

Sygnatura akt III C 1776/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 10 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Magdalena Głogowska

Protokolant: Patrycja Frątczak

po rozpoznaniu w dniu 03 listopada 2016 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...)

w S.

przeciwko J. T.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego J. T. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. kwotę 4.695,57 zł (czterech tysięcy sześciuset dziewięćdziesięciu pięciu złotych i pięćdziesięciu siedmiu groszy) z odsetkami ustawowymi (odsetkami ustawowymi za opóźnienie) od dnia 12 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty;

II. umarza postępowanie w zakresie częściowo cofniętego powództwa;

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. koszty procesu znoszą się wzajemnie.

Sygn. akt III C 1776/15

Uzasadnienie wyroku w postępowaniu zwykłym

Pozwem złożonym w dniu 12 czerwca 2015 r. powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) Os. (...) w S. reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika wniosła o zasądzenie od pozwanych J. T. i D. T. solidarnie na rzecz powódki kwoty 12.238,94 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 2.400 zł oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Uzasadniając żądanie powódka wskazała, że dochodzi od pozwanych współwłaścicieli - na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej - lokalu mieszkalnego położonego w S. na Osiedlu (...), należności z tytułu zaliczek na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w wysokości 8.752,33 zł oraz odsetek ustawowych od zadłużenia wynoszących 3.486,61 zł skapitalizowanych na dzień 30.11.2014 r. Pomimo podjętych uchwał i ustawowego obowiązku, a także wezwania do zapłaty, pozwani nie uiścili należności.

Nakaz zapłaty z dnia 23 lipca 2015 r. wydany w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. akt III Nc 2580/15, w którym zasądzono od pozwanych J. T. i D. T. solidarnie na rzecz powódki kwotę 12.238,94 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 12 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2.527 zł z tytułu kosztów procesu uprawomocnił się w stosunku do pozwanej D. T. w całości, natomiast pozwany J. T. wniósł sprzeciw powodując utratę mocy nakazu w stosunku do tego pozwanego.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany J. T. reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu wg norm przepisanych podnosząc niewykazanie żądania co do zasady i co do wysokości, a z ostrożności składając zarzut przedawnienia roszczenia. Nadto podniósł, że pozwany nie był wezwany do zapłaty, a zatem w przypadku ewentualnego uwzględnienia powództwa, wnosi o nieobciążanie go kosztami procesu.

Pismem procesowym z dnia 11 stycznia 2016 r. strona powodowa ograniczyła żądanie do kwoty 9.391,15 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i cofnęła pozew w pozostałym zakresie, zrzekając się na rozprawie w dniu 05 lutego 2016 r. roszczenia w cofniętym zakresie. Powódka wskazała, że na aktualnie dochodzoną kwotę składają się należne jej od pozwanego zaliczki w kwocie 7.908,74 za okres od sierpnia 2012 r. do listopada 2014 r. oraz skapitalizowane na dzień 30.11.2014 r. odsetki ustawowe liczone od kwot zaliczek przypadających w ww. okresie, wynoszące łącznie 1.482,41 zł i wyszczególnione w podanym w piśmie zestawieniu. Powódka uwzględniła okoliczność, że pozwana dokonała częściowej spłaty zadłużenia objętego pozwem dokonując wpłat w okresie 02.07.2012 r. – 03.11.2014 r. i cofnęła pozew w zakresie uregulowanym przez pozwaną oraz po uwzględnieniu nadpłat z rozliczenia mediów. Do pisma powódka załączyła dokumentację dotyczącą wysokości zaliczek, sposobu ich naliczenia i sposobu rozliczenia mediów oraz odpisy uchwał właścicieli lokali ustalających wysokość zaliczek na kolejne okresy.

Pozwany podtrzymał dotychczasowe stanowisko.

Strony ustaliły, że bezspornym jest, że zawiadomienia ze strony powódki kierowane do pozwanego wysyłane były nie na adres jego faktycznego zamieszkania, lecz na Osiedle (...) (k. 92).

W dniu 20.10.2016 r. pozwany wypowiedział pełnomocnictwo swojemu pełnomocnikowi (k. 133-134) i od tego czasu występuje w sprawie bez pełnomocnika.

