

Sygn. akt I C 210/21 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 września 2021 r.

Sąd Rejonowy w Dębicy, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Grzegorz Barnak

po rozpoznaniu w dniu 2 września 2021 r. w Dębicy

na posiedzeniu niejawnym

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Robotnicza (...) w D.

przeciwko Z. C. i A. C.

o zapłatę

1. umarza postępowanie w części dotyczącej kwoty 7 006,94 zł (siedem tysięcy sześć złotych i dziewięćdziesiąt cztery grosze);
2. zasądza od pozwanych Z. C. i A. C. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej Robotnicza (...) w D. solidarnie kwotę 9 333,15 zł (dziewięć tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote i piętnaście groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 9 lutego 2021 r. do dnia zapłaty;
3. zasądza od pozwanych Z. C. i A. C. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej Robotnicza (...) w D. solidarnie kwotę 4 617,00 zł (cztery tysiące sześćset siedemnaście złotych) wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 443/20 upr.

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wniosła o zasądzenie od pozwanych Z. C. i A. C. solidarnie kwotę 16 340,09 zł.

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa.

1. **Fakty**

Pozwani Z. C. i A. C. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) blok nr 8 o pow. użytkowej 58,20 mkw., wchodzącego w skład Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr (...) przy ulicy (...) w D.. Zarząd Wspólnotą powierzono zarządcy – Administracji (...) Sp. z o.o. z siedzibą w D..

Dowód: okoliczności niesporna a ponadto wypis z aktu notarialnego nr 4588/2006 z dnia 22.09.2006 r. k. 9-11, umowa z dnia 14.04.2007 r. wraz z aneksem k. 12-14.

Zaległość pozwanych Z. C. i A. C. za okres od 01 lutego 2018 r. do 31 stycznia 2021 r. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Robotnicza (...) w D., z tytułu zaliczek na eksploatację wyniosła 16 340,09 zł.

Dowód: analiza konta lokatora za okres od dnia 01.10.2017 r. do dnia 31.01.2021 r. k. 15-19.

Pismem z dnia 2 lutego 2021 r. zarządca powodowej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w D. wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 16 340,09 zł. w terminie 7 dni od daty wezwania.

Dowód: - wezwanie do zapłaty - k. 8

2. Ocena prawna.

Sąd uznał, roszczenie powodowej Wspólnoty wobec pozwanych za uzasadnione.

Pozwani Z. C. i A. C. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) blok nr (...) o pow. użytkowej 58,20 mkw., wchodzącego w skład Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr (...) przy ulicy (...) w D..

W myśl art. 18 ust. 1, ust. 2, ust. 2a i ust. 3 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 716) właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu. Zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w rozdziale 4 ustawy.

Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 21 ust. 1 i 2 ww. Ustawy). Właściciel lokalu jest zobowiązany zgodnie z art. 13 ust. 1 do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności (art. 14 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 716):

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, 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.

Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ww. Ustawy).

Powód udowodnił wysokość zaległości pozwanych a także legitymację czynną. Pozwani nie złożyli żadnego dowodu, którym wykazałaby bezzasadność roszczenia powoda. To samo dotyczy się zgłoszonego przez pozwanych zarzutu przedawnienia.

Zgodnie z treścią art. 481 § 1 i 2 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek ustawowych za czas opóźnienia, o co powód wystąpił.

W zakresie kwoty 7006,94 zł postępowanie zostało umorzone albowiem powód cofnął powództwo w części pismem z dnia 11 maja 2021r. (k. 31). Powodem cofnięcia w część pozwu było zapłata części należności przez pozwanych w toku postępowania.

3. Koszty.

Orzekając o kosztach Sąd na podstawie art. 98 k.p.c. zasądził solidarnie od pozwanych Z. C. i A. C., którzy przegrali sprawę w całości, na rzecz powoda, kwotę 4 617 zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów procesu, w tym kwotę 3 600 zł. tytułem kosztów zastępstwa procesowego, kwotę 1000 zł. tytułem opłaty sądowej od pozwu i kwotę 17 zł. opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.