Sygn. akt: I C 870/17

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	protokolant Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 grudnia 2017 r. w G.

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

przeciwko ***Ł. L. i M. L.***

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego Ł. L. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) bl. I w G. kwotę 4.365,44 zł (cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt pięć złotych 44/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 czerwca 2017r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego M. L. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) bl. I w G. kwotę 3.455,15 zł (cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt pięć złotych 15/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 czerwca 2017r. do dnia zapłaty;

III. umarza postępowanie w pozostałej części;

IV. zasądza od pozwanego Ł. L. na rzecz powódki kwotę 3.231,75 zł (trzy tysiące dwieście trzydzieści jeden złotych 75/100) tytułem kosztów procesu;

V. zasądza od pozwanego M. L. na rzecz powódki kwotę 1.077,25 zł (tysiąc siedemdziesiąt siedem złotych 25/100) tytułem kosztów procesu.

Sygnatura akt: I C 870/17

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) bl. I w G. domagała się od Ł. L. zapłaty kwoty 10.365,44 zł wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 czerwca 2017r. do dnia zapłaty, a od M. L. zapłaty kwoty 3.455,15 zł wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 11 czerwca 2017r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż W. L. i G. L. byli członkami powodowej wspólnoty i współwłaścicielami na zasadach współwłasności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości lokalowej położonej w G. przy ulicy (...) bl. I/3a. G. L. zmarł w dniu 27 września 1996r., a W. L. w dniu 17 kwietnia 2010r. W chwili śmierci G. L. pozostawał w związku małżeńskim z W. L.. Spadek po G. L. nabyli na podstawie testamentu M. L. i Ł. L. - każdy w udziale 1/2

części. Spadek po W. L. nabył z ustawy Ł. L.. Pozwani są zatem członkami powodowej wspólnoty mieszkaniowej oraz współwłaścicielami ułamkowymi lokalu nr 3a. Z tego faktu wynika obowiązek uiszczenia należności na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które w myśl art. 15 ustawy o własności lokalu powinny być płatne z góry do dnia 10 - tego każdego miesiąca. Powódka dochodzi zapłaty zaliczek za okres od września 2014r. do czerwca 2017r. włącznie. Wpłaty tytułem należności za lokal były zarachowywane na poczet najstarszych należności. Należność za wrzesień 2014r. jest dochodzona częściowo w zakresie kwoty 73,57 zł. Powódka dochodzi ww. należności odpowiednio do wielkości udziałów pozwanych w nieruchomości lokalowej.

(pozew k. 2-4)

W dniu 20 lipca 2017r. w sprawie o sygnaturze akt I Nc 1252/17 Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając powództwo w całości.

(nakaz zapłaty k. 32)

Pozwani wnieśli sprzeciwy od ww. nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o rozłożenie świadczenia na raty na podstawie art. 320 k.p.c. W uzasadnieniu pozwani podnieśli, że w mieszkaniu, które otrzymali w spadku od 2014r. mieszka ojciec pozwanych, który miał regulować należność na rzecz wspólnoty. Pozwani byli przekonani, że wszystkie należności są uregulowane, niemniej jednak z wezwania do zapłaty dowiedzieli się o zaległościach. Pozwani usiłowali wyegzekwować uregulowanie płatności, gdyż w chwili obecnej nie są w stanie sami ponieść przedmiotowych kosztów, zwł., że użyczone bezpłatnie mieszkanie nie przynosi żadnych dochodów. Pozwani wskazali, iż nie uchylają się od płatności, niemniej jednak ich sytuacja majątkowa w chwili obecnej uniemożliwia im jednorazową zapłatę na rzecz spółdzielni. Od października pozwani mają zamiar wynająć mieszkanie, co pozwoli im na uregulowanie należności.

(sprzeciwy od nakazu zapłaty k. 42-43 i 47-48)

Pismem z dnia 25 października 2017r. oraz na rozprawie w dniu 7 grudnia 2017r. powódka cofnęła częściowo pozew w stosunku do Ł. L. w zakresie żądania zapłaty kwoty 6.000 zł.

