

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2016r.

Sąd Rejonowy Gdańsk- Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

Przewodniczący SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: Judyta Pukownik

po rozpoznaniu w dniu 4 stycznia 2016r. G.

na rozprawie

sprawy z powództwa P. P.

przeciwko M. P.

o zapłatę

1. zasądza od M. P. na rzecz P. P. kwotę 886,09 zł (osiemset osiemdziesiąt sześć złotych dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 18 kwietnia 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. kosztami procesu obciąża w całości powoda pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

IC 236/14

UZASADNIENIE

Powód L. P. domagał się zasądzenia od pozwanej M. P. na swoją rzecz kwoty 41.691,63 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 20 maja 2012r. do dnia zapłaty oraz obciążenia pozwanej kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że na skutek spadkobrania po W. R. oraz działu spadku uzyskał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) położonego w G., przy ul.(...), którego wartość określono w postanowieniu działowym na kwotę 251.600 zł. Od tej kwoty powód został zobowiązany do dokonania spłat udziałów pozostałych spadkobierców. Przedmiotowy lokal zajmowała pozwana, która nie chciała go opuścić pomimo wezwań ze strony powoda, uniemożliwiając nadanie biegu zamiarowi sprzedaży lokalu. M. P. lokal opuściła dopiero na skutek wszczęcia postępowania eksmisyjnego. Podjęta przez powoda próba sprzedaży lokalu zakończyła się jego zbyciem, jednak za cenę niższą od przewidywanej, to jest za 225.000 zł. W okresie bowiem oczekiwania na zwolnienie lokalu przez pozwaną ceny nieruchomości drastycznie spadły. Na kwotę żadaną pozwem składa się różnica pomiędzy wartością lokalu ustaloną w postępowaniu działowym (251.600 zł) a kwotą, za jaką go sprzedano (225.000 zł), bowiem, zdaniem powoda, gdyby nie opieszałość pozwanej w opuszczeniu mieszkania, sprzedały je już w 2011r. za kwotę 250.000 zł. Kolejnym składnikiem żadanej kwoty jest 2.600 zł z tytułu uprzątnięcia lokalu i przygotowania go do sprzedaży. Ponadto – kwota 2.197,94 zł jako uiszczone za pozwaną, za czas jej zamieszkiwania, należności wobec spółdzielni oraz opłata za energie elektryczną. Ostatnim składnikiem żadanej sumy jest kwota 10.293,69 zł o jaką powódka bezpodstawnie się wzbogaciła na skutek zapłaty przez pozostałych współspadkobierców długów za mieszkanie.

Postanowieniem z dnia 7 czerwca 2013r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Południe w Gdańsku, do którego pozew złożono uznał się za niewłaściwy i sprawę przekazał do rozpoznania tutejszemu sądowi.

Z uwagi na śmierć powoda L. P., postanowieniem z dnia 23 sierpnia 2013r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie ze skutkiem na dzień 30 lipca 2013r.

Postanowieniem z dnia 13 lutego 2014r. Sąd podjął postępowanie z udziałem P. P. jako następcy prawnego L. P..

Pozwana M. P. w odpowiedzi na pozew domagała się oddalenia powództwa na koszt powoda, kwestionując zasadność żądania pozwu. W uzasadnieniu wskazała, że nie ma legitymacji biernej, wskazując, że podmiotem odpowiedzialnym za ewentualne szkody winien być ojciec pozwanej K. P., który, jako jeden ze współspadkobierców, posiadał tytuł prawny do lokalu. Ponadto, odnosząc się do żądanych od niej kwot, pozwana wskazała, że powód nie wykazał aby poniósł jakąkolwiek szkodę, nie wykazał, aby istniała konkretna oferta nabycia lokalu za kwotę oczekiwaną przez L. P., której finalizacja nie doszła do skutku wyłącznie na skutek nieopuszczenia mieszkania przez pozwaną. Zważywszy, że obowiązek przygotowania lokalu do sprzedaży obciążał L. P. a nie M. P., nie sposób kosztami sprzątnięcia obciążać pozwanej. Co do płatności na rzecz spółdzielni, zdaniem pozwanej obejmują one