

Sygn. akt: I C 573/16

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Maszlanka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Wioletta Przybylska

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2017 r. w Lidzbarku Warmińskim na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...)

przeciwko M. S.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego M. S. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) kwotę 2598,25 zł (dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt osiem 25/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 lipca 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 124,80 zł (sto dwadzieścia cztery 80/100);
- oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- zasądza od pozwanego M. S. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) kwotę 1338,50 zł (jeden tysiąc trzysta trzydzieści osiem 50/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
- nadaje wyrokowi w punkcie 1 rygor natychmiastowej wykonalności.

SSR Magdalena Maszlanka

Sygn. akt I C 573/16

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) wniosła o zasądzenie od pozwanego M. S. na jej rzecz kwoty 5196,50 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 lipca 2016 r. do dnia zapłaty oraz odsetek skapitalizowanych naliczonych do dnia 30 czerwca 2016 r. w wysokości 249,59 zł. W uzasadnieniu wskazała, że pozwany jest członkiem powodowej Wspólnoty oraz legitymuje się prawem własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w (...). Współwłaścicielem przedmiotowego lokalu na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej był żona pozwanego, S. S., która zmarła. W związku z tym powód dochodzi zaległych należności za okres od 1 maja 2015 r. do dnia 30 czerwca 2016 r. wraz z odsetkami wyłącznie od pozwanego.

Pozwany M. S. nie odniósł się do żądania pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu numer (...)położonego w budynku numer(...)w miejscowości K. jako współwłaściciele są ujawnieni na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej pozwany M. S. i jego żona S. S.. S. S. zmarła w dniu 28 czerwca 2012 r.

Wymiar opłat należnych na rzecz powódki i związanych z lokalem numer (...)od miesiąca maja 2015 r. wynosił 279,75 zł, od lipca 2015 r. - 290,75 zł, od września 2015 r. - 309,40 zł, od stycznia 2016 r. - 310,30 zł. Zaległość za okres od 1 maja 2015 r. d do 30 czerwca 2016 r. to 5196, 50 zł wraz ze skapitalizowanymi odsetkami w wysokości 249,59 zł.

Pismem z dnia 18 maja 2016 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 7595,82 zł, w tym zaległości podstawowej - 4575,90 zł, zaległości odsetkowej - 186,79 zł, zaległości windykacyjnej - 2656,60 zł, zaległości odsetkowej windykacyjnej - 141,73 zł, kosztów upomnień - 34,80 zł. Pozwany odebrał wezwanie do zapłaty w dniu 31 maja 2016 r.

(wydruk z księgi wieczystej numer (...) - k. 9- 11, wezwanie do zapłaty z dnia 18 maja 2016 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 12,13, zawiadomienia o wymiarze opłat 14-17, zestawienie – k. 18, poświadczenie zameldowania – k. 31-32)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie pozwany nie stawiał się na rozprawie i nie odniósł się pisemnie do żądania pozwu. W takiej sytuacji, w myśl art. 339 § 1 k.p.c., Sąd zobligowany był rozstrzygnąć sprawę wyrokiem zaocznym.

Stosownie do art. 339 § 2 k.p.c., wydając wyrok zaoczny sąd przyjmuje za prawdziwe twierdzenia powoda przytoczone w pozwie o okolicznościach faktycznych, jednakże tylko wówczas, gdy twierdzenia te nie budzą uzasadnionych wątpliwości co do zgodności z prawdziwym stanem rzeczy. Domniemanie zgodności twierdzeń faktycznych powoda z prawdziwym stanem rzeczy ma szczególny charakter, bowiem bezczynność pozwanego jest tu, w pewnym sensie, przyznaniem okoliczności przytoczonych w pozwie. Fakty przyznane w procesie nie wymagają dowodu tylko wtedy, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości co do zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy (art. 229 k.p.c.).

Jak podkreśla się w orzecznictwie, wprowadzenie przez art. 339 § 2 k.p.c. domniemania zgodności twierdzeń powoda z rzeczywistym stanem rzeczy nie zwalnia powoda od przytoczenia faktów, które są niezbędne do dokonania subsumcji materialnoprawnej, stanowiącej faktyczną i materialnoprawną podstawę wyroku. Sąd jest bowiem zobowiązany, nawet przy uznaniu twierdzeń powoda za prawdziwe, dokonać prawidłowej oceny zasadności żądania pozwu (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1997 r., I CKU 87/97).

W rozpoznawanej sprawie twierdzenia powoda o okolicznościach faktycznych nie budziły wątpliwości. Sąd przyjął zatem, zgodnie z pozwem, że pozwany jest współwłaścicielem opisanego wyżej lokalu mieszkalnego i nie uiszczał związanych z nim opłat. Nie oznacza to jednak, że wskazane przez powoda fakty uzasadniały uwzględnienie powództwa w całości.

Jak stanowi art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. D.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), 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. Stosownie do art. 13 ust. 1 przytoczonej ustawy, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytych 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. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 u.w.l.). Zgodnie z art. 17 u.w.l., za zobowiązania dotyczące

nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Przepis art. 12 ust. 2 u.w.l., statuujący zasadę, iż właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, reguluje kwestię wysokości należności związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej przypadających na dany lokal. Natomiast, przepisy ustawy o własności lokali nie regulują kwestii współwłasności samodzielnego lokalu mieszkalnego i odpowiedzialności współwłaścicieli tego lokalu za koszty zarządu nieruchomością wspólną. W tym zakresie, poprzez art. 1 ust. 2 u.w.l., znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego. W myśl art. 207 k.c., współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości udziałów.

