

Sygn. akt VIII C 1334/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSR Małgorzata Kontrym

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Łukiańczyk

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa: **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...),b,c z siedzibą we W.**

przeciwko: **E. M. i W. M.**

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych E. M. i W. M. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...),b,c z siedzibą we W. kwotę 75 zł (siedemdziesiąt pięć złotych),

II. w pozostałym zakresie umarza postępowanie,

III. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 647 zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14.03.2012 roku strona powodowa – Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), b, c – wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych W. M. i E. M. kwoty 2 167,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczoną od dnia wymagalności poszczególnych kwot.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że pozwani zalegają z opłatami z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz dostawy mediów do ich lokalu od 2011 roku, do wnoszenia których zobowiązują ich przepisy Ustawy o własności lokali i które każdy właściciel ma obowiązek uiszczać w formie zaliczek, płatnych z góry do 10-go dnia każdego miesiąca, proporcjonalnie do swojego udziału w nieruchomości wspólnej, w wysokości ustalonej uchwałą.

Nakazem zapłaty z dnia 23.04.2012 roku, wydanym w sprawie sygn. akt VI Nc-e 430221/12, Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej całą dochodzoną pozwem należność.

W sprzeciwie od w/w nakazu zapłaty z dnia 21.05.2012 roku pozwani wnieśli, jak należy wnioskować z treści pisma, o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu pozwani podnieśli, że dochodzona pozwem należność została zapłacona przelewem na konto zarządcy nieruchomości. Pozwani zarzucili, że całość korespondencji, w tym informacja księgowa o stanie zaległości, wysyłane były na nieprawidłowy adres, pod którym pozwani nie mieszkają i nie przebywają. Właściwy adres pozwanych był natomiast stronie powodowej znany. Nadto pozwani wskazali, że ani powodowa Wspólnota ani zarządca nieruchomości do chwili obecnej nie przedstawili rozliczenia zaliczek za rok 2011 a przed sądem domagają się zapłaty

zaliczek za kolejny rok. Strona powodowa jest przy tym zobowiązana uchwałą do przedstawienia rozliczenia środków za poprzedni rok w terminie nie dłuższym niż koniec I kwartału kolejnego roku.

Pismem procesowym z dnia 07.12.2012 roku strona powodowa wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych kwoty 1 422,41 zł wraz ustawowymi odsetkami liczonymi od wymagalności poszczególnych kwot. Powódka wskazała, że wobec zapłaty przez pozwanych w dniu 07.05.2012 roku kwoty 2 363,92 zł obecnie dochodzi należności z tytułu nieziszczonych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólna i media za okres od sierpnia do listopada 2012 roku oraz za miesiące styczeń i maj 2012 roku. Powódka wskazała, że zapłata w/w kwoty nastąpiła po dniu wniesienia powództwa do sądu.

Pismem z dnia 08.03.2013 roku pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości bowiem dochodzona należność została uiszczona konto zarządcy w dniu 13.12.2012 roku. Pozwani podtrzymali swą argumentację, zawartą w sprzeciwie, co do nieprawidłowo kierowanej przez powódkę korespondencji i tego, że prawidłowy adres pozwanych był powódce znany. Pozwani zarzucili nadto, że powódka nie zgłosiła swojego roszczenia w sposób prawem przewidziany nie wystawiając i nie wysyłając pozwany faktury VAT lub wezwania do zapłaty na właściwy adres.

Pismem z dnia 12.03.2013 roku strona powodowa ograniczyła żądanie do kwoty 75 zł tytułem należnych odsetek od dnia wymagalności poszczególnych kwot do dnia dokonania zapłaty przez pozwanych oraz poniesionych kosztów procesu wskazując, że pozwani dokonali zapłaty po dniu wniesienia pozwu. Powódka wskazała, że na pozwanych jako właścicielach lokalu, ciąży obowiązek związane z uiszczaniem zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej oraz opłat za media. Obowiązek ten jest niezależny od faktu wezwania pozwanych do zapłaty a wysokość zaliczek, ustalana na początku roku obrachunkowego, jest właścicielom znana. Pozwani przyznali (...) tego, że odbierają korespondencję kierowaną na ulicę (...) raz na kilka tygodni a ich zaniedbania w tej mierze nie usprawiedliwiają opóźnienia w dokonywaniu opłat, których wysokość i termin wymagalności był pozwany znany.

Sąd ustalił następujący bezsporny stan faktyczny:

Pozwani E. M. i W. M. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...). Pozwani od 2011 roku nie uiszczali zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz dostarczanych do lokalu mediów.

Zaległość z powyższego tytułu za okres od września 2011 roku do lutego 2012 roku wyniosła tytułem należności głównej kwotę 2 167,50 zł. W dniu 07.05.2012 roku pozwani uiszcili tytułem dochodzonych należności kwotę 2 363,92 zł. Na dzień 26.11.2012 roku zaległość pozwanych wyniosła 1 422,41 zł i obejmowała okres od sierpnia do listopada 2012 roku oraz miesiące styczeń i maj 2012 roku.

