

Sygn. akt I C 1427/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Michał Jank

Protokolant: staż. (...)

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2015 r. w Gdańsku, na rozprawie

sprawy z powództwa(...) **B. nr 28 i 30 przy ul. (...) w P.**

przeciwko **L. W. i K. Ś.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych L. W. i K. Ś. solidarnie na rzecz powoda (...)B. nr 28 i 30 przy ul. (...) w P. kwotę 638,21 zł (sześćset trzydzieści osiem złotych 21/100) wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 23 lutego 2015 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 33 zł (trzydzieści trzy złote tytułem zwrotu kosztów postępowania.

początek tekstu

[Przewodniczący 00:00:02.578]

Proszę wywołać sprawę.

[Protokolant 00:00:09.888]

[ns 00:00:09.888]

[Przewodniczący 00:00:38.828]

Wyrok w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej 20 listopada 2015 roku(...)I Wydział Cywilny w składzie tu obecnym po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2015 roku w(...) na rozprawie sprawy z powództwa Wspólnoty(...) B. numer 28 i 30 przy ulicy (...) w P. przeciwko L. W. i K. Ś. o zapłatę. Punkt 1-szy. Zasądza od pozwanej L. W. i K. Ś. solidarnie na rzecz powoda (...) B. nr 28 i 30 przy ulicy (...) w P. kwotę 638 złotych 21 groszy wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od 23 lutego 2015 roku do dnia zapłaty. Oddala powództwo w pozostałym zakresie. W punkcie 3-cim zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 33 złote tytułem zwrotu kosztów postępowania. Przewodniczący uprzedza, iż zostanie wygłoszone uzasadnienie wyroku odczyn..., odczytanego przed chwilą. Uzasadnienie wyroku z 20 listopada 2015 roku. Powód (...) B. przy ulicy numer 28 i 30 G. przy ulicy w P., w P. wniósł o zasądzenie od pozwanych L. W., K. Ś. solidarnie kwoty 643 złote 38 groszy wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazał, iż powodowa wspólnota podjęła uchwałę, w którym zobowiązała mieszkańców do wpłaty kwoty 2.800 złotych na poczet docieplenia budynku. Termin ostateczny wpłaty kwoty upływał

1 czerwca 2012. Pan S. B. właściciel jednego z mieszkań z tego budynku przysłał pismo, w którym wniósł o rozłożenie tej kwoty na raty. Powód przychylił się do tej prośby. W grudniu 2012-go roku powód otrzymał pismo, w którym pan B. wstrzymał wpłacanie rat w związku z nieusuniętymi usterkami na balkonie. Po śmierci S. B. pozwane stały się właścicielkami tego lokalu. Pozwane były wzywane do zapłaty należnej kwoty czyli 500 złotych, jednakże tego nie uczyniły. Powód wskazywał, iż na żadaną kwotę, na..., na żadaną kwotę składa się jako należność główna 500 złotych oraz odsetki 143 złote 38 groszy wyliczone w ten sposób, iż od 14 grudnia 2012 do 31 lipca 2014 domagał się odsetek ustawowych w kwocie 105 złotych 96 groszy, zaś od 2 sierpnia 2014 do 22 lutego 2015 domagał się odsetek maksymalnych 37 złotych i 42 grosze. W odpowiedzi na pozew pozwane wniosły o oddalenie powództwa, zwrot kosztów postępowania wskazując, iż gdy wspólnota podejmowała uchwałę o dociepleniu pan B. ich ojciec jeszcze żył, jednakże nie był w stanie jednorazowo spłacić takiej kwoty, dlatego zwrócił się o jej rozłożenie na raty. Później zaś nadesłał pismo o wstrzymaniu się od dalszych wpłat do czasu usunięcia usterek. W styczniu S. B. zmarł, one też stały się spadkobiercami S. B.. Otrzymały wezwanie do zapłaty, jednakże należności 500 złotych nie uiszczyły z uwagi na to, iż nie otrzymały dokumentów, które mogłyby świadczyć o tym, że dok..., dokonano naprawy zgłaszanych usterek. Wskazywały, iż nie mieszkały nigdy w tym bloku. Usterki zostały usunięte dopiero po tym jak sprzedały pierwszy..., w dniu 1 sierpnia 2014 roku (...) mocą umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego. Wskazywały, iż z umowy dotyczącej realizacji dociepleniowej wynikało, iż kwota, kwota wynagrodzenia będzie wstrzymana do czasu, aż wszystkie usterki zostaną usunięte przez wykonawcę robót budowlanych. Wspólnota zaś pomimo wszystko podpisała protokół odbioru akceptując takie wykonanie pracy i uznała roboty za wykonane zgodnie z umową. Wskazywały też, że otrzymały od wspólnoty zaświadczenie dotyczące stanu zaległości na dzień dokonania transakcji, czyli umowy sprzedaży z którego wynikało, że nie posiadają wobec wspólnoty żadnych zaległości, ponieważ jako właścicielki opłacały czynsz regularnie. Sąd ustalił następujący stan faktyczny. W dniu 17 kwietnia 2009..., 2009 roku powód podjął uchwałę dotyczącą docieplenia bud..., budynków numer (...). Wskazano, iż koszt inwestycji zostanie podzielony na mieszkańców wspólnoty na równe części 2.800 złotych od lokalu. Kwotę tę należało uiszczyć do 1 czerwca 2012 roku. W lipcu 2012 roku S. B. właściciel mieszkania nie uiszczył jeszcze żadnej części z tej kwoty 2.800 złotych. 9 lipca 2012 roku zwrócił się on o rozłożenie tej kwoty na raty powołując się na swoją sytuację finansową. Powodowa wspólnota wyraziła zgodę na rozłożenie na raty pismem z 11 lipca 2012 roku. Wskazano, iż w przypadku odstąpienia od spóźnienia się z płatnością raty miesięcznej to jest 20-go dnia każdego miesiąca wspólnota mieszkaniowa odda sprawę do Sądu. Będzie to skutkowało rozwiązaniem tego porozumienia. Do grudnia 2012 roku S. B. uiszczył kwotę 2.300 złotych, natomiast pismem z 13 grudnia 2012 roku S. B. wskazał, iż wstrzymuje się z dalszą wpłatą do czasu usunięcia usterek, a mianowicie opierzenia progu przy balkonie, które nie było w całości łączone z dwóch części, nadto z uwagi na brak