W rozpoznawanej sprawie powódka domagała się zasądzenia wszelkich opłat związanych z korzystaniem z lokalu wyłącznie od M. S., co oznaczało, że traktowała ona odpowiedzialność pozwanego i spadkobierców S. S. jako solidarną. Było to jednak założenie nieuprawnione. Zgodnie z art. 369 k.c., zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej. W niniejszej sprawie brak jest przepisu ustawy oraz czynności prawnej, z których wynikałby solidarny charakter zobowiązania dłużników. Ustawa o własności lokali nie zawiera przepisu, który nakładałby na współwłaścicieli w częściach ułamkowych jednego lokalu odpowiedzialność solidarną wobec wspólnoty mieszkaniowej z tytułu wszelkich wydatków związanych z utrzymaniem tegoż lokalu. W odniesieniu do odpowiedzialności współwłaścicieli samodzielnego lokalu mieszkalnego za koszty zarządu nieruchomością wspólną nie znajduje też zastosowania przepis art. 370 k.c. albowiem zobowiązanie do zapłaty zaliczek nie wynika z wynika z czynności prawnej dokonanej przez współwłaścicieli lokalu, lecz z przytoczonych wyżej przepisów ustawy o własności lokali. Źródłem solidarności nie może być także art. 30 § 1 k.r. i o. Przepis ten stanowi, że oboje małżonkowie są odpowiedzialni solidarnie za zobowiązania zaciągnięte przez jednego z nich w sprawach wynikających z zaspokajania zwykłych potrzeb rodziny. Nie ulega jednak wątpliwości, że cytowana regulacja dotyczy wyłącznie okresu, w którym trwa wspólność ustawowa, a w rozpoznawanej sprawie ta ustała z dniem śmierci S. S.. Podkreślić zaś należy, że stosownie do art. 46 k.r. i o., w sprawach nieunormowanych w artykułach poprzedzających od chwili ustania wspólności ustawowej do majątku, który był nią objęty, jak również do podziału tego majątku, stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności majątku spadkowego i o dziale spadku, a z mocy odesłania z art. 1035 k.c. także przepisy o współwłasności. Dotychczasowa współwłasność, która przysługiwała łącznie obojgu małżonkom, staje się współwłasnością w częściach ułamkowych, ze wszystkimi opisanymi wyżej konsekwencjami.

Nie można przyjąć, że M. S. odpowiada wobec Wspólnoty solidarnie ze spadkobiercami zmarłej żony, a zatem, że powinien uregulować wszelkie wynikające z prawa odrębnej własności lokalu nieznacznosc. Odpowiedzialność pozwanego ograniczona jest wielkością przysługującego mu udziału w prawie własności, który wynosi 1/2.

Sąd nie miał też podstaw, by obciążać pozwanego obowiązkiem zapłaty całej dochodzonej przez powódkę kwoty, uznając go za spadkobiercę S. S.. W uzasadnieniu pozwu powódka nie powoływała się na fakt dziedziczenia, nie przedstawiła dowodów potwierdzających, że pozwany nie tylko dziedziczy po małżonce, ale też, że jest jej jedynym spadkobiercą, a odpowiedzi na zobowiązanie Sądu wskazała, że nie wie, kto jest spadkobiercą ustawowym S. S.. Okoliczność ta miała zaś kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż w odniesieniu do odpowiedzialności za długi spadkowe powstałe po śmierci S. S. nie ma zastosowania art. 1034 k.c. Przepis ten ustanawia solidarną odpowiedzialność spadkobierców za długi spadkowe, a zatem za długi powstałe za życia spadkodawcy. Tymczasem żądanie pozwu dotyczy roszczeń powstałych po 28 czerwca 2012 r., a zatem takich, za które każdy ze spadkobierców – jako współwłaściciel lokalu – odpowiada osobiście i całym swoim majątkiem stosownie do wielkości jego udziału w prawie. W tych okolicznościach, podkreślając ponownie, że powódka nie powoływała się na fakt, że pozwany jest spadkobiercą ustawowym lub testamentowym swojej małżonki i nie dowodziła go, a nadto mając na uwadze, że zgodnie z art. 933 par. 2 k.c., spadek przypada w całości małżonkowi spadkodawcy dopiero przy braku zstępnych spadkodawcy, jego rodziców, rodzeństwa i ich zstępnych, Sąd nie znalazł podstaw, by obciążać M. S. całością opłat związanych z lokalem oraz jakąkolwiek częścią należności, za które odpowiedzialność ponoszą spadkobiercy S. S..

Na rzecz powódki zasądzono od pozwanego 1/2 kwoty dochodzonej pozwem wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, oddalając dalej idące powództwo, o czym orzeczono na podstawie przytoczonych wyżej przepisów ustawy o własności lokali i art. 481 par. 1 i 2 k.c.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. pierwsze k.c. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki 1/2 poniesionych kosztów proces, czyli 1/2 x 2677 zł (2400 kosztów zastępstwa, 260 zł opłaty od pozwu, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa).

W oparciu o art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c. wyrokowi w punkcie 1 nadano rygor natychmiastowej wykonalności.