

Sygn. akt: I C 158/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

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

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 marca 2019r. w G.

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

przeciwko **D. S.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego D. S. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej Wiszące O. przy ul. (...) w G. kwotę 2.557,32 zł (dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt siedem złotych 32/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od:

- kwoty 474,04 zł od dnia 11 listopada 2017r. do dnia zapłaty,
- kwoty 474,04 zł od dnia 12 grudnia 2017r. do dnia zapłaty,
- kwoty 112,72 zł od dnia 11 stycznia 2018r. do dnia zapłaty,
- kwoty 475,65 zł od dnia 13 lutego 2018r. do dnia zapłaty,
- kwoty 475,65 zł od dnia 13 marca 2018r. do dnia zapłaty,
- kwoty 68,46 zł od dnia 11 kwietnia 2018r. do dnia zapłaty,
- kwoty 476,76 zł od dnia 11 maja 2018r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1045 zł (tysiąc czterdzieści pięć złotych) tytułem kosztów procesu.

Dnia 18 października 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdza, że niniejszy tytuł uprawnia do egzekucji w całości na rzecz wierzyciela **Wspólnoty Mieszkaniowej Wiszące O. przy ul. (...) w G. (NIP (...))** przeciwko dłużnikowi **D. S. (PESEL (...))** oraz poleca wszystkim organom, urzędом oraz osobom, których to może dotyczyć, aby postanowienia tytułu niniejszego wykonały, a gdy o to prawnie będą wezwane udzieliły pomocy. Koszty postępowania klauzulowego należne wierzycielowi od dłużnika wynoszą 120zł (słownie sto dwadzieścia złotych).

Orzeczenie podlega wykonaniu jako prawomocne.

Sędzia

Małgorzata Żelewska

Tytuł wykonawczy wydano pełnomocnikowi wierzyciela r. pr. M. D..

Sygn. akt **IC 158/19**

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa Wiszące O. przy ul. (...) w G. domagała się zapłaty od pozwanego D. S. kwoty 2.557,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami szczegółowo określonymi w pozwie za okres od listopada 2017 roku do maja 2018 roku.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwany był do 18 maja 2018r. właścicielem lokalu mieszkalnego w budynku powodowej wspólnoty mieszkaniowej. Z tego tytułu zobowiązany jest do uiszczania należności na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i zajmowanych lokali. Pomimo licznych wezwań pozwany nie uiszczył należności.

(pozew k. 2-4)

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 23 stycznia 2019 roku Sąd Rejonowy w Gdyni (sygn. akt I Nc 46/19) orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty – k. 25)

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwany zaskarżył go w całości wnosząc o oddalenie powództwa i kwestionując powództwo zarówno co do zasady jak i co do wysokości. Zarzucił, że powód nie udowodnił swojego roszczenia. Nadto zgłosił zarzut przedawnienia roszczenia

(sprzeciw – k. 29-31)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany D. S. do dnia 18 maja 2018 roku był właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: treść księgi wieczystej nr (...) – k. 9-14)

Powodowa Wspólnota obciążała pozwanego za okres od listopada 2017 roku do maja 2018 roku miesięcznymi zaliczkami na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, opłat eksploatacyjnych oraz funduszu remontowego. Za okres od listopada 2017 roku do maja 2018 roku. Pozwany zalega z zapłatą kwoty w łącznej wysokości 2.557,32 zł.

(dowód: zestawienie – k. 15-16, zawiadomienia o naliczeniach – k. 17-19, uchwała – k. 20, plan gospodarczy – k. 21, uchwała – k. 22, plan gospodarczy – k. 23)

Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 14 stycznia 2019r.

(okoliczność bezsporna, vide koperta - k. 24)

Sąd zważył, co następuje:

Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał za wiarygodne i w pełni przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy złożone przez powoda dokumenty m.in. w postaci planów gospodarczych i wyliczonych na ich podstawie zestawień miesięcznych opłat. Zawiadomienia o wysokości zmian w zakresie opłat i zaliczek zawierają szczegółowe naliczenia składników, zgodne z wysokością kosztów wymienionych w planach gospodarczych na lata

2017-2018 roku. Wskazać należy, że zarzuty pozwanego nie wskazują na konkretne błędy w naliczeniach i jawią się jako bezpodstawne, będące jedynie wyrazem przyjętej taktyki procesowej. Mając zatem na uwadze, iż wszystkie powyższe dowody tworzą spójny obraz zaistniałej sytuacji Sąd uznał je za wiarygodne. Sąd pominął natomiast dowód z zeznań stron, w tym pozwanego, który mimo prawidłowego wezwania nie stawił się na rozprawie i nie usprawiedliwił nieobecności.

Powództwo w niniejszej sprawie zostało oparte na art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 z póź. zm.) zgodnie z którym właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zważyć należy, że zgodnie z art. 15 ust. 1 powyższej ustawy, obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat, płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 teże ustawy. W konsekwencji nie ulega wątpliwości, że pozwany jako właściciel lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji przysługującego mu lokalu, jak też kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej.

Pozwany kwestionował swoją odpowiedzialność zarzucając, że powód nie udowodnił swojego roszczenia. Ponadto wskazał, że twierdzenia powoda nie odzwierciedlają stanu faktycznego. Powód przedłożył stosowne dokumenty w postaci zatwierdzonych planów gospodarczych, z których wynika zarówno sposób wyliczenia miesięcznych zaliczek jak też, jakie konkretnie składniki wchodzi w skład miesięcznej zaliczki. W związku z tym w ocenie Sądu powód wykazał w sposób należyty i wystarczający wysokość istniejącego zobowiązania pozwanego zwłaszcza, że pozwany poza ogólnym stwierdzeniem, że twierdzenia powoda nie odpowiadają stanowi faktycznemu, nie wskazał, jakie składniki czy jakie wysokości są niezgodne czy błędne. Ponadto sposób wyliczeń jak i wysokość miesięcznych zaliczek, biorąc po uwagę złożone dokumenty nie budzi wątpliwości i wynika z porównania uchwał i zawiadomień o wysokości należności. Z tych też względów zdaniem Sądu brak jest podstaw do podważenia dokonanych rozliczeń.

Sąd nie uwzględnił również podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia. Zgodnie z art. 118 k.c. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe (...) - trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata.

Zatem zaliczki wymagalne w 2017 roku przedawniłyby się z upływem 3-letniego terminu przedawnienia dopiero w dniu 01 stycznia 2021 roku, zaś wymagalne w 2018r. – 1 stycznia 2022r. Pozew natomiast został wniesiony dnia 14 stycznia 2019 roku.

Mając na uwadze powyższe Sąd biorąc pod uwagę bezzasadność zarzutu przedawnienia i zgromadzony materiał dowodowy, który jednoznacznie potwierdził w całym zakresie zasadność żądania pozwu na podstawie art. 15 ust. 1 w zw. z art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali oraz art. 481 § 1 i 2 k.c. orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę łącznie 2.557,32 zł wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi od dnia następnego po terminie płatności każdej kolejnej miesięcznej zaliczki zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku (Dz.U.2015.1804 ze zm.) i obciążył pozwanego jako stronę przegrywającą niniejszy proces kosztami postępowania zasądzając od niego na rzecz powoda kwotę 1.045 zł tytułem zwrotu kosztów procesu na które składa się opłata sądowa od pozwu w kwocie (128 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej (900 zł) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).