

Sygnatura akt XI C 1385/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

(zaoczny wobec pozwanej R. K. (1))

W., dnia 17 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Małecka

Protokolant: Karolina Suder

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 listopada 2015 r. we W.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) we W.

przeciwko R. K. (1) i M. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej R. K. (1) na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. kwotę 4.544,29 zł (cztery tysiące pięćset czterdzieści cztery złote dwadzieścia dziewięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od:

- kwoty 4360,67 zł od dnia 12.06.2015r. do dnia zapłaty,

- kwoty 183,62 zł od dnia 20.07.2015r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej M. G. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. kwotę 1.514,76 zł (jeden tysiąc pięćset czternaście złotych siedemdziesiąt sześć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od:

- kwoty 1453,55 zł od dnia 12.06.2015r. do dnia zapłaty,

- kwoty 61,21 zł od dnia 20.07.2015r. do dnia zapłaty;

III. dalej idące powództwo wobec pozwanej R. K. (1) oddala;

IV. dalej idące powództwo wobec pozwanej M. G. oddala;

V. zasądza od pozwanej R. K. (1) na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. kwotę 1.140,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

VI. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej M. G. kwotę 532,75 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

VII. wyrokowi w punkcie I i II nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt XI C 1385/15

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 20 lipca 2015 r. strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) we W. domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych R. K. (1) i M. G. kwoty 6.059,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 5.814,22 od dnia 12czerwca 2015 r. do dnia zapłaty i od kwoty 244,83 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podała, że pozwane są współwłaścicielkami lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) i nie uiszczały w okresie od czerwca 2014 r. do czerwca 2015 r. kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, których wysokość została określona w uchwale wspólnoty numer (...). Pozwane posiadają zaległość w płatnościach w kwocie określonej w pozwem, lecz mimo wezwania do zapłaty nie uregulowały długu.

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 14 października 2015 r. (k. 46) pozwana M. G. uznała powództwo co do kwoty 1.514,76 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12czerwca 2015 r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podała, że uznaje żądanie strony powodowej co do $\frac{1}{4}$ jego wartości, gdyż roszczenie dochodzone przez stronę powodową nie jest roszczeniem solidarnym jako że pozwane są współwłaścicielkami przedmiotowego lokalu w częściach ułamkowych – pozwanej R. K. (1) przysługuje udział wynoszący $\frac{3}{4}$ części, pozwanej M. G. – udział wynoszący $\frac{1}{4}$ części. Jako że w okolicznościach sprawy brak jest podstaw do stwierdzenia solidarności pozwana M. g winna odpowiadać jedynie co do $\frac{1}{4}$ całego zobowiązania.

Pozwana domagała się zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania wskazując, że strona powodowa nie informował jej o wysokości zadłużenia i nie wzywała do zapłaty, pozwana oświadczyła, że nie otrzymała żadnej korespondencji od powoda.

Pozwana R. K. (1) nie złożyła odpowiedzi na pozew, mimo prawidłowego wezwania nie stawiała się na rozprawę, nie ustosunkowała się do treści żądania pozwu, ani też nie wniosła o rozpoznanie sprawy pod swoją nieobecności.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

R. K. (1) i M. G. są współwłaścicielkami w udziałach odpowiednio – $\frac{3}{4}$ i $\frac{1}{4}$ samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą numer (...).

/dowód: 1. odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 54-58,

2. postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-fabrycznej z dnia 20.12.1994 r., sygn. I Ns 33/94 – k. 60/

Zgodnie z uchwałą numer (...) podjętą przez członków wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) we W. ustalono, że właściciele lokali będą uiszczać miesięczną wpłatę na fundusz remontowo-inwestycyjny w wysokości 1,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu płatną do dnia 10 każdego miesiąca z góry. Uchwała obowiązuje od 1 kwietnia 2011 r.

/dowód: uchwała nr 4/2011 – k. 3-4/

Oplaty obciążające lokal położony we W. przy ul (...) od kwietnia 2014 r. wynosiły: 426,95 zł tytułem kosztów eksploatacyjnych, 46,58 zł tytułem zaliczki na fundusz remontowy oraz 19 zł tytułem opłaty za odbiór odpadów, natomiast od kwietnia 2015 r. wynosiły: 435,80 zł tytułem kosztów eksploatacyjnych, 46,58 zł tytułem zaliczki na fundusz remontowy oraz 19 zł tytułem opłaty za odbiór odpadów.