(pismo procesowe powódki k. 73, protokół rozprawy z dnia 7 grudnia 2017r. płyta CD k. 79)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani Ł. L. i M. L. są współwłaścicielami stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr 3a położonego w budynku przy ul. (...) bl. I, dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Ł. L. przysługuje udział w wysokości ¾ części, zaś M. L. w wysokości ¼ części. Przedmiotowe udziały w prawie współwłasności pozwani nabyli w drodze dziedziczenia po dziadkach G. L. (zm. 27 września 1996r.) i W. L. (zm. 17 kwietnia 2010r.).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 23 maja 2017r. k. 14)

Zadłużenie z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną powstałe w okresie od września 2014r. do czerwca 2017r. wynosi 13.820,59 zł.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o kartotekę księgową za lata 2014-2017 k. 19-29)

Pismem z dnia 14 czerwca 2017r. powódka wezwała pozwanego Ł. L. do zapłaty kwoty 10.365,44 zł, a pozwanego M. L. do zapłaty kwoty 3.455,15 zł w terminie 3 dni od doręczenia wezwania.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o przedsądowe wezwania do zapłaty z dnia 14 czerwca 2017r. wraz z dowodem nadania k. 15-18)

W toku postępowania pozwany Ł. L. dokonał na rzecz powódki następujących wpłat:

- w dniu 6 października 2017r. – 1.000 zł;

- w dniu 9 października 2017r. – 1.000 zł;

- w dniu 20 listopada 2017r. – 4.000 zł;

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o potwierdzenia wykonania przelewu k. 59-60 i 75-76)

W ww. lokalu mieszkalnym nr 3a zamieszkuje ojciec pozwanych.

(dowód: przesłuchanie pozwanego Ł. L. płyta CD k. 72)

Pozwany Ł. L. prowadzi wspólne gospodarstwo domowe z żoną i córką. Pozwany jest zatrudniony jako listonosz w Poczcie Polskiej S.A. za wynagrodzeniem w wysokości 1.200 zł netto (po potrąceniach komorniczych w kwocie 600 zł), natomiast żona pozwanego pracuje w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych za wynagrodzeniem w kwocie 2.600 zł netto. Ponadto, pozwany uzyskuje dochód ze sprzedaży jaj kurzych w kwocie 300-400 zł miesięcznie i czasem z prac dorywczych. Pozwany ponosi wydatki na spłatę rat kredytu zaciągniętego na zakup gospodarstwa rolnego (3.000 zł co trzy miesiące), opłaty za przedszkole (600 zł miesięcznie), opłaty za prąd (200 zł miesięcznie), opłaty za wodę (60 zł miesięcznie), opłaty za telefon (50-60 zł miesięcznie), opłaty za Internet (50 zł miesięcznie), na zakup paliwa (400 zł miesięcznie). Pozwany jest współwłaścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni 6 ha w miejscowości O., a także właścicielem dwóch działek o powierzchni po 1000 m^2 każda położonych w miejscowości K., z których nieodpłatnie korzysta jego sąsiad. Pozwany ma dwa samochody: marki V. (...) (rok produkcji 1998) i K. (...) (rok produkcji 1999/2000).

Pozwany M. L. mieszka w Niemczech wraz z narzeczoną i dwójką małoletnich dzieci w wieku 7 i 5 lat. Starsze z dzieci jest po przeszczepie wątroby. M. L. z wykształcenia jest technikiem elektrykiem i nie ma stałego zatrudnienia. Narzeczona pozwanego nie pracuje.

(dowód: przesłuchanie pozwanego Ł. L. płyta CD k. 72)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania pozwanego Ł. L..

Oceniając zebrany w niniejszej materiał dowodowy, Sąd nie znalazł żadnych podstaw, aby kwestionować wiarygodność i autentyczność złożonych przez strony dokumentów prywatnych w postaci kartotek księgowych za lata 2014-2017, wezwań do zapłaty czy potwierdzeń przelewów. Zważyć bowiem należy, iż powyższe dokumenty korzystają z domniemania autentyczności oraz pochodzenia dokumentu od wystawcy oświadczenia i żadna ze stron nie zdołała w myśl art. 253 k.p.c. obalić powyższych domniemań. Żadnych wątpliwości co do wiarygodności i autentyczności nie budzi również dokument urzędowy w postaci postanowienia spadkowego, który także nie był kwestionowany przez żadną ze stron.

Za wiarygodne Sąd uznał także zeznania pozwanego Ł. L. co do jego sytuacji majątkowej. W ocenie Sądu zeznania pozwanego były szczere, niesprzeczne i nie budziły żadnych wątpliwości Sądu w świetle zasad logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego.

Przechodząc do szczegółowych rozważań należy wskazać, że powodowa Wspólnota Mieszkaniowa dochodziła od pozwanych będących współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr 3a zapłaty kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od września 2014r. do czerwca 2017r. Zgodnie z treścią przepisu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 1892 ze zm.) 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. Zgodnie natomiast z art. 14 przywołanej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,

2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, 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.

