

Sygn. akt IC 2846/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Izabela Kosińska - Szota

Protokolant: Natalia Stokłosa

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2016 roku w Kłodzku

na rozprawie

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

przeciwko **J. K.**

o zapłatę 555,81 zł

I. zasądza od pozwanego J. K. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) kwotę 555,81 zł (pięćset pięćdziesiąt pięć złotych 81/100) z ustawowymi odsetkami od kwoty:

- 533,97 zł od dnia 1 października 2015 roku

- 21,84 zł od dnia 17 listopada 2015 roku;

II. nie obciąża pozwanego kosztami procesu.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) wniosła o zasądzenie od pozwanego J. K. kwoty 555,81 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 533,97 zł od dnia 1 października 2015 r. i od kwoty 21,84 zł od dnia wniesienia pozwu. Strona powodowa domagała się nadto zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu pozwu podała, że pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), zaś zarządcą przedmiotowej nieruchomości jest Zakład Administracji (...) Sp. z o.o. z w K., który posiada pełnomocnictwo do dochodzenia na rzecz Wspólnoty opłat należnych od właścicieli. Powódka wskazała, że pozwany zalega z zapłatą kosztów zarządu oraz kosztów związanych z utrzymaniem swojego lokalu za okres od sierpnia 2014 r. do maja 2015 r. na łączną kwotę 555,81 zł i mimo wezwań do dobrowolnej zapłaty nie uregulował zadłużenia. Podała nadto, że pozwany odmawia zapłaty z uwagi na niezakończenie remontu polegającego na przeniesieniu wyczystki sadzy z przedpokoju w jego lokalu do piwnicy w związku z montażem wkładu kominowego, które to prace zostały wykonane w dniu 1 czerwca 2015 r.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanym w dniu 25 listopada 2015 r. przez Referendarza Sądowego w Sądzie Rejonowym w Kłodzku w sprawie o sygn. (...) pozwany przyznał, że nie regulował opłat za lokal wskazując, że zarządca nieruchomości nie ustosunkował się do jego pism z 28.08.2015 r. i 21.10.2015 r., w których domagał się doprowadzenia jego przedpokoju do stanu przed remontem, jaki został przeprowadzony dla mieszkańców budynku. Podał, że strona

powodowa nie przeprowadziła remontu w jego mieszkaniu, zaś zaniechanie uiszczania opłat miało na celu zmuszenie strony powodowej do dokończenia remontu.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty strona powodowa podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany J. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). Na mocy umowy z dnia 16 marca 2001 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) powierzyła zarząd przedmiotowym budynkiem Zakładowi Administracji (...) w K. (przekształconemu następnie w Zakład Administracji (...) sp. z o.o. w K.), zaś uchwałą nr (...) z dnia 8 kwietnia 2014 r. udzieliła zarządcy pełnomocnictwa do reprezentowania na zewnątrz właścicieli lokali w sprawach dotyczących wspólnoty.

Okoliczności bezsporne

Właściciele lokali w powodowej Wspólnocie od dnia 1 kwietnia 2014 r. zatwierdzili stawki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za 1m² w ten sposób, że stawka wynagrodzenia zarządcy wynosił 0,45 zł, stawka zaliczki na poczet części wspólnych 0,90 i zaliczka na fundusz remontowy 1,89 zł. Od 1 kwietnia 2015 r. stawki te nie uległy zmianie.

Dowód: - uchwała nr (...) – k.18 – 19

- uchwała nr (...) – k.20

Pozwany J. K. od dnia 1 kwietnia 2014 r. obowiązany był uiszczać opłaty miesięczne na poczet kosztów zarządzania, utrzymania części wspólnych i na fundusz remontowy w kwocie 83,07 zł.

Dowód: - powiadomienie z dnia 04.04.2014 r. – k.21

Pozwany od sierpnia 2014 r. do września 2015 r. nie uiszczał opłat z tytułu wynagrodzenia zarządcy oraz zaliczek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości, chciał bowiem w ten sposób wyegzekwować od strony powodowej przeprowadzenie w swoim lokalu mieszkalnym remontu polegającego na usunięciu wyczystki sadzy znajdującej się w przedpokoju i przeniesienia jej do pomieszczenia piwnicy. Pomimo wysyłanych przez stronę powodową wezwań do zapłaty pozwany nie uregulował zaległości, które na dzień wniesienia pozwu wraz z odsetkami wyniosły 555,81 zł, w tym odsetki 21,84 zł.

Dowód: - zestawienie zadłużenia z 07.10.2015 r. – k.22

- stan finansowy lokalu z dnia 07.10.2015 r. – k.23

- wezwania do zapłaty z potwierdzeniami odbioru – k.24 – 29

- pismo pozwanego z dnia 09.09.2014 r., 17.09.2014 r. i 21.11.2014 r. – k.40, 41, 30

W dniu 1 czerwca 2015 r., na skutek zgłoszonej przez pozwanego awarii, strona powodowa przeprowadziła w lokalu pozwanego rozkucie ściany komina, likwidację wyczystki w przedpokoju oraz dokonała w tym miejscu obróbki murarsko – tynkarskiej. Prace zostały odebrane z oceną „dobrą”, nie zgłoszono żadnych usterek.

Dowód: - zgłoszenie zaistniałej awarii i protokół odbioru robót technicznych – k. 31

Pismem z dnia 28 sierpnia 2015 r. i 21 października 2015 r. pozwany poinformował stronę powodową, że zaległość zostanie uregulowana po wydaniu w tym przedmiocie rozstrzygnięcia przez Sąd. Pozwany wskazał, że na skutek zamontowania wkładu kominowego, w jego lokalu konieczne jest położenie gładzi szpachlowej oraz pomalowanie całego przedpokoju celem przywrócenia go do stanu sprzed remontu.