Łączna zaległość za okres od lipca 2014 r. do czerwca 2014 r. wyniosła 5.814,22 zł, w tym czasie naliczono odsetki w łącznej kwocie 244,83 zł. We wskazanym okresie nie zostały uiszczone żadne wpłaty na poczet należności za utrzymanie lokalu.

/dowód: 1. naliczenie opłat z dnia 28.03.2014 r. – k. 6,

2. naliczenie opłat z dnia 16.03.2015 r. – k. 8,

3. zestawienie kosztów z dnia 30.01.2015 r. – k. 7,

4. kartoteka finansowa – k. 5./

M. G. w korespondencji e-mailowej z dnia 3 czerwca 2015 r. z (...) – będącym zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W. wskazała, że otrzymała wezwanie do zapłaty dotyczące lokalu numer (...) położonego przy ul. (...) we W., lecz wskazała, że jest współwłaścicielką nieruchomości w 1/4 udziału i zwróciła się o wyliczenia przypadających na nią opłat oraz o zmianę jej nazwisko z panieńskiego na G..

W wiadomości e-mail z dnia 8 czerwca 2015 r. pracownik zarządcy powodowej wspólnoty przesłał M. G. kartotekę mieszkaniową oraz poinformował, że za długi współwłaściciele odpowiadają solidarnie za długi.

/dowód: 1. e-mail z dnia 3.06.2015 r. – k. 9,

2. e-mail z dnia 3.06.2015 r. – k. 9./

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W. zasługiwało na uwzględnienie, lecz nie solidarnie wobec pozwanych R. K. (1) i M. G., lecz w częściach odpowiadających przysługujących pozwanym udziałowi w prawie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej jako u.w.l.) oraz w myśl obowiązujących uchwał wspólnoty mieszkaniowej, której pozwane – jako współwłaściciele lokalu położonego w budynku mieszczącym się we W. przy ul. (...), są członkami, pozwane były zobowiązane – co do zasady – do uiszczania kwot określonych w pozwie.

W myśl art. 12 ust. 2 u.w.l. potrzeby 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 nie znajdujących pokrycia w przychodach i innych przychodach. Przepis ten nakłada na właścicieli lokali obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części, jaka nie znajduje pokrycia w przychodach i innych przychodach ze wspólnej nieruchomości. Każdy właściciel lokalu zostaje zobowiązany do ponoszenia części tych wydatków - proporcjonalnej do swojego udziału we współwłasności (w nieruchomości wspólnej).

Norma art. 13 ust. 1 u.w.l. stanowi, że 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 nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążać będą właścicieli lokali - każdego w odpowiedniej ułamkowej części - zalicza się, zgodnie z art. 14 u.w.l.:

1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,

2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,

3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,

4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,

5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Te rodzaje kosztów zostały w art. 14 u.w.l. wymienione jedynie przykładowo; podkreślić należy, że do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 u.w.l. - jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Oprócz praw i obowiązków, o których była mowa dotychczas, do praw i obowiązków właścicieli lokali należą uczestniczenie w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, polegające na wpłacaniu comiesięcznych zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną (art. 15 u.w.l.). Na pokrycie tych kosztów, zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10. dnia każdego miesiąca. Wysokość miesięcznej zaliczki może być różna i albo wynika wprost z uchwały właścicieli lokali, albo z innych decyzji wspólnoty podejmowanych na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 u.w.l. - z przewidywanych, ogólnych rocznych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przyjętych w uchwale właścicieli o rocznym planie gospodarczym zarządu nieruchomością wspólną i z przypadających na poszczególnych właścicieli lokali rocznych opłat na pokrycie tych kosztów.