Jak stanowi natomiast przepis art. 15 ww. ustawy o własności lokali na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Zważyć należy, iż pozwani w niniejszej sprawie nie kwestionowali roszczenia powódki ani co do zasady ani też co do wysokości. Przede wszystkim pomiędzy stronami nie było sporu co do tego, że w okresie, którego dotyczy żądanie pozwu, pozwani Ł. L. i M. L. byli współwłaścicielami stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr 3a położonego w budynku przy ul. (...) bl. I, dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), przy czym Ł. L. przysługiwał udział we współwłasności w wysokości ¾ części, a M. L. w wysokości ¼ części. Okoliczność ta została dodatkowo potwierdzona za pomocą dokumentu urzędowego w postaci prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 23 maja 2017r. w przedmiocie nabycia spadku po wcześniejszych właścicielach ww. lokalu – G. L. i W. L.. Z tego dokumentu wynika, że spadek po G. L. pozwani nabyli z dniem 27 września 1996r., zaś po W. L. z dniem 17 kwietnia 2010r. Zatem bezsprzecznie w okresie spornym (od września 2014r. do czerwca 2017r.) pozostawali współwłaścicielami ww. lokalu i członkami powodowej wspólnoty mieszkaniowej, a w związku z tym byli zobowiązani do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zgodnie z treścią art. 13-14 ustawy o własności lokali. Pomiędzy stronami nie było także sporu co do wysokości zadłużenia, jakie narosło w okresie od września 2014r. do czerwca 2017r. Okoliczność ta została wykazana przez powódkę za pomocą dowodów z dokumentów prywatnych w postaci kartotek księgowych za lata 2014-2017. Pozwani w żaden sposób nie kwestionowali wiarygodności przedłożonych przez powódkę dokumentów. Stąd przyjąć należało, że łączna wysokość zadłużenia stanowi kwotę 13.820,59 zł. Bezsporne było także, że powodowie powinni ponieść ww. koszty stosownie do wysokości przysługujących im udziałów w prawie współwłasności. Stąd, pozwany Ł. L. zobowiązany był do zapłaty kwoty 10.365,44 zł, a pozwany M. L. do zapłaty kwoty 3.455,15 zł.

Podkreślić należy, iż w toku niniejszego postępowania pozwany Ł. L. dokonał wpłaty łącznie kwoty 6.000 zł na poczet należności objętych pozwem. Wskutek tego, powódka cofnęła pozew wraz ze zrzeczeniem się roszczenia co do tej kwoty. Jak stanowi art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku. Oceniając czynność procesową powoda w myśl przepisu art. 203 § 4 k.p.c. Sąd nie dopatrzył się okoliczności wskazujących na to, aby czynność ta była sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzała do obejścia prawa. Wobec powyższego, w punkcie III. wyroku Sąd umorzył postępowanie w zakresie żądania zapłaty kwoty 6.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 czerwca 2017r. do dnia zapłaty, na mocy przepisów art. 203 § 1 i § 4 k.p.c. na mocy art. 355 § 1 k.p.c.

W sprzeciwach od nakazu zapłaty pozwani wnieśli o rozłożenie zadłużenia na raty, zgodnie z dyspozycją art. 320 k.p.c. W uzasadnieniu tego wniosku pozwani podnosili, iż zadłużenie nie powstało z ich winy, albowiem mieszkanie oddali do bezpłatnego użytku swemu ojcu, który zobowiązał się do ponoszenia wszelkich opłat związanych z korzystaniem z tego lokalu, zaś o powstałym zadłużeniu dowiedzieli się dopiero z wezwania do zapłaty. Ponadto, pozwani wskazali