Dowód: - pismo pozwanego z 28.08.2015 r. i 21.10.2015 r. – k. 39 i 42

Pozwany jest osobą bezrobotną, korzystającą z zasiłków przyznawanych przez O. w K.. Miesięczne kwoty otrzymywane przez pozwanego to 529 zł tytułem zasiłku stałego, 20 zł tytułem zasiłku okresowego oraz 70 zł tytułem zasiłku celowego na żywność. Pozwany choruje na astmę, serce, ma założone by - passy oraz wstawioną zastawkę serca.

Dowód: - zaświadczenie O. z 01.10.2015 r. – k. 38

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W przedmiotowej sprawie bezspornym było, że pozwany nie płacił zaliczek na poczet kosztów zarządu i utrzymania części wspólnych celem zmuszenia strony powodowej najpierw do zdemontowania wyczystki sadzy w jego przedpokoju i przedłużeniu wkładu kominowego, a następnie po przeprowadzeniu tych prac, do przeprowadzenia remontu. W ocenie pozwanego, na skutek prowadzonych przez stronę powodową prac polegających, stan jego przedpokoju, gdzie znajdowała się wyczystka sadzy uległ pogorszeniu. W związku z powyższym, pozwany w dalszym ciągu nie płacił zaliczek wskazując, że będzie to trwało do czasu przeprowadzenia w przedpokoju stosownych prac tynkarskich i malarskich.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1892) jednym z podstawowych obowiązków właściciela lokalu jest ponoszenie wydatków związanych z utrzymaniem tego lokalu oraz uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, na które składają się m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości i wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Przepis art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi wprost, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Należy wskazać, że w obowiązujących przepisach prawa brak jest przesłanek umożliwiających właścicielowi lokalu mieszkalnego zaniechania uiszczania opłat należnych z tytułu kosztów zarządu i utrzymania części wspólnych nieruchomości. Twierdzenia pozwanego, że nie regulował opłat chcąc zmusić w ten sposób stronę powodową do wykonania w jego lokalu remontu przedpokoju są zatem bezpodstawne i nie mogły zostać uznane w toku niniejszej sprawy za zasadne.

W ocenie Sądu, jeżeli pozwany nie był zadowolony z wykonanych w swoim lokalu prac bądź uważał, że prace te nie zostały w pełni wykonane, mógł je zrealizować we własnym zakresie i ewentualnie w drodze powództwa cywilnego domagać się późniejszego zwrotu od strony powodowej poniesionych na ten cel kosztów, bądź też wystąpić z odpowiednim roszczeniem do Sądu celem wyegzekwowania odpowiednich czynności od strony powodowej. Niedopuszczalne i wbrew przepisom prawa było jednak zaniechanie przez pozwanego uiszczania zaliczek na poczet kosztów zarządu i utrzymania części wspólnych, bowiem kwoty te nie stanowią jedynie wynagrodzenia zarządcy nieruchomości, ale mają również na celu utrzymanie części wspólnych budynku i gruntu. Pozwany nie kwestionował ani wysokości dochodzonej należności, ani też faktu, że nie wnosił co miesiąc zaliczek.

Skoro zatem brak jest przesłanek umożliwiających pozwanemu samowolne zawieszanie płatności zaliczek czy też uzależniających ich płatność od działań innych podmiotów, to Sąd zasądził dochodzone roszczenie zgodnie z żądaniem strony powodowej. Rozstrzygając kwestię odsetek ustawowych Sąd kierował się treścią przepisów art. 481 § 1 i 2 k.c. i 482 k.c.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych przez pozwanego na rozprawie w dniu 24 lutego 2016 r. dotyczących sfinansowania przez stronę powodową jego leczenia sanatoryjnego, należało uznać, że są one chybione i nie mogą stanowić przedmiotu rozpoznania w niniejszej sprawie.

Sąd oddalił wniosek dowodowy z zeznań świadka S. K., wnioskowanego przez stronę powodową, bowiem okoliczność, że prace remontowe w lokalu pozwanego oraz ich zakres zostały udowodnione dokumentem w postaci zgłoszenia zaistniałej awarii i protokołu odbioru robót technicznych sporządzonych w dniu 1 czerwca 2015 r., których pozwany zresztą nie kwestionował.

Sąd w oparciu o przepis art.102 k.p.c. nie obciążył pozwanego kosztami procesu. Przepis ten stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Uwzględniając całokształt okoliczności niniejszej sprawy oraz brak dochodów pozwanego, Sąd doszedł do przekonania, że winien zastosować przepis art.102 k.p.c. Do kręgu okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek z art.102 należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i będące „na zewnątrz” procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego (Jacek Gudowski w: Kodeks postępowania cywilnego, Komentarz, Część pierwsza, Postępowanie rozpoznawcze, t.1, pod red. Tadeusza Erecińskiego, s.367). Od 1 maja 2008 r. jedynym źródłem dochodu pozwanego jest zasiłek stały, który w okresie od 1 lipca 2015 r. do 30 września 2015 r. pobierał w wysokości 529 zł. Dodatkowo pozwany korzysta z zasiłków okresowych i celowych, jednak jego miesięczny łączny dochód z O. to kwota 619 zł. Zdaniem Sądu, o trudnej sytuacji pozwanego świadczy również jego stan zdrowia (astma i choroba serca - wstawione by-passy, zastawka serca, na co wskazał w oświadczeniu o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania), długotrwały brak zatrudnienia oraz nieznaną prawo (na co wskazuje stanowisko pozwanego w niniejszej sprawie).