Podobnie jak art. 13 ust. 1 u.w.l. nakłada na właścicieli lokali obowiązek utrzymania swojej własności, tak art. 15 ust. 1 u.w.l. nakłada na wszystkich bez wyjątku właścicieli lokali obowiązek uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nie można zatem zwolnić części właścicieli lokali z tego obowiązku ani nie mogą oni wyzbyć się tego obowiązku w inny sposób. Nie można tego zmienić także umową wszystkich właścicieli lokali zawartą w formie aktu notarialnego na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l., gdyż zgodnie z art. 18 ust. 3 u.w.l. umowa taka może wyłączyć stosowanie postanowień jedynie rozdziału 4 u.w.l. (dotyczącego zarządu nieruchomością wspólną), natomiast postanowienia obowiązku opłacania zaliczek umieszczone są w rozdziale 2 u.w.l., regulującym prawa i obowiązki właścicieli lokali.

Powodowa wspólnota domagała się od pozwanych uiszczenia należności, zgodnie z przedstawioną uchwałą wspólnoty oraz dokumentami księgowymi; pozwane nie kwestionowały ani prawidłowości załączonej uchwały wspólnoty (numer (...)), ani też nie podważały poprawności wyliczeń zaległości w opłatach. Pozwana M. G. domagała się wyłącznie rozliczenia płatności z uwagi na wysokości jej udziału we własności prawa do lokalu.

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie sąd oparł się na przedstawionych przez strony dokumentach, nie znajdując podstaw do odmówienia im wiarygodności.

Sporne w niniejszym postępowaniu było, czy za zobowiązania wypływające z przywołanych wyżej przepisów ustawy o własności lokali zobowiązania obciążają współwłaścicieli, którym przysługuje współwłasność ułamkowa solidarnie czy też w częściach odpowiadających udziałowi we współwłasności.

W przekonaniu Sądu Rejonowego w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest podstaw do odpowiedzialności solidarnej współwłaścicieli przedmiotowego lokalu, a każdy z nich odpowiada stosownie do przysługującego mu udziału.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali w art. 12 i 13 (regulujących kwestię wysokości należności związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej przypadających na dany lokal) statuuje obowiązek pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do wielkości udziału we współwłasności przymusowej nieruchomości wspólnej obliczanej na podstawie art. 3 ust. 3 i 5 ustawy o własności lokali.

Zgodnie z art. 17 ustawy o własności lokali (regulującym zagadnienie odpowiedzialności majątkowej wspólnoty mieszkaniowej i jej członków) za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

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 ustawy o własności lokalu, znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego. W świetle art. 207 k.c., współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości udziałów, zaś – w odniesieniu do odpowiedzialności współwłaścicieli samodzielnego lokalu mieszkalnego za koszty zarządu nieruchomością wspólną – nie znajduje zastosowania przepis art. 370 k.c., ponieważ brak jest w okolicznościach niniejszej sprawy zaciągnięcia zobowiązania w rozumieniu wskazanego przepisu. Podkreślić bowiem należy, iż odpowiedzialność współwłaścicieli lokalu za przedmiotowe opłaty nie wynika z czynności prawnej dokonanej przez współwłaścicieli lokalu, lecz z przepisów ustawy o własności lokali oraz faktu współwłasności prawa do lokalu. Opisanie wyżej opłaty nie powstają każdorazowo na skutek czynności prawnej, lecz z mocy ustawy.

W myśl przepisu 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 odpowiedzialności pozwanej, a ponieważ solidarność się nie domniemywa nie może być mowa o solidarnej odpowiedzialności pozwanych. (tak: Sąd Okręgowy w Łodzi w wyroku z dnia 4 listopada 2014 r., w sprawie sygn. akt III Ca 671/14 oraz w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 12 marca 2008 r. w sprawie sygn. akt I C 467/06).

Powodowa wspólnota była uprawniona do dochodzenia, w myśl art. 481 § 1 k.c. odsetek za czas opóźnienia spełnienia świadczenia pieniężnego. Legitymacja do żądania odsetek istnieje bez względu na to, czy strona powodowa poniosła w związku z opóźnieniem pozwanej szkodę i czy opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które pozwana ponosi odpowiedzialność. Zgodnie z § 2 art. 481 k.c. w niniejszej sprawie stronie powodowej należą się odsetki ustawowe, jako że stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona.