na swoją trudną sytuację finansową, podnosząc, że nie są w stanie spłacić zadłużenia jednorazowo. Zgodnie z treścią art. 320 k.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie. Jak podnosi się w doktrynie zastosowanie tego tzw. moratorium sędziowskiego może mieć miejsce jedynie w wypadkach "szczególnie uzasadnionych", tzn. wyjątkowych. Należy przyjąć, że owe "szczególne okoliczności" zachodzą wówczas, kiedy natychmiastowe wykonanie wyroku byłoby rażące sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Na przykład jeżeli ze względu na stan majątkowy, zdrowotny, rodzinny i inne niezwłoczne spełnienie świadczenia lub jednorazowo spełnienie zasądzonego świadczenia przez pozwanego byłoby niemożliwe, bardzo utrudnione lub narażałoby pozwanego albo jego bliskich na niepowetowaną szkodę. Stosując przepis art. 320 k.p.c. Sąd powinien rozważyć wszystkie okoliczności danej sprawy, zarówno dotyczące pozwanego, jak i powoda (por. A. Zieliński (red.) Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, wydanie 7, C.H. Beck 2014, s. 563-564). Należy także mieć na uwadze, że ochrona strony pozwanej przewidziana przepisem art. 320 KPC nie może być stawiana ponad ochronę strony powodowej; wymaga przy tym również uwzględnienia wszystkich okoliczności sprawy, w tym także uzasadnionego interesu powoda. Ponadto wskazać należy, iż celem zastosowania instytucji prawnej z art. 320 k.p.c. jest umożliwienie stronie pozwanej spełnienia świadczenia. W związku z powyższym, strona winna wykazać, iż jest w stanie wypełnić swój obowiązek w terminie wskazanym we wniosku. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 8 lutego 2017r., I ACa 923/16, L.). W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie zachodzi „szczególnie uzasadniony wypadek" w rozumieniu art. 320 k.c. Z zeznań pozwanego Ł. L. wynika, że posiada on wystarczający majątek, aby móc jednorazowo zaspokoić roszczenia powódki. Co prawda, łączny miesięczny dochód pozwanego wynosi około 4.200 zł i w znacznej części przeznaczany jest na bieżące utrzymanie i spłatę innych zobowiązań, niemniej należy mieć na uwadze, że pozwany jest właścicielem działek budowlanych, z których każda ma powierzchnię 1.000 m^2. Przedmiotowe działki mogą stanowić źródło potencjalnego dochodu. Pozwany wcale nie musi sprzedawać działek, może je oddać np. w dzierżawę, uzyskując dochód z czynszu. Aktualnie, pozwany w ogóle nie wykorzystuje potencjału tych nieruchomości, albowiem oddał je do bezpłatnego korzystania sąsiadowi. Ponadto, nie można tracić z pola widzenia, że pozwani są współwłaścicielami spornego lokalu, który także może przynosić dochód z tytułu najmu. Pozwani do tej pory tolerowali fakt, iż zamieszkujący w tym lokalu ojciec pozwanych nie dokonywał żadnych płatności i nie wnieśli o jego eksmisję z mieszkania. Zatem, w przypadku pozwanego Ł. L., należy stwierdzić, iż posiadany przez niego majątek umożliwia mu spłatę zadłużenia, zwł. przy uwzględnieniu aktualnej wysokości zobowiązania. W przypadku drugiego z pozwanych M. L., Sąd nie dysponował wystarczającymi danymi co do jego sytuacji finansowej, albowiem pozwany nie stawił się na rozprawie celem złożenia zeznań w charakterze strony. Niemniej, w oparciu o zeznania jego brata, ustalono, że M. L. nie ma stałej pracy, a jego narzeczona w ogóle nie pracuje. Okoliczności te poddają w wątpliwość sens uwzględnienia wniosku pozwanego, gdyż nie ma dostatecznej pewności, że rozłożenie świadczenia na raty doprowadziłoby do wykonania zapadłego w sprawie wyroku, jakim jest spłata zadłużenia w odroczonym terminie. Stąd też rozłożenie świadczenia na raty było niecelowe. Nie bez znaczenia był również fakt, że zaproponowana przez pozwanych wysokość rat i termin spłaty należności, nie uwzględniały interesu powódki. Należy bowiem pamiętać, że w przypadku nieterminowego regulowania zobowiązań przez właścicieli lokali, bieżące koszty utrzymania nieruchomości wspólnej są niejako „kredytowane" przez pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej. Stąd, odroczenie w czasie spłaty zadłużenia na zbyt długi okres może spowodować opóźnienia w realizacji zobowiązań w stosunku do dostawców mediów czy też innych zobowiązań (np. wynagrodzenia za przeglądy) albo uniemożliwić wykonywanie koniecznych remontów. W tych okolicznościach Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanych o rozłożenie zadłużenia na raty.

Ostatecznie zatem Sąd uwzględnił powództwo w zakresie żądania zapłaty kwoty 4.365,44 zł w stosunku do pozwanego Ł. L. oraz w zakresie kwoty 3.455,15 zł w stosunku do pozwanego M. L.. Od powyższych kwot – na mocy art. 481 § 1 i 2 k.c. – Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 11 czerwca 2017r. do dnia zapłaty, mając na uwadze, że zgodnie z treścią art. 15 ustawy o własności lokali roszczenie o zapłatę zaliczek na pokrycie kosztów zarządu właściciele stają się wymagalne z upływem 10 – tego dnia każdego miesiąca.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy obciążył nimi pozwanych, stosownie do wysokości udziałów w prawie współwłasności. Na poniesione przez powódkę koszty składają się: opłata sądowa od pozwu (692 zł), opłata za

czynności fachowego pełnomocnika powódki – adwokata (3.600 zł) oraz opłata skarbowa od pełnomocnictwa (17 zł) – łącznie kwota 4.309 zł. Zgodnie z powyższym pozwany Ł. L. winien zwrócić powódce kwotę 3.231,75 zł, a M. L. kwotę 1.077,25 zł.