W dniu 14.12.2012 roku pozwani dokonali zapłaty całej dochodzonej pozewem należności głównej a stan ich zaległości w opłatach sprowadził się do odsetek za opóźnienie w płatności poszczególnych zaliczek z okres od dnia wymagalności poszczególnych opłat do dnia zapłaty.

Na etapie przesądowym korespondencja związana z lokalem pozwanych była wysyłana przez zarządcę nieruchomości na adres tego lokalu a nie zamieszkania pozwanych.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo, po jego zmianie, należało uwzględnić w całości umarzając postępowanie w zakresie, w jakim powód ograniczył żądanie po dokonanej przez pozwanych zapłacie dochodzonych należności. Stan faktyczny w zakresie, w jakim gwarantował wydanie prawidłowego rozstrzygnięcia, był między stronami bezsporny. Pozwani nie kwestionowali przy tym ani zasadności żądania ani wysokości dochodzonych kwot, co pozwoliło na uznanie ich za bezsporne i jako takie nie podlegające badaniu Sądu. Pozwani kwestionowali jedynie zasadność wyjścia z powództwem zarzucając, że powódka nie wzywała ich prawidłowo do zapłaty ani nie informowała o wysokości należnych opłat bowiem wezwania do zapłaty nie były kierowane na właściwy adres pozwanych.

Dlatego też zasądzono solidarnie od pozwanych kwotę 75 zł tytułem odsetek za opóźnienie w płatności mając na względzie przepis art. 481 kc w związku z przepisem art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 i art. 15 Ustawy o własności lokali, które stanowią, że właściciele lokali zobowiązani są do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swojego udziału nieruchomości wspólnej oraz koszty związane z utrzymaniem swojego lokalu, które płatne są w formie zaliczek ustalanych uchwałą do dnia 10-go każdego miesiąca kalendarzowego. Powódce należały się zatem odsetki od nieterminowo spełnionego świadczenia, począwszy od dnia wymagalności poszczególnych zaliczek do dnia zapłaty. Pozwani przy tym nie kwestionowali prawidłowości wyliczonych odsetek.

Orzeczenie zawarte w pkt II wyroku oparto o przepis art. 355 kpc bowiem powódka zmodyfikowała pierwotnie zgłoszone żądanie wobec dokonanej przez pozwanych zapłaty należności głównej. Wydanie orzeczenie co do meritum w tym zakresie stało się więc bezprzedmiotowe.

Sąd pominął przy tym wnioski dowodowe zgłoszone przez strony uznając, że stan faktyczny w sprawie był między stronami bezsporny, co czyniło prowadzenie postępowania dowodowego zbędnym.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o przepis art. 98 kpc, zgodnie z którym strona przegrywając proces winna zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie poniesione przez niego koszty procesu. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, za stronę przegrywającą proces uważa się także tę stronę, która spełniła żądanie w toku postępowania. Taka sytuacja miała miejsce w rozpatrywanym przypadku, co pozostawało poza sporem. Zdaniem Sądu w niniejszym przypadku nie może być mowy o tym, że powództwo było przedwczesne bowiem pozwani nie byli prawidłowo zawiadamiani o wysokości należności należnych powódce czy stanie zaległości mimo tego, że prawidłowy adres pozwanych był jej znany. Sąd stanął, w ślad za powódką, na stanowisku, że pozwani winni być świadomi obowiązków nałożonych na nich bezpośrednio przez przepisy Ustawy o własności lokali, która bezpośrednio nakłada na właścicieli lokali obowiązek uiszczania comiesięcznych zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej czy innych opłat za lokal. Pozwani przy tym nie wykazali, że powódce znany był ich prawidłowy adres choć na rozprawie zostali pouczeni o treści art. 6 kc i art. 232 kpc. Pierwsza korespondencja, wskazująca na właściwy adres pozwanych, pochodzi z listopada 2012 roku, a więc z okresu już po złożeniu pozwu. Zdaniem Sądu, pozwani powinni byli zadbać o własne interesy znacznie wcześniej a brak korespondencji w sprawie mieszkania winien być dla nich wyraźnym sygnałem do podjęcia odpowiednich działań. Powszechnie wiadomy faktem jest, że za lokal, niezależnie od tytułu prawnego, uiszcza się stosowne opłaty w comiesięcznych cyklach. Wobec jasnych w tej mierze przepisów Ustawy o własności lokali, stanowiących o obowiązkach pozwanych w zakresie ponoszenia opłat na rzecz wspólnoty, uznać należy, że pozwani powinni być świadomi swoich obowiązków wynikających z faktu nabycia przez nich prawa własności lokalu mieszkalnego. Dlatego też Sąd nie znalazł żadnych podstaw do tego, by nie obciążać pozwanych kosztami procesu uznając tym samym, że powództwo było zasadne na dzień jego wniesienia.