

sygn. akt I C 1673/21

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

18 sierpnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie w I Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Janicki

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 18 sierpnia 2021 roku w W.

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.**

przeciwko **A. K. (1), M. K. i A. K. (2)**

o zapłatę

- zasądza od każdej z pozwanych na rzecz powódki po 4 551,13 zł (cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt jeden złotych trzynaście groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 18 maja 2021 roku do dnia zapłaty;
- oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- zasądza od każdej z pozwanych na rzecz powódki po 485,22 zł (czterysta osiemdziesiąt pięć złotych dwadzieścia dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- nadaje wyrokowi w punkcie 1. rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

I. Stanowiska stron

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o zasądzenie od A. K. (1), M. K. i A. K. (2) solidarnie 13 653,39 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu według norm przewidzianych. Wskazała, że pozwane są właścicielami objętego powodową wspólnotą mieszkaniową lokalu nr (...) jako spadkobierczynie K. S., zmarłej 19 sierpnia 2018 r. Przedmiotem powództwa są zaległe opłaty dotyczące przedmiotowego lokalu za okres od 1 maja 2019 r. do 31 marca 2021 r.

Pozwane, którym doręczono odpis pozwu i zobowiązano do złożenia odpowiedzi na pozew – nie zajęły stanowiska.

Powódka, zobowiązana do wskazania podstawy prawnej dochodzenia od pozwanych zapłaty solidarnie, wskazała na art. 1034 § 1 k.c.

II. Ustalenia faktyczne

Na podstawie art. 339 § 2 k.p.c. sąd przyjął za prawdziwe wszystkie twierdzenia o faktach wskazane przez powoda (w istotnej części przytoczone powyżej), uznając, że nie budzą one wątpliwości.

III. Ocena prawna

Powództwo było częściowo zasadne.

Pozwane są współwłaścicielami lokalu w udziałach po 1/3. Wynika to z księgi wieczystej, w której jako właściciel lokalu podana jest K. S., oraz z aktu poświadczenia dziedziczenia, z którego wynika, że z dniem 19 sierpnia 2018 r. pozwane odziedziczyły w częściach równych jej majątek.

Właściciele są obowiązani ponosić koszty utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnej w formie comiesięcznych zaliczek, co wynika z art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 14 i art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. In concreto, koszty te wynikały dla pozwanych z uchwał wspólnoty, a saldo zadłużenia z kartoteki to podsumowującej.

Tym niemniej dochodzona kwota 13 653,39 zł jest to kwota wyliczona dla całego lokalu (k. 21). Tymczasem zgodnie z art. 1a i art. 3 ust. 3a ustawy o własności lokali, na potrzeby stosowania tej ustawy przyjmuje się, że każdy ze współwłaścicieli lokalu jest właścicielem, niezależnie od pozostałych odpowiadającym za zobowiązania, odpowiada bowiem w zakresie wynikającym z jego udziału (czyli iloczynu udziału we współwłasności lokalu oraz udziału lokalu w częściach wspólnych, jak to stanowi art. 3 ust. 3a). Nie budzi to wątpliwości w piśmiennictwie (por. B. Jelonek-Jarco [w:] K. Osajda, Ustawa o własności lokali. Komentarz, Legalis 2021, art. 1a, nb. 7). Zaakcentować bowiem należy, że w obowiązującym porządku prawnym solidarność musi mieć wyraźną podstawę ustawową albo umowną, o czym stanowi art. 369 k.c., a więc nie można jej domniemywać. Również na gruncie ogólnego reżimu współwłasności (kodeksowego) mamy do czynienia z odpowiedzialnością stosownie do wielkości udziałów. Nie ma żadnej podstawy prawnej do przypisania współwłaścicielom lokalu solidarnej odpowiedzialności za koszty zarządu czy utrzymania nieruchomości wspólnej przypadające na ich wspólny lokal. Podstawą taką nie jest w szczególności art. 370 k.c., bowiem dotyczy on „zaciągania” zobowiązania przez współwłaścicieli, a nie zobowiązań wynikających z mocy prawa (a więc niezaciąganych), ponadto jest to przepis ogólny względem szczególnej regulacji z ustawy o własności lokali (powołanej wyżej).

