

UZASADNIENIE

wyroku z 18 listopada 2020 roku¹

Pozwem z 14 sierpnia 2019 roku strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wniosła o zasądzenie od pozwanego P. P. (solidarnie z innymi osobami) kwoty 3.790,84 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając swoje żądanie strona powodowa podniosła, że pozwany jest wraz z innymi osobami właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. i z tego tytułu obowiązany jest uczestniczyć w kosztach związanych z utrzymaniem i zarządzeniem nieruchomości wspólną oraz utrzymaniem własnego lokalu. Pozwany tymczasem zalega z płatnościami z tego tytułu w wysokości żądanej pozwem za okres kwietnia do sierpnia 2019 roku,

W dniu 30 sierpnia 2019 roku w przedmiotowej sprawie wydano nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zasądając dochodzone kwoty solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej.

Od powyższego nakazu zapłaty sprzeciw wniósł pozwany P. P., zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu.

W ocenie pozwanego brak jest podstaw do jego solidarnej odpowiedzialności z innymi współwłaścicielami lokalu, a jego odpowiedzialność ograniczona jest proporcjonalnie do przypadającego nań udziału w lokalu. Ponadto wskazał, że przedstawiona przez stronę powodową dokumentacja (brak przedstawionego rozliczenia z okres od lipca 2018 roku do stycznia 2019 roku) jest niekompletna, a tym samym nie sposób wyliczyć dochodzonej należności, skoro właściciele lokalu dokonywali płatności w spornym okresie, które jednak zaliczane były na poczet dawniejszych należności.

W kolejnym piśmie procesowym strona powodowa pozostała na swoim stanowisku, nie przedstawiając nowych faktów, ani dowodów.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawały następujące okoliczności. Pozwany jest współwłaścicielem w 1/2 części lokalu mieszkalnego nr (...) mieszczącego się w budynku przy ul. (...).

Sąd ustalił ponadto, że stan konta lokalu na koniec czerwca 2018 roku był dodatni i wynosił 7,06 zł (nadwyżka). Z kolei na koniec marca 2019 roku stan konta lokalu wynosił – 2.677,92 zł (niedopłata). Od 1 kwietnia 2019 roku do 14 sierpnia 2019 roku (czyli do dnia złożenia pozwu i na ten dzień sporządzony był dokument opisujący przepływy na koncie lokalu) wymagalne stały się opłaty w wysokości:

- 3.414,44 zł (tytułem zaliczek na zarządzanie i media w wysokości po 853,61 zł za kwiecień, maj, czerwiec i lipiec; termin płatności zaliczek za sierpień przypadał dopiero 15 dnia tego miesiąca) oraz
- 84,87 zł (tytułem odsetek naliczonych do 30 czerwca 2019 roku).

Jednocześnie dokonano wpłat tytułem zaliczek w łącznej wysokości 3.240 zł. Z tego powodu stan konta na 30 lipca 2019 roku wynosił – 2.937,23 zł (niedopłata).

- dowód: zawiadomienie o wysokości opłat, k. 37-38; kartoteka finansowa, k. 39-42

W okresie wcześniejszym (styczeń-marzec 2019 roku) dokonano naliczeń na sumę 2.560,83 zł, a wpłat na sumę 2.610 zł.

dowód: kartoteka księgowa załączona do wezwania do zapłaty, k. 44

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów przedstawionych przez stronę powodową,

Sąd odstąpił przy tym od wskazania w uzasadnieniu oceny wiarygodności dowodów, albowiem żadnemu z dowodów nie odmówił wiarygodności i mocy dowodowej (art. 327¹ § 1 pkt 1 k.p.c.).

Wskazać należy przy tym, że przedstawione wyżej dowody wskazują na stan rozliczeń między stronami, a nie na stan rzeczywistego zadłużenia o czym poniżej.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo podlegało oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że pozwany ponosi odpowiedzialność względem strony powodowej nie za całe zadłużenie przypadające na lokal (solidarnie z innymi współwłaścicielami), lecz w proporcjonalnej do swojego udziału części.

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. Z kolei art. 13-15 w/w ustawy obowiązek ten konkretyzują.

Sąd miał jednakże obowiązek zastosować również powszechnie 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 danego lokalu. 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, zacięgnęli 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.

Z przytoczonych względów Sąd przyjął, że pozwany odpowiada za zobowiązania obciążające należący do niego lokal w części równej jego udziałowi w prawie własności tego lokalu, czyli w 1/2, a nie solidarnie z pozostałymi współwłaścicielami za całość zobowiązań obciążających ten lokal.

Po drugie przedstawiona przez stronę powodową dokumentacja jest niekompletna. Właściciele przedmiotowego lokalu dokonywali wpłat w spornym okresie od kwietnia do lipca 2019 roku (bez sierpnia, który nie jest w całości objęty dokumentacją) i to w wysokości, która prawie całkowicie zaspokajała należne Wspólnocie za ten okres zaliczki (niedopłata w wysokości 174,44 zł). Jednocześnie Wspólnota naliczyła na rachunku lokalu odsetki w wysokości 84,87 zł. Brak jest wytłumienia w jaki sposób zostały one naliczone – to jest od jakiej kwoty i za jaki okres.

Oczywistą odpowiedzią na powyższe wątpliwości jest domniemanie, że pozwany wraz z pozostałymi współwłaścicielami lokalu zalegał z zapłatą zaliczek w okresie od końca czerwca 2018 roku do końca grudnia 2018 roku.

Strona powodowa – a to na niej spoczywał ciężar dowodu w myśl art. 6 k.c. – nie przedstawiła jednak kartoteki finansowej za ten okres. Uniemożliwiło to pozwanemu zweryfikowanie sposobu naliczenia zadłużenia, a Sądowi zbadania zasadności roszczenia.

Pozwany podniósł w sprzeciwie zarzut dotyczący niekompletności dokumentacji finansowej utrudniającej mu podjęcie obrony, strona powodowa – wezwana do złożenia stosownej odpowiedzi na to pismo procesowe – tej dokumentacji jednak nie uzupełniła.

Z tych względów, na zasadzie wyżej powołanych przepisów, Sąd oddalił powództwo (punkt I. wyroku).

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Koszty należne pozwanemu od strony powodowej wyniosły 900 zł (stanowi je jedynie wynagrodzenie pełnomocnika zgodnie z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie).

Zarządzenie (04/12/2020)

Sekretariat, proszę doręczyć odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia pełnomocnikowi strony powodowej (bez pouczeń o apelacji).

1w sprawie wyrok wydano na posiedzeniu niejawnym w trybie art. 15zzs¹ ust. 2 ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.)