

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P. wystąpiła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego J. L. kwoty 3 400 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 18 listopada 2009 roku do dnia rozpoczęcia procesu.

Na uzasadnienie tego żądania wskazała, że w dniu 18 listopada 2009 roku na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej ustalono, iż kwotę 3 900 zł, którą miał zapłacić pozwany na remont dachu, pokryją pozostali właściciele lokali w kwotach po 750 zł. Podała, że jednocześnie pozwany zobowiązał się na piśmie do uregulowania tej należności, czego nie uczynił, gdyż wpłacił na poczet tego zadłużenia tylko kwotę 500 zł.

Na mocy nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym w dniu 21 sierpnia 2013 roku, nakazano pozwanemu, aby zapłacił na rzecz strony powodowej kwotę 3 400 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 18 listopada 2009 roku do dnia 24 czerwca 2013 roku, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu, albo wniósł w tym terminie sprzeciw.

W ustawowym terminie pozwany wniósł sprzeciw od tegoż nakazu zapłaty, w którym wystąpił o oddalenie powództwa w całości.

Motywuując swoje stanowisko zarzucił, że w świetle przepisu art. 548 § 1 k.c., zobowiązany do uregulowania niedopłaty jest aktualny właściciel lokalu i w związku z tym nowa właścicielka przejęła wszystkie zobowiązania związane z jego lokalem mieszkalnym.

Na posiedzeniu Sądu w dniu 04 lipca 2014 roku pozwany podniósł, że nie przedstawiono mu żadnych rachunków za wykonany remont dachu, a on w spornym lokalu mieszkalnym w zasadzie nie zamieszkiwał. Z kolei strona powodowa zaprzeczyła podanym przez niego okolicznościom.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W 2009 roku pozwany J. L. nabył lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku numer (...) przy ulicy (...) w P..

***Dowód:*** odpis umowy sprzedaży z dnia 12 listopada 2010 roku - k. 27-28.

W dniu 18 listopada 2009 roku, strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P. podjęła uchwałę, w której stwierdzono, że prace remontowe na dachu budynku należącego do tej Wspólnoty kosztowały 50 000 zł oraz ustalono, iż pozwany J. L. jako członek tej Wspólnoty nie dokonywał wpłat na fundusz remontowy przeznaczony na ten cel i w związku z tym strona powodowa zapłaciła za niego z tego tytułu kwotę 3 900 zł, którą rozdzielono na każdego z pozostałych pięciu właścicieli lokali w kwotach po 780 zł.

Jednocześnie pozwany zobowiązał się do uregulowania opłat za ten remont przez zapłatę na rzecz strony powodowej kwoty 3 900 zł.

***Dowód:*** odpis protokołu zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w P. z dnia 18 listopada 2009 roku - k. 4-5.

Pozwany przyznał również, że zapoznał się ze wszystkimi uchwałami tej Wspólnoty Mieszkaniowej podjętymi w latach 2007-2009, w tym dotyczącymi ustalenia stawek na fundusz remontowy i remontów, które mają być przeprowadzone.

***Dowód:*** odpis oświadczenia pozwanego J. L. – k. 6.

Na poczet tego zadłużenia pozwany wpłacił na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej jedynie kwotę 500 zł.

***Fakt bezsporny.***

W dniu 12 listopada 2010 roku pozwany sprzedał I. G. lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku numer (...) przy ulicy (...) w P..

**Dowód:** odpis umowy sprzedaży z dnia 12 listopada 2010 roku - k. 27-28.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne i podlega uwzględnieniu.

W niniejszej sprawie nie ma wątpliwości, że pozwany J. L. był właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) przy ulicy (...) w P. w latach 2009-2010. Nie było bowiem sporu między stronami co do tej okoliczności, a przy tym znajdowała ona potwierdzenie w dowodzie w postaci odpisu umowy sprzedaży z dnia 12 listopada 2010 roku (k. 27-28 akt).

Zgodnie z przepisem art. 13 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity – Dz.U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым 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. Co do obowiązku uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej precyzuje go przepis art. 15 ust. 1 ustawy, który stanowi, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W tym wypadku nie ma wątpliwości, że pozwany w okresie, w którym był właścicielem opisanego powyżej lokalu mieszkalnego nie uiszczala opłat na fundusz remontowy przeznaczonych na remont dachu na budynku należącym do powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej. Przyznał to bowiem w ramach Uchwały z dnia 18 listopada 2009 roku, którą podpisał. Co istotne jednocześnie pozwany zobowiązał się na piśmie do uregulowania opłat za ten remont przez zapłatę na rzecz strony powodowej kwoty 3 900 zł, a tym samym dokonał uznania niewłaściwego tego długu. Potwierdził także jego istnienie wpłacając z tego tytułu kwotę 500 zł. Oznacza to, że do zapłaty pozostał kwota 3 400 zł i taką też kwotę, zgodnie z żądaniem pozwu, należało zasądzić.

Na marginesie warto wskazać, że pozwany zaakceptował Uchwałę z dnia 18 listopada 2009 roku, w której ustalono koszt remontu dachu oraz sposób jego rozliczenia i jej w ustawowym terminie nie zaskarżył. Tym samym obecnie nie może podważać zasadności ustalonych kosztów remontu, gdyż mógł to uczynić tylko w ramach postępowania w przedmiocie zaskarżenia tej Uchwały. Z tych też względów należało oddalić wnioski pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. C., ponieważ dotyczył on rozliczeń za ten remont dachu. Z drugiej strony nie ma racji pozwany, że w świetle przepisu art. 548 § 1 k.c. nie jest zobowiązany do zapłaty dochodzonej kwoty. Przepis ten stanowi, że z chwilą wydania rzeczy sprzedanej przechodzą na kupującego korzyści i ciężary związane z rzeczą oraz niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy. Należy jednak podkreślić, że w tym przepisie chodzi o ciężary, które powstają w związku ze sprzedaną rzeczą po jej wydaniu nabywcy, a nie o długi, które zaciągnął poprzedni właściciel przed jej wydaniem kupującemu. Tym samym nie dotyczy on długu objętego niniejszym postępowaniem.

W pozwie powodowa Wspólnota Mieszkaniowa wystąpiła dodatkowo z żądaniem zasądzenia na jej rzecz odsetek ustawowych liczonych od dnia 18 listopada 2009 roku do dnia wszczęcia postępowania czyli dnia 24 czerwca 2013 roku.

Podstawę prawną do sformułowania takiego żądania stanowią przepisy art. 481 k.c. Z przepisu § 1 tegoż artykułu wynika bowiem, iż jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Odsetki za opóźnienie należą się przeto, zarówno bez względu na szkodę poniesioną przez wierzyciela, jak i zawinienie okoliczności opóźnienia przez dłużnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1994 roku, I CRN 121/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 21). Należy przy tym wskazać, iż

w świetle przepisów ustawy dłużnik opóźnia się z wykonaniem zobowiązania, gdy nie spełnia świadczenia w terminie oznaczonym w sposób dostateczny lub wynikający z właściwości zobowiązania. Aby dokładnie wyjaśnić wskazaną kwestię konieczne jest odwołanie się do pojęcia wymagalności. Roszczenie o spełnienie świadczenia jest wymagalne wówczas, gdy wierzyciel jest uprawniony do żądania spełnienia świadczenia. Dopóki roszczenie jest niewymagalne, nie zachodzi także opóźnienie, gdyż dłużnik nie jest zobowiązany do świadczenia. O dacie wymagalności decyduje natomiast treść stosunku obligacyjnego łączącego strony. W przypadku zobowiązań terminowych, jeśli dłużnik nie realizuje w terminie swych obowiązków wynikających z treści zobowiązania, opóźnia się ze spełnieniem świadczenia. W takim przypadku data wymagalności roszczenia stanowi jednocześnie datę, od której dłużnik opóźnia się ze świadczeniem. Z mocy przepisu art. 481 k.c. uzasadnia to roszczenie o odsetki. W przypadku z kolei zobowiązań bezterminowych opóźnienie nastąpi dopiero w przypadku niedostosowania się do wezwania wierzyciela żądającego spełnienia świadczenia, chyba, że obowiązek jego spełnienia wynika z właściwości zobowiązania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 21 listopada 1995 roku, I ACr 592/95, OSA 1996, nr 10, poz. 48). Na koniec należy wskazać, iż na mocy przepisu art. 481 § 2 zd. 1 k.c. w sytuacji, gdy stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe.

W rozpoznawanej sprawie, w świetle przepisu art. 15 ust. 1 ustawy, nie ma wątpliwości, że zobowiązanie do zapłaty opłat na pokrycie kosztów zarządu jest zobowiązaniem terminowym, gdyż każda taka opłata jest płatna z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W tym przypadku dochodzone roszczenie obejmowało opłaty na remont dachu, który został wykonany na pewno przed podjęciem Uchwały z dnia 18 listopada 2009 roku. Tym samym dochodzone roszczenie przed wskazaną datą było już wymagalne i co do zapłaty dochodzonej kwoty w tej dacie pozwany znajdował się już w opóźnieniu. W związku z tym zgodnie z żądaniem pozwu należało zasądzić odsetki ustawowe od dnia 18 listopada 2009 roku do dnia 24 czerwca 2013 roku, choć ze względu na brak zapłaty po wytoczeniu powództwa wskazane odsetki należały się także za dalszy okres. Sąd jest bowiem związany żądaniem pozwu i nie może orzekać ponad to żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.).

Wobec powyższego, w oparciu o powołane przepisy, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie z przepisami art. 98 § 2 zd. 1 k.p.c., do niezbędnych kosztów procesu prowadzonego przez stronę osobiście lub przez pełnomocnika, który nie jest adwokatem, radcą prawnym lub rzecznikiem patentowym, zalicza się poniesione przez nią koszty sądowe, koszty przejazdów do sądu strony lub jej pełnomocnika oraz równowartość zarobku utraconego wskutek stawiennictwa w sądzie.

W świetle wskazanych przepisów do kosztów procesu poniesionych przez stronę powodową należało zaliczyć: opłatę od pozwu w kwocie 170 zł (k. 2 i 11 akt) oraz opłatę od zażalenia w kwocie 34 zł (k. 56 akt), co daje łącznie kwotę 204 zł.

Wedle przepisu art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

W niniejszej sprawie strona powodowa w całości wygrała proces, a tym samym pozwany jest obowiązany zwrócić jej w całości opisane powyżej koszty tego procesu.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o przytoczone przepisy, Sąd orzekł jak w punkcie II sentencji.