Podstawą solidarności nie był też podany przez powódkę art. 1034 § 1 k.c., dotyczy on bowiem wyłącznie długów spadkowych. Nie jest długiem spadkowym należność z tytułu członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej powstała już po śmierci spadkodawcy. Długami spadkowymi są odziedziczone po spadkodawcy zobowiązania do uregulowania, w tym wynikające z kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej. Po chwili otwarcia spadku własność lokalu przeszła na pozwane i powstające z tytułu kosztów przypadających na ten lokal zobowiązania są już własnymi zobowiązaniami pozwanych, tak jak każdego innych właścicieli lokali – nie ma bowiem znaczenia dla natury zobowiązań wobec wspólnoty, czy lokal nabyło się w drodze umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, czy też w drodze dziedziczenia.

Mając powyższe na uwadze, sąd zasądził od każdej z pozwanych należną od każdej z nich część (1/3, bo w takich udziałach są współwłaścicielkami lokalu) kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej. W pozostałym zakresie, w tym co do solidarności, sąd oddalił powództwo jako niezasadne.

Ponieważ opłaty zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali są płatne do 10. dnia każdego miesiąca – sąd w całości na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. uwzględnił powództwo odsetkowe, oczywiście z powyższym zastrzeżeniem, że każda z pozwanych odpowiada za 1/3 zadłużenia.

IV. Koszty procesu

Koszty procesu sąd rozliczył w oparciu o zasadę stosunkowego ich rozdzielenia z art. 100 k.p.c. Powód bowiem wygrał sprawę jedynie w 1/3. Nie można było uznać, że uległ „tylko co do nieznaczącej części swojego żądania” i bagatelizować takiego sposobu ukształtowania powództwa (przez profesjonalnego pełnomocnika), bowiem żądał on konsekwentnie zasądzenia od każdej z pozwanych 3-krotnie wyższej sumy, niż została zasądzona. Oczywiście z zastrzeżeniem solidarności, tym niemniej oznacza to, że co do każdej z pozwanych powód dążył do uzyskania tytułu egzekucyjnego, który pozwalałby wyegzekwować 3-krotnie wyższą sumę. Oznacza to, obrazowo mówiąc, że przykładowo majątek pozwanej A. K. (2), mógł zostać w drodze egzekucji uszczuplony o 3-krotnie wyższą kwotę, niż była od tej pozwanej powodowi należna. Niczego nie zmienia tu okoliczność, że powód nie mógłby wyegzekwować więcej niż łączna zaległość przypadająca na lokal, skoro mógł wyegzekwować od każdej z pozwanych (w zależności, którą by wybrał –

a solidarność służy wierzycielom właśnie po to, żeby wybrać tego z dłużników, który akurat ma majątek) 3-krotnie więcej, niż była mu winna. Kluczową w postępowaniu cywilnym zasadą jest zasada odpowiedzialności za wynik procesu – wytoczenie powództwa w części niezasadnego skutkuje każdorazowo w sposobie rozliczenia przez sąd kosztów procesu.

Skoro powód wygrał jedynie w 1/3, to należał mu się zwrot 1/3 poniesionych kosztów. Na koszty te złożyło się: opłata od pozwu (750 zł), opłata skarbową od złożenia dokumentu pełnomocnictwa (17 zł) oraz wynagrodzenie adwokata (3 600 zł), co daje łącznie 4 367 zł. 1/3 z tych kosztów wynosi 1 455,67 zł.

Zgodnie z art. 105 § 1 k.c. współuczestnicy zwracają koszty w częściach równych. Zatem od każdej z pozwanych należało zasądzić na rzecz powoda po 485,22 zł.

ZARZĄDZENIE

- odnotować uzasadnienie,

- odpis wyroku zaocznego z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki adw. D. L. przez umieszczenie w portalu informacyjnym.

W., 16 września 2021 r. asesor sądowy M. J.