Pozwany wskazał, że nie był zawiadamiany o wysokościach opłat, bo od 06.09.2010r. nie mieszka w tym lokalu i uważa, że płatność się nie należy, ponieważ nie zużywał mediów (k. 137).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. T. i D. T., byli małżonkowie, są współwłaścicielami stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego położonego w S. na Osiedlu (...). Przed ustaniem małżeństwa lokal ten stanowił majątek wspólny małżonków, na zasadzie wspólności ustawowej. Sprawa o podział majątku małżeńskiego jest w toku. Pozwany nie mieszka w przedmiotowym lokalu od 2010 r.

Przedmiotowy lokal znajduje się w budynku powodowej wspólnoty mieszkaniowej i liczy 59,81 m² powierzchni użytkowej. Właściciel lokalu ma udział do 154/10.000 we wspólnej części budynku mieszkalnego i w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Bezsporne.

Właściciela obciążają koszty z tytułu zużycia mediów (C.O., ciepła i zimna woda, ścieki), fundusz remontowy oraz opłaty na eksploatację bieżącą. Wysokość miesięcznych zaliczek naliczanych dla właścicieli (współwłaścicieli) lokali, płatnych z góry do 10. dnia każdego miesiąca, została ustalona uchwałą wspólnoty mieszkaniowej, stanowiącej ogół właścicieli, odrębnie na każdy rok objęty sporem. Żadna z uchwał dotyczących okresu objętego sporem nie została zaskarżona.

W oparciu o te uchwały powódka naliczyła pozwanym miesięczne zaliczki na koszty zarządu i fundusz remontowy, a także zaliczki na media, które rozliczała w przyjętych okresach rozliczeniowych, na podstawie wskazań liczników. Pozwana dokonała częściowej spłaty zadłużenia. Niezapłacona należność obciążająca lokal pozwanych z tytułu zaliczek na koszty zarządu, fundusz remontowy i opłat za media za okres od sierpnia 2012 r. do listopada 2014 r.

wynosi 7.908,74 zł, a odsetki za opóźnienie wyliczone od tej zaległości (osobno od każdej z miesięcznych zaliczek), skapitalizowane na dzień 30 listopada 2014 r., wynoszą 1.482,41 zł.

Dowód: zeznania świadka B. W. k. 136, odpis wypisu aktu notarialnego k. 11-12, odpis zawiadomienia z ksiąg wieczystych k. 13-14, odpis informacji o stanie zadłużenia k. 15, odpis wezwania do zapłaty k. 16-17, odpisy uchwał wspólnoty mieszkaniowej wraz z planami finansowo – gospodarczymi k. 77-84, odpisy zawiadomień o wysokości zaliczek wraz z rozliczeniami wody 60-76, rozliczenie kosztów CO k. 85-87.

Pozwany nie dokonał zapłaty za sporny okres w żadnym zakresie.

Bezsporne.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się częściowo uzasadnione. Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowiły normy zawarte w przepisach statuujących obowiązki właścicieli nieruchomości wspólnej, określone w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), a także normy zawarte w przepisach kodeksu cywilnego, odnoszące się do współwłasności.

Bezspornym w niniejszej sprawie było to, że pozwany jest są współwłaścicielem lokalu położonego w nieruchomości należącej do powodowej wspólnoty.

Obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną wynika wprost z ustawy. Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, do obowiązków właścicieli lokali – członków wspólnoty mieszkaniowej – należy ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zgodnie z dyspozycją art. 13 ust. 1 powołanej ustawy, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, a także jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Stosownie do art. 14 ust. 1 tejże ustawy, 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. Powyższe wyliczenie nie jest przy tym katalogiem zamkniętym i przyjęć należy, że koszty zarządu nieruchomością wspólną mogą mieć również inne składowe, jeżeli tylko możemy im przypisać powiązanie z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Z kolei art. 15 ust. 1 powołanej ustawy stanowi, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Nadto celem pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę fundusz remontowy, jak to uczyniono w przypadku powodowej wspólnoty.