[ns 00:07:54.215]

przy balkonie. W 2012-tym roku prace dociepleniowe zostały zakończone, a powód zapłacił wykonawcy umówioną kwotę. W styczniu 2013 roku S. B. zmarł. Spadkobiercami S. B. zostały pozwane L. W. i K. Ś.. Przyjęły spadek po S. B., przy czym do chwili obecnej nie został dokonany dział spadku. 1 sierpnia 2014 roku nastąpiła sprzedaż lokalu przez pozwane na rzecz osoby trzeciej po uprzednim uzyskaniu przez pozwane zaświadczenia księgowej powodowej spółdzielni o niezaleganiu z płatnościami

[ns 00:08:44.995]

z 30 października 2013 roku. 15 lipca 2015 roku wezwano pozwanych do zapłaty kwoty 500 złotych. Sąd zważył co następuje. Stan faktyczny ustalony powyżej właściwie był niesporny między stronami. Strony

[ns 00:09:05.949]

dokumentów, które nie były kwestionowane przez żadną z wymienionych stron. Powództwo zasługiwało na uwzględnienie niemalże w całości. Artykuł 12-ty ustęp 2-gi Ustawy o własności lokali wskazuje, iż właściciele ponoszą wydatki, ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Bezspornym jest, iż w kwietniu 2009 została podjęta uchwała o pokryciu kosztów docieplenia budynku, gdzie wskazano koszt na każdy lokal 2.800 złotych.

Wskazano też termin 1 czerwca 2012 roku, w którym to miały być dokonane wpłaty. Zgodna jest też uchwała, która jest prawomocna. Nie została zaskarżona przez żadnego z członków wspólnoty mieszkaniowej. Również S. B. tej uchwały nie kwestionował. Nie kwestionował uchwał, nie kwestionował również swojego obowiązku zapłaty, na co wskazuje pismo z 9 lipca 2012 roku. Tak naprawdę pismo to stanowi niewłaściwe uznanie długu, ponieważ z treści tego pisma pan B. zapłaty nie kwestionuje i zwraca się jedynie o rozłożenie tej należności na raty. Na co też to powód wyraził zgodę. Dopiero w grudniu dwutysięcznego dwuna..., trzynast..., 2012-go roku S. B. wskazał, iż wstrzymuje dalsze wpłaty, przy czym to pismo nie mogło wywrzeć żadnych skutków jeśli chodzi o jego obowiązek zapłaty. Nie było to bowiem oświadczenie o ocenie jakiegokolwiek należności, która miałaby ewentualnie jemu przysługiwać wobec wspólnoty mieszkaniowej. Nie przedstawiono też wysokości kwoty przedstawionej do potrącenia, gdyby w ogóle takie świadczenie wobec niej zostało umorzone. Nie wykazano wreszcie faktycznie jaka ta kwota do potrącenia powinna być uwzględniona, co więcej S. B. nie uchylił się też, od skutków prawnych swojego oświadczenia z 9 lipca 2012 roku, w którym w sposób dorozumiany uznał swój dług. Nie było więc podstaw prawnych do wstrzymania się od zapłaty. Podkreślić też należy te stanowisko pozwanych, iż umowa z wykonawcą prac dociepleniowych nie zawierała warunków, że zapłata całości należności nastąpi dopiero po całkowitym usunięciu usterek. To absolutnie nie wynika z zapisów umowy. Należy też mieć na uwadze, iż ostatecznie usterki zostały, ostatecznie zostały w końcu usunięte. Nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy również fakt, iż pozwane w tym lokalu nie mieszkały, nie korzystały z tego ani też, że naprawy usterek dokonano dopiero po zbyciu przez nie lokalu na rzecz osoby trzeciej. Skoro były jego właścicielami, a więc z mocy ustawowej jakby ciążył na nich obowiązek uiszczenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Dlatego też bez znaczenia była również kwestia, czy data odbioru prac dociepleniowych była późniejsza niż data zapłaty za te prace. Odnośnie oświadczenia księgowej w której wskazano, iż pozwane nie zalegają z żadnymi zaległościami, z żadnymi płatnościami na rzecz powodowej wspólnoty, w której podkrosić..., podkreślić należy, iż osoba która sporządziła to oświadczenie nie była członkiem zarządu powoda, więc nie mogła złożyć skutecznego oświadczenia o zwolnieniu z długu pozwanych. Bez znaczenia było również, iż pozwane sprzedały ten lokal, ponieważ artykuł 12 ustęp 2 Ustawy o własności lokali wskazuje na obowiązek ponoszenia wydatków przez właściciela lokalu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej. Przy ponownym nabyciu prawa własności przez osobę trzecią od pozwanych obowiązuje zasada według której nabywca uzyskuje prawo własności w takich granicach w jakich przysługiwało ono zbywcy ze wszystkimi obciążeniami a dotyczy wyłącznie obciążeń o charakterze prawno-rzeczowym takimi jak na przykład hipoteka. A więc to roszczenie o zapłatę należności za korzysta, należności związanych z uiszczeniem wyliczeń na poczet kosztów zarządu w celu utrzymania nieruchomości wspólnych. Nie jest, jego podstawą nie jest własność lokalu, ani związana z nią współwłasność w nieruchomości wspólnej, ale stosunek prawny łączący właścicieli lokali, którzy utworzyli wspólnotę mieszkaniową zobowiązując się do ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Roszczenie ma charakter względny, dlatego też obciąża ono tych właścicieli lokalu, ty, te osoby, które były właścicielami lokalu w momencie, kiedy te zaległości powstały. Tutaj Sąd miał na uwadze artykuł 922 Kodeksu cywilnego, który wskazuje, iż na obejście [? 00:14:43.044]

praw i obowiązków spadkodawcy z momentem śmierci spadkobiercy równocześnie artykuł 1034 paragraf 1 Kodeksu cywilnego wskazuje na solidarną odpowiedzialność pozwanych spadkobierców. Ponieważ pozwane do chwili obecnej działu spadku nie przeprowadziły, dlatego też Sąd uznał, iż istnieje po stronie pozwanych obowiązek zapłaty kwoty 500 złotych. Odnośnie odsetek. Sąd częściowo uwzględnił również w tym zakresie argumentację strony powodowej na podstawie artykułu 481 kc, który wskazuje na obowiązek zapłaty odsetek za sam fakt opóźnienia. Nie było natomiast podstaw do naliczania od pozwanych odsetek maksymalnych. Tu nie ma podstawy ani w przepisie prawa, ani w żadnej czynności, ani również w uchwale wspólnoty, dlatego też zgodnie z artykułem 481 mogło dotyczyć ze względu na jedynie odsetki ustawowe. Nie miała znaczenia kwestia winy dłużnika z mocy tego oświadczenia, ponieważ odsetki należą się za sam fakt opóźnienia niezależnie od przyczyn z jakich to powstało. S. B. zaprzestał uiszczenia rat w sposób bezpodstawny, a więc porozumienie co do spłaty w ratach przestało obowiązywać, co zresztą

[ns 00:16:08.438]

2012 roku. Sam termin uiszczenia należności upływał 1 czerwca 2012 roku. Nieprawne więc było naliczenie odsetek od 14 grudnia 2012 do 22 lutego 2015 roku, czyli dzień poprzedzający wniesienie wpłaty. Kwota ta, a mianowicie kwota odsetek ustawowych wynosiła 138 złotych 21 groszy. I tę kwotę również zasądzono od pozwanych na rzecz powoda. W kontekście artykułu 451 i faktu, iż z należności odsetkowej

[ns 00:16:43.753]

będzie

[ns 00:16:45.540]

zaświadczenia księgowej [?] o braku zaległości. Nie miało to znaczenia w sprawie, ponieważ odsetki z artykułu 481 należą się za sam fakt opóźnienia, a nie za zwłokę. Ponownie podkreślić należy, iż nie zależą one od winy, przyczyny opóźnienia. Od łącznej kwoty 638 złotych 21 groszy naliczono odsetki ustawowe zgodnie z artykułem 482 Kodeksu cywilnego i z artykułem 13-tym [?] punkcie 1-wszym tego wyroku. Co do kosztów postępowania Sąd zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania na mocy artykułu 98 Kodeksu postępowania cywilnego 108 paragraf 1 Kodeksu postępowania cywilnego zasądził koszty na rzecz powoda, czyli opłatę od pozwu wynoszącą 33 złote.

[koniec 00:17:47.187]