Wobec powyższego sąd rozdzielił proporcjonalnie należności dochodzone przez stronę powodową, tak w zakresie należności głównej, jak i odsetek, zaś dalej idące powództwo – to jest o zasądzenie od każdej z pozwanych całej kwoty dochodzonej pozwem – oddalił, oceniając, że żadna z pozwanych nie może być zobowiązana do zapłaty całego zobowiązania z tytułu należności za lokal pozostający we współwłasności w częściach ułamkowych.

Stosownie do treści art. 339 § 1 i 2 k.p.c. jeżeli pozwany nie stawiał się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny. W tym wypadku przyjmuje się za prawdziwe twierdzenie powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa. W tym kontekście wskazać należy, że w ocenie sądu przedmiotowe wątpliwości istnieją w niniejszej sprawie. Sąd dokonując analizy twierdzeń strony powodowej zawartych w pozwie i zestawiając je z dowodami przedłożonymi przez stronę powodową uznał, że wątpliwości te dotyczą udziału pozwanej w obowiązku uiszczenia całej kwoty objętej pozwem.

Orzeczenie o kosztach w punkcie V i VI zostało oparte o przepis art. 100 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

W okolicznościach niniejszej sprawy wobec pozwanej M. G. nie znalazł zastosowania przepis art. 101 k.p.c., w myśl którego zwrot kosztów należy się pozwanemu pomimo uwzględnienia powództwa, jeżeli nie dał powodu do wytoczenia sprawy i uznał przy pierwszej czynności procesowej żądanie pozwu. Wprawdzie pozwana M. G. uznała powództwo w zakresie kwoty ostatecznie zasądzonej od niej na rzecz strony powodowej, lecz nie można uznać, by nie dała podstaw do wytoczenia powództwa. Podkreślenia wymaga, że wymagalność przedmiotowych roszczeń nie powstaje z chwilą wezwania do zapłaty, lecz aktualizuje się co miesiąc z mocy powołanych wyżej przepisów ustawowych – nie jest więc konieczne wzywanie podmiotu, któremu przysługuje prawo do lokalu do uiszczania opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Nadto należy zwrócić uwagę, że w korespondencji elektronicznej z czerwca 2015 r. pozwana uzyskała wiedzę co do istnienia zaległości w opłatach na rzecz powodowej wspólnoty i ich wysokości.

Oceniając, że brak jest postaw do solidarnego obciążenia pozwanych kosztami postępowania po myśli art. 105 § 2 k.p.c. sąd uznał, że każda z pozwanych odpowiadająca w zakresie należności głównej za „swoją” część roszczenia nie może również odpowiadać za całość poniesionych kosztów.

Z uwagi na nieuwzględnienie żądania zasądzenia całej dochodzonej kwoty od pozwanych solidarnie każdą pozwanych należy uznać za wygrywającą co do kwoty odpowiadającej należności drugiej z pozwanych.

Strona powodowa poniosła koszty opłaty od pozwu w wysokości 303 zł, wynagrodzenia pełnomocnika według stawki 1.200 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł – łącznie 1.520 zł.

Pozwana M. G. poniosła wydatki na wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 1.200 zł oraz na opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł – łącznie 1.217 zł.

Pozwana R. K. (1) została obciążona 75% kosztów poniesionych przez stronę powodową, to jest kwotą 1.140 zł.

Pozwana M. G. została obciążona 25% kosztów poniesionych przez stronę powodową (380 zł), zaś powodowa Wspólnota Mieszkaniowa 75% kosztów poniesionych przez pozwaną (to jest 912,75 zł), różnica wynosząca 532,75 zł została zasądzona na rzecz pozwanej.

Zgodnie z art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c. sąd z urzędu nada wyrokowi przy jego wydaniu rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli zasądza roszczenie uznane przez pozwanego, a art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c. sąd z urzędu nada wyrokowi przy jego wydaniu rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli wyrok uwzględniający powództwo jest zaoczny.

W oparciu o przywołane przepisy, mając na uwadze, że wyrok wobec pozwanej R. K. (1) jest zaoczny a M. G. uznała powództwo w części odpowiadającej zasądzonemu świadczeniu sąd nadał wyrokowi w punkcie I i II rygor natychmiastowej wykonalności.