

Sygn. akt I C 534/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lipca 2013 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Damian Czajka

Protokolant: Karolina Nesterewicz

po rozpoznaniu w dniu 1 lipca 2013 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej w N. przy ulicy (...)

przeciwko A. G.

o zapłatę 11.180,88 zł

I. zasądza od pozwanego A. G. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej w N. przy ulicy (...) kwotę 6.186,88 zł (sześć tysięcy sto osiemdziesiąt sześć złotych 88/100) z odsetkami ustawowymi od dnia 5 czerwca 2012 r.;

II. umarza postępowanie w zakresie żądania przenoszącego kwotę 6.186,88 zł;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 1483,50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt I C 534/13

UZASADNIENIE

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w N. wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie S. G. i A. G. kwoty 11 180,88 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu wraz z kosztami postępowania. Uzasadniając żądanie wskazała, że pozwani są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w N. przy ul. (...), wchodzącego w skład powodowej Wspólnoty. Wobec nie wywiązywania się z obowiązku uiszczania miesięcznych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną winni są na rzecz strony powodowej z tego tytułu łącznie 11 1180,88 zł.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 3 lipca 2012 r., wydanego w postępowaniu upominawczym, pozwany A. G. zarzucił, że strona powodowa nie wykazała wysokości należnych zaliczek na koszty zarządu w okresie objętym żądaniem, nie wskazując precyzyjnie czasu naliczania zadłużenia. Pozwany zarzucił też przedawnienie części dochodzonej pozwem kwoty. Wyjaśnił nadto, że w lokalu, którego dotyczy żądanie nie zamieszkuje od czasu rozvodu z pozwaną S. G.. Żądanie zapłaty winno być w tej sytuacji kierowane przeciwko niej, bowiem w sposób dorozumiany wynajmuje ona mieszkanie, przynajmniej w części, od A. G..

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanego powodowa Wspólnota, uznając zarzut przedawnienia, ograniczyła żądanie do kwoty 6186,88 zł, precyzując jednocześnie, że roszczenie dotyczy opłat na koszty zarządu oraz dostawy mediów przypadających na lokal pozwanego, nie zapłaconych pomiędzy czerwcem 2009 a czerwcem 2012 r. Strona powodowa wskazała również, że A. G. odpowiada za opłaty wskazane w pozwie jako właściciel lokalu mieszkalnego; stąd na jego

odpowiedzialność z tego tytułu nie ma wpływu okoliczność rozwiązania małżeństwa z pozwaną S. G.i opuszczenie mieszkania.

Sąd ustalił:

Pozwani A. G.i S. G.są od 22 czerwca 1995 r. współwłaścicielami lokalu mieszkalnego położonego w N.przy ul. (...)o pow. 23,9 m2, który nabyli w okresie trwania związku małżeńskiego. Po rozwiązaniu małżeństwa ok. 2001 r. A. G.wyprowadził się z N.do M., pozostawiając lokal w posiadaniu byłej małżonki.

Dowód:

- zeznania pozwanego (k.50-51),
- odpis umowy sprzedaży (k.10-11).

Wobec braku regulowania przypadających na lokal pozwanych opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów za dostarczone media, w okresie pomiędzy czerwcem 2009 r. a czerwcem 2012 r. powodowa wspólnota obciążyła pozwanych A. G.i S. G., na podstawie uchwał określających wysokość opłat, na łączna kwotę 6 186,88 zł, która nie została zapłacona.

Dowód:

- odpisy uchwał Wspólnoty w sprawie zaliczek na koszty zarządu (k.88-91),
- zestawienie zaległości (k.84-87).

Sąd zważył:

Opisany wyżej stan faktyczny sporu Sąd ustalił w oparciu o przedstawione przez powódkę dowody z dokumentów, w postaci odpisów uchwał powodowej Wspólnoty w przedmiocie opłat należnych na koszty zarządu należnych od jej członków w latach 2009 - 2012 oraz księgowe zestawienie ich rozliczenia w powołanym okresie. Mając na względzie zeznania pozwanego Sądu uznał za powiedzione okoliczności rozwiązani małżeństwa pozwanych S.iA. G.oraz wyprowadzenia się pozwanego początkiem lat 2000 do M..

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Ze wspomnianych regulacji wynika, że obowiązek wobec wspólnoty mieszkaniowej związany z zapłatą kosztów utrzymania lokalu i przypadających na niego opłat z tytułu zarządu rzeczą wspólną przypisany jest ustawowo do właściciela (współwłaściciela) lokalu wchodzącego w skład wspólnoty mieszkaniowej i aktualizuje się on do 10 każdego miesiąca, kiedy należy uiszczyć opłatę miesięczną. Bez znaczenia z tego punktu widzenia są okoliczności powoływane przez A. G.związane z opuszczeni lokalu po rozwodzie ze S. G., czy brak zawiadomienia o wysokości i narastaniu zadłużenia. Jak wspomniano wyżej podmiot zobowiązany i termin płatności (wymagalności) bez konieczności dodatkowych wezwań jest określony ustawą. Mając na uwadze cytowane regulacje zarzuty podnoszone przez pozwanego nie są skuteczne wobec powódki, bowiem dotyczą w istocie wzajemnych relacji i rozliczeń majątkowych A.i S. G.. Te jednak, pozostając w sferze ich decyzji, nie są przedmiotem rozważań Sądu w niniejszym postępowaniu, dotyczącym relacji pozwanego względem powodowej Wspólnoty, które dopóki A. G.pozostaje współwłaścicielem lokalu determinują powoływane wyżej przepisy ustawy o własności lokali.

Mając to na uwadze Sąd zasądził od pozwanego dochodzone zadłużenia z tytułu opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu wraz z odpowiadającą stosunkowi kwoty pierwotnie roszczonej do świadczenia zasądzonego, sumą zwrotu kosztów postępowania (art. 100 zd. 1 k.p.c).

Wobec skutecznego cofnięcia powództwa ponad 6 186,88 zł, Sąd stosując art. 355 § 1 k.p.c., postępowanie w tym zakresie umorzył.