Nałożony przez ustawodawcę obowiązek został skonkretyzowany uchwałami właścicieli lokali w sprawie ustalenia wysokości zaliczek na kolejno następujące po sobie lata. Kwoty zaliczek przypadających na lokal pozwanych, pozostające w zgodzie z treścią wskazanych uchwał, pozwani mają obowiązek uiścić.

Powódka obowiązana była wykazać, zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu wynikającym z art. 6 k.c., wysokość naliczeń dla lokalu pozwanych za sporny okres, czemu - w ocenie sądu - sprostała przekładając do pozwu, a następnie do dalszego pisma procesowego dokumenty potwierdzające podstawę i wysokość naliczeń oraz stan zaległości pozwanych, jak również w postaci dowodu z zeznań zawnioskowanego przez powódkę świadka. Po częściowym cofnięciu pozwu z jednoczesnym zrzeczeniem się w tej części roszczenia powódka sprecyzowała kwotę aktualnie dochodzoną od pozwanego. Pozwany, po otrzymaniu kompletu dokumentów dołączonych przez stronę powodową do pisma z dnia 11 stycznia 2016 r. nie zakwestionował żadnego z tych dokumentów, w tym wskazanych w nich wysokości miesięcznych zaliczek, stanu zużycia mediów, sposobu ich rozliczenia, a także wyliczenia zaległości kapitałowych i odsetkowych obciążających należący do pozwanych lokal. Pozwany nie zakwestionował również zeznań świadka B.

W.. Wskazał jedynie, że nie powinien płacić, bo nie zamieszkuje w lokalu, którego naliczenia dotyczą. Sąd nie powziął wątpliwości co do prawidłowości naliczeń dla lokalu pozwanych i w konsekwencji przyjął, że powódka wykazała swoje roszczenie co do zasady oraz – w zakresie przypadającym na cały lokal – co do wysokości. Jednakże sąd miał obowiązek stosować obowiązujące przepisy dotyczące współwłasności, w szczególności normę wynikającą z art. 207 k.c. Zgodnie z treścią powołanego przepisu, współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości udziałów. Dyspozycja art. 207 k.c. znajduje zastosowanie do należności obciążających współwłaścicieli z tytułu zaliczek na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, albowiem ustawa o własności lokali nie reguluje tych kwestii odmiennie, w szczególności nie przewiduje solidarnej odpowiedzialności współwłaścicieli. Nie sposób wyprowadzić takiej odpowiedzialności z art. 370 k.c., albowiem norma z tego przepisu odnosi się do zaciągania zobowiązań w drodze czynności prawnej, a nie zachodzą podstawy do przyjęcia, że właściciele lokalu, nabywając jego własność, zaciągnęli jednocześnie zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia. Wspólnota mieszkaniowa nie była stroną czynności prawnej umowy nabycia własności, a samo zobowiązanie do ponoszenia kosztów utrzymania swojego lokalu oraz części wspólnych wynika wprost z ustawy o własności lokali. Jego źródłem jest więc ustawa, a nie czynność prawna. Nie ma również podstaw, by do odpowiedzialności współwłaścicieli stosować solidarność przyjętą w art. 30 § 1 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego (zgodnie z tym przepisem oboje małżonkowie są odpowiedzialni solidarnie za zobowiązania zaciągnięte przez jednego z nich w sprawach wynikających z zaspokajania zwykłych potrzeb rodziny) i to nie tylko z uwagi na fakt, że małżeństwo pozwanych zostało rozwiązane (przy czym w niniejszej sprawie nie wskazano od kiedy ich wspólność majątkowa ustała), ale z uwagi na fakt, że solidarność objęta tym przepisem dotyczy zobowiązań zaciągniętych przez jednego małżonka. Jest oczywistym, że zobowiązanie do uiszczania zaliczek na rzecz wspólnoty mieszkaniowej obciąża każdego współwłaściciela, a nie tylko jednego z nich. Ustawa bowiem (ustawa o własności lokali oraz kodeks cywilny) nie rozróżnia.

Z przytoczonych względów sąd przyjął, że pozwani odpowiadają za zobowiązania obciążające należący do nich lokal w częściach równych. Taki udział znajduje zastosowanie zarówno przy przyjęciu, że w okresie spornym pozwani nadal byli małżeństwem, jak i przy założeniu, że ich małżeństwo ustało wcześniej. Nie wykazano bowiem, by ustalono nierówne udziały pozwanych w majątku wspólnym (nie wykazano prawomocnego zakończenia sprawy o podział majątku i wyniku tego postępowania), a domniemywa się, że małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym (art. 43 §1 k.r.o.).

Biorąc pod uwagę kwotę dochodzoną przez powódkę po ograniczeniu żądania, a więc wynoszącą 9.391,15 zł (w tym należność główna 7.908,74 zł oraz odsetki za opóźnienie w kwocie 1.482,41 zł) należało przyjąć, że pozwany jest zobowiązany do zapłaty połowy dochodzonej należności, jako zobowiązany w częściach równych, czyli w 1/2, do ponoszenia ciężarów związanych z rzeczą wspólną. Połowa kwoty dochodzonej pozwem wynosi 4.695,57 zł i taką kwotę zasądono w pkt I wyroku od pozwanego na rzecz powódki.

Odsetki ustawowe od należności głównej skapitalizowane przed dniem wniesienia pozwu, jak również dalsze odsetki ustawowe od sumy należności głównej i skapitalizowanych odsetek zasądzone od dnia wniesienia pozwu uwzględniono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., art. 482 § 1 k.c.

Zarzut przedawnienia roszczenia zgłoszony przez pozwanego okazał się bezzasadny. Powództwo dotyczy zaliczek, z których termin płatności najdawniej wymagalnej przypadał na 10. sierpnia 2012 r., a zatem trzyletni termin przedawnienia roszczeń o świadczenia okresowe, wynikający z art. 118 i 120 k.c., nie upłynął przed wniesieniem pozwu (12.06.2015 r.).

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę nie ma wpływu na treść nakazu zapłaty, prawomocnego w stosunku do pozwanej D. T., albowiem ta osoba nakazu nie zaskarżyła. Nie jest władny, by dokonywać jakiegokolwiek jego korekty.

W pozostałym podtrzymanym zakresie powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt III.

W pkt II wyroku rozstrzygnięto o cofniętym żądaniu, po myśli art. 355 § 1 k.p.c., uwzględniając, że w świetle zrzeczenia się roszczenia w cofniętym zakresie, nie była konieczna zgoda pozwanego na tę dyspozytywną czynność powódki.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu (pkt IV wyroku) oparto na treści art. 100 k.p.c. wobec częściowego uwzględnienia żądań powódki w stosunku do pozwanego J. T.. Przez niemal cały proces pozwany był reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, który podjął szereg czynności w sprawie, a więc nie sposób pomijać jego udziału w postępowaniu. Z uwagi jednak na to, że roszczenie zostało uwzględnione częściowo, zastosowanie art. 100 k.p.c. było zasadne.

Tytułem wyczerpania zagadnienia można wskazać, że w prawomocnym - w stosunku do pozwanej D. T. - nakazie zapłaty sąd orzekł o obowiązku poniesienia przez tę pozwaną kosztów procesu od całego pierwotnego żądania, w tym kosztów procesu w żądanej przez powódkę kwocie 2.400 zł, a także z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Nakaz zapłaty chroni więc w pełni interes wierzyciela wskazanego w nakazie z tytułu kosztów procesu. Jedyną kwotą, która nie znalazła odzwierciedlenia w prawomocnym nakazie zapłaty była część (3/4) opłaty od pozwu, a więc kwota 328 zł (w pozostałym zakresie opłatę nakaz obejmuje – 110 zł), jednak odpowiedzialność pozwanego za tę opłatę (obowiązek jej zwrotu na rzecz przeciwnika), z punktu widzenia zasady odpowiedzialności za wynik procesu, dotyczyłby jedynie określonego stosownie do przegranej ułamka, a należy wskazać, że pozwany przegrał tylko w około 38% w odniesieniu do pierwotnego żądania (4.695,57 zł : 12.238,94 zł). W stosunku do żądania cofniętego pozwanego należy bowiem uznać za wygrywającego proces, gdyż wpłaty dokonane przez pozwaną, skutkujące częściowym cofnięciem pozwu, nastąpiły jeszcze przed jego wniesieniem (zob. pismo powódki z 11.01.2016 r. k. 59v-59a).