

Sygn. akt I C 1941/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2017 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Maria Kruźlak

Protokolant Maja Foremny

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 czerwca 2017 roku w Ś.

sprawy z powództwa W. budynku położonego w Ś. przy ulicy (...)

przeciwko A. D., E. L., W. S.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej W. budynku położonego w Ś. przy ulicy (...) na rzecz pozwanej E. L. kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1941/15

UZASADNIENIE

Powódka W. (...) położonej w Ś. przy ulicy (...) w pozwie z dnia 26 sierpnia 2015 roku skierowanym przeciwko małoletnim pozwany: A. D., W. S. i E. L. domagała się zasądzenia solidarnie kwoty 5.617,86 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Dochodzona pozwem kwota stanowiła sumę zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i lokalu (kosztów zarządu). Pozwane są współwłaścicielami tego lokalu od dnia 1 lutego 2012 roku i zobowiązane są do ponoszenia kosztów w wysokości wynikającej z uchwały Wspólnoty. Wskazana w pozwie kwota to należność wyliczona na koniec czerwca 2015 roku.

Pozwana E. L. wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła powodce brak legitymacji czynnej wobec braku dowodów, że istotnie większość właścicieli głosowała za powierzeniem administrowania zarządcy. Podniosła także, że przedstawiciel ustawowy pozwanej złożył oświadczenie o odrzuceniu spadku. Następnie niezwłocznie podjął kroki w celu uzyskania zgody na odrzuceniu spadku w imieniu małoletniej córki. Uzyskawszy je niezwłocznie złożył oświadczenie o odrzuceniu spadku. Upłynął jednak termin 6 miesięcy i przedstawiciel powódki złożył wniosek o uchylenie się od skutków niezłożenia oświadczenia w terminie, którego to wniosku nie rozpoznano. Pozwana ponosi odpowiedzialność za długi spadkowe z dobrodziejstwem inwentarza, dopiero ustalenie wartości czynnej masy spadkowej pozwoli na ustalenie zakresu odpowiedzialności pozwanej. Pozwana zarzuciła wreszcie, że z treści pozwu nie wynika jaki charakter ma dochodzone nim roszczenie. Z powołania się na solidarność dłużników można wnosić, że roszczenie dotyczy długów spadkowych. Jeśli zaś jest to roszczenie skierowane przeciwko pozwanej jako współwłaścicielce lokalu, to ponosi odpowiedzialność w części odpowiadającej jej udziałowi. Zarzuciła wreszcie, że powódka w żaden sposób nie wykazała, że przysługuje jej należność w kwocie dochodzonej pozwem.

Pozwana W. S. wniosła o oddalenie powództwa. Jej przedstawiciel ustawowy podniósł, że odrzucił w jej imieniu spadek. Nie powinien wobec tego ponosić odpowiedzialności ani za długi spadkowe ani ciężary związane z nieruchomością spadkową.

Pozwana A. D., która w dniu 6 października 2015 roku uzyskala pełnoletność nadesłała do Sądu Rejonowego pismo, z którego wynika, że odrzuciła spadek po J. A., jakkolwiek dowiedziała się w toku niniejszego postępowania, że oświadczenie to nie zostało przyjęte. Nie uznała roszczenia powódki, oświadczając, że podejmie kroki w celu zmiany postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Umową z dnia 28 września 1997 roku małżonkowie E. A. i J. A. kupili lokal mieszkalny nr (...) położony w Ś. przy ulicy (...). Powierzchnia lokalu wynosi 50,85 m². W wyniku podziału majątku wspólnego własność lokalu przypadła J. A.. Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta o numerze według poprzedniego oznaczenia - Kw Nr (...). Z prawem własności lokalu łączy się udział w nieruchomości wspólnej oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu wynoszący (...). Lokal ten znajduje się w budynku, gdzie wyodrębniono 20 lokali mieszkalnych.

Dowód: umowa sprzedaży – k. 11 – 13, odpis postanowienia – k. 16,

Postanowieniem z dnia 6 lutego 2015 roku Sąd Rejonowy w Z.stwierdził, że spadek po J. A. zmarłym dnia 1 lutego 2012 roku na podstawie ustawy nabyły z dobrodziejstwem inwentarza pozwane A. D. i W. S. po 1/4 części oraz E. L. w 1/2 części jako wnuczki siostrzeńca i bratanicy spadkodawcy.

Dowód: odpis postanowienia – k. 14

Administrowanie nieruchomością Wspólnota powierzyła administratorowi (...) Zarząd i (...) w Ś.. Umowę zawarto w dniu 25 lipca 2005 roku. Za uchwałą o powierzeniu administrowania głosowała większość współwłaścicieli.

Dowód: uchwała Wspólnoty – k. 8, umowa – k. 9 – 10, protokoły zebrań i głosowania – k. 105 - 114

Od marca 2012 roku zaliczka na koszt zarządu wynosi 0,90 zł za m², a fundusz remontowy – 1 zł za m².

Dowód: uchwała – k. 115, protokół – k. 116 – 117, lista współwłaścicieli wraz z pełnomocnictwami – k. 118 – 120, uchwały, protokoły i listy obecności – k. 121 - 133

Od stycznia 2014 roku miesięczna zaliczka na koszty zarządu nieruchomością wspólną przypadająca na lokal stanowiący spadek po J. A. wynosiła 45,77 zł, opłata za wodę ryczałtowo 20,57 zł, fundusz remontowy 50,85 zł, łącznie kwota 117,19 zł.

Dowód: zawiadomienie kierowane do J. A. – k. 17

Administrator skierował w dniu 1 lipca 2015 roku do pozwanej A. D. (imię podano błędnie) na adres w Niemczech – W. B. 43 wezwanie przedsądowe do zapłaty kwoty 5.617,86 zł. Przesyłka adresowana do E. D. wróciła z adnotacją, że adresat nie jest znany.

Dowód: pismo – k. 18, dowód doręczenia – k. 19

Także w dniu 1 lipca 2015 roku skierowano wezwania do zapłaty tej samej kwoty 5.617,86 zł do pozwanej W. S.. Przesyłkę adresowaną do jej przedstawiciela ustawowego - P. S. adresat odebrał w dniu 7 lipca 2015.

Dowód: pismo – k. 20, dowód doręczenia – k. 21

Wezwanie do zapłaty kwoty 5.617,86 zł z dnia 1 lipca 2015 roku przesłano pozwanej E. L.. Przesyłka adresowana do jej przedstawiciela ustawowego - P. L. została zwrócona po dwukrotnym awizowaniu.

Dowód: pismo – k. 22, dowód doręczenia – k. 23

Sąd zważył

Powodowa W. (...) przy ulicy (...) w Ś. działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz przepisów kodeksu cywilnego dotyczących współwłasności.

Powołując się na przepisy tejże ustawy wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 5.517,86 zł jako należności przypadających Wspólnocie od współwłaścicieli lokalu. Bezsprzeczne jest, że pozwane nabyły prawo własności lokalu mieszkalnego w udziałach: E. L. w 1/2 części a A. D. i W. S. po 1/4 części.

Bezsprzeczne jest, że pozwane nie uiszczały na rzecz Wspólnoty jakiegokolwiek kwoty stanowiącej zaliczki na koszty zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej.

Prawa i obowiązki właścicieli lokali reguluje art. 12 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tymże art. 12 ust. 1 właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Natomiast ust. 2 reguluje kwestię udziału w pożytkach i ponoszeniu wydatków i ciężarów związanych z nieruchomością wspólną, stanowiąc, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Obowiązki właścicieli poszczególnych lokali określa szczegółowo art. 13, w myśl którego właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra (ust. 1).

Stosownie do art. 14 na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Przepis art. 15 stanowi w ust. 1, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Natomiast przepis art. 15 ust. 2 dopuszcza dochodzenie należności z tytułu kosztów zarządu w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość.

W świetle powyższych przepisów powództwo należałoby uznać za uzasadnione, gdyby powódka prawidłowo określiła odpowiedzialność pozwanych oraz udowodniła roszczenie co do wysokości.

Pozwana E. L. podniosła zarzut braku wyraźnego stwierdzenia, czy dochodzone roszczenie obejmuje należności przypadające na pozwane po nabyciu przez nie spadku czy też w części lub całości jest długiem spadkowym. Mimo zgłoszenia takiego zarzutu przez pozwaną, powódka nie sprecyzowała zakresu swojego żądania, nie podała, jakiego okresu dotyczy zaległość, nie złożyła też dowodów potwierdzających wysokość należności. Z twierdzeń pozwu należałoby wnosić, że roszczenie obejmuje okres od 1 lutego 2012 roku do 30 czerwca 2015 roku, to jest 41 miesięcy.

W pozwie powódka domagała się zapłaty całości kwoty solidarnie od wszystkich pozwanych.

Zgodnie z przepisem art. 369 k.c. zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej.

Ustawa o własności lokali nie ustanawia solidarnej odpowiedzialności współwłaścicieli jednego lokalu za koszty zarządu. Brak więc podstaw do uznania, że odpowiedzialność pozwanych jest solidarna co do zobowiązania dotyczącego kosztów zarządu za okres od nabycia własności lokalu. Nie sposób też dopatrzeć się istnienia stosunku prawnego, czy też czynności, która konstytuowałaby po stronie pozwanej odpowiedzialność solidarną. W niniejszej

sprawie nie można bowiem uznać, że zachodzi sytuacja określona w art. 370 k.c., gdyż podstawą faktyczną żądania nie jest zobowiązanie zaciągnięte przez pozwane, lecz obowiązek wynikający z ustawy. Skoro zaś brak ustawowych przesłanek do przyjęcia solidarnej odpowiedzialności pozwanych, to zakresu ich odpowiedzialności należy poszukiwać w przepisach kodeksu cywilnego regulujących współwłasność.

Oczywistym jest, że pozwane są współwłaścicielami lokalu w częściach ułamkowych (art. 196 § 1 k.c.).

Stosownie do przepisu art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Zakres odpowiedzialności każdej z pozwanych wobec W. za koszty zarządu wyznaczony jest wielkością ich udziałów w nieruchomości wspólnej, jaką jest lokal mieszkalny nr (...). Udziały współwłaścicielek są różne, co oznacza to, że od każdej z nich powódka może domagać się części świadczenia, nie zaś całości. Świadczenie pozwanych jest podzielne.

Powódka w inny sposób określiła zobowiązanie pozwanych, co uzasadnia oddalenie powództwa.

Podkreślić także należy, że powódka nie udowodniła wielkości żądania (art. 6 k.c.), a podana w pozwie kwota budzi wątpliwości. Z wyliczenia dokonanego na podstawie powołanych dowodów wynika, że należność za 41 miesięcy objętych pozwem wynosi 3.961,42 zł, a przy uwzględnieniu ryczałtu za wodę za 1 osobę (którego wysokość wykazano od 2014 roku) – łącznie 5.039, 17 zł. Kwota wskazana w pozwie przewyższa tę wartość, a jej wysokość nie wynika z żadnych dowodów dołączonych do pozwu.

Mając powyższe na uwadze, z braku podstaw do uwzględnienia żądania na podstawie przedstawionych dowodów przy zastosowaniu powołanych wyżej przepisów, powództwo oddalono.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na przepisie art. 98 k.p.c., zasądzając je, stosownie do wyniku procesu, od powódki na rzecz pozwanej E. L. reprezentowanej przez pełnomocnika profesjonalnego. O kosztach zastępstwa orzeczono w oparciu o przepisy rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w dacie złożenia pozwu.