010r. ustalono zaliczki na utrzymanie części wspólnych na kwotę 0,36 zł/m<sup>2</sup>, na wynagrodzenie zarządcy 0,45 zł/m<sup>2</sup>, na fundusz remontowy 1,00 zł/m<sup>2</sup>. Razem zaliczki wyniosły 1,81 zł/m<sup>2</sup>. Pozwana otrzymywała od zarządcy nieruchomości powiadomienia o każdorazowej zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych wraz ze szczegółowym rozliczeniem składników tych opłat. Pismem z dnia 28 sierpnia 2012r. zarządca strony powodowej sporządził zestawienie zaległości pozwanej z tytułu zaliczek na fundusz remontowy, które na dzień 31 lipca 2012r. wynosiły za okres od 1 maja 2011r. do 31 października 2011r. 365,04 zł, zaś od 1 grudnia 2011r. do 31 lipca 2012r. 486,72 zł, razem 851,76 zł. Pismem z dnia 12 września 2012r. strona pozwana sporządziła wyliczenie zaległości pozwanej w zakresie kosztów zarządzania wraz z odsetkami ustawowymi za okres od października 2010r. do grudnia 2010r. oraz od maja 2011r. do czerwca 2012r. oraz za sierpień 2012r. (odsetki ustawowe naliczone do dnia 31 sierpnia 2012r.). Według wyliczeń zadłużenie pozwanej z tytułu kosztów zarządu za wskazany okres wyniosło 2259,78 zł, zaś odsetki ustawowe 206,99 zł, razem 2466,77 zł. Stan zadłużenia pozwanej nie uległ zmianie do dnia zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie.

Pozwana wielokrotnie była wzywana do uregulowania zaległości przez zarządcę nieruchomości.

Dowód:

Umowa sprzedaży nieruchomości k. 9 - 12

uchwała (...)k. 18;

uchwała(...)k.19;

uchwała(...)k.20 - 21;

powiadomienia o zmianie wysokości opłat k. 22 - 28;

zestawienie zadłużenia z tytułu zaliczek na fundusz remontowy k. 29;

zestawienie zadłużenia z tytułu kosztów zarządu k. 30;

wezwania do zapłaty k. 32 - 36;

wyciąg kartoteki finansowej pozwanej za okres od stycznia 2010r. do grudnia 2012r. k. 51 - 55.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Strona powodowa dochodziła w niniejszej sprawie roszczeń z tytułu należności związanych z kosztami zarządu i eksploatacji lokalu mieszkalnego stanowiącego własność pozwanej. Pozwana w istocie nie kwestionowała zasadności roszczenia, w szczególności przyznała, że posiada zadłużenie względem strony powodowej, lecz nie może go jednorazowo uregulować, z uwagi na trudną sytuację materialną i rodzinną. Jednocześnie pozwana zarzuciła, że w dniu 14 listopada 2012r. dokonała wpłaty z tytułu opłat bieżących oraz na częściowe pokrycie zadłużenia.

Zgodnie z treścią art. 12 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (Dz.U. z 2000r., nr 80, poz.903, t.j. ze zm.) właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. (ust.1) 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 nie znajdujących pokrycia w pożytkach i innych przychodach. (ust.2)

Nie ulega wątpliwości, że pozwana zobowiązana jest do pokrywania kosztów zarządu oraz ustalonych przez wspólnotę mieszkaniową zaliczek na fundusz remontowy. Pozwana nie kwestionuje swoich obowiązków w tym zakresie. Podkreślić należy, że trudna sytuacja materialna pozwanej nie może stanowić skutecznego zarzutu, skutkującego bezzasadnością roszczeń strony powodowej. Powództwo w niniejszej sprawie okazało się w pełni uzasadnione, a zarzut częściowego uregulowania zadłużenia podniesiony przez pozwaną okazał się nieprawdziwy. Pozwana do sprzeciwu nie dołączyła bowiem dowodu dokonania wpłaty na rzecz strony powodowej, zaś strona powodowa w odpowiedzi na sprzeciw kategorycznie zaprzeczyła, by pozwana po wniesieniu pozwu w niniejszej sprawie dokonała jakichkolwiek wpłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Strona powodowa dołączyła przy tym wyciąg z kartoteki finansowej pozwanej, z którego wynika, że ostatniej wpłaty pozwana dokonała w sierpniu 2012r., a więc przed wniesieniem pozwu. W ocenie Sądu nieprawdziwy zarzuty spełniania świadczenia w toku procesu, zmierzał podobnie, jak wniosek powódki o odroczenie rozprawy w dniu 18 grudnia 2012r. do nieuzasadnionej zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Podkreślić należy, że stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony wyłącznie w oparciu o dowody z dokumentów i dowody te okazały się wystarczające, a jednocześnie ich treść nie była kwestionowana. Żadna ze stron, w tym przede wszystkim pozwana, nie zgłaszała wniosku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron. Dowód ten, w bezspornych okolicznościach sprawy, byłby zbędny (art. 299 k.p.c.). Z tego też względu stawiennictwo pozwanej na rozprawie w dniu 18 grudnia 2012r. było nieobowiązkowe, a wskazane z piśmie pozwanej z dnia 12 grudnia 2012r. (k. 49) okoliczności, a to przedświąteczny wyjazd do rodziny, mające usprawiedliwić niestawiennictwo pozwanej oraz uzasadniać wniosek o odroczenie rozprawy, były mało przekonujące. Zgodnie bowiem z art. 214§1 k.p.c. rozprawa ulega odroczeniu, jeżeli sąd stwierdzi nieprawidłowość w doręczeniu wezwania albo jeżeli nieobecność strony jest wywołana nadzwyczajnym wydarzeniem lub inną znaną sądowi przyczyną, której nie można przezwyciężyć. Mając na uwadze, że stawiennictwo powódki było nieobowiązkowe i nie tamowało rozpoznania sprawy, a okoliczności wskazane w usprawiedliwieniu nie mieściły się w dyspozycji powołanego art. 214§1 k.p.c. Sąd mimo niestawiennictwa pozwanej rozpoznał sprawę i wydał wyrok zasądający od pozwanej na rzecz strony powodowej całą dochodzoną pozvem należność wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi zgodnie z art. 481 k.c.

Sąd przyjmując, że powództwo jest usprawiedliwione zarówno w zasadzie, jak i w zgłoszonej wysokości, zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej całą należność główną tj. kwotę 3 318,53 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 2259,78 zł od dnia 1 września 2012r.; od kwoty 206,99 zł od dnia 17 października 2012r. (data wniesienia pozwu) i od kwoty 851,76 zł od dnia 17 października 2012r. (data wniesienia pozwu).

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 § 1 kpc, zgodnie z którym zasądzono od pozwanej na rzecz strony powodowej poniesione przez nią koszty procesu w kwocie 783,- zł, w tym 600,- zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa i 166,- zł z tytułu opłaty sądowej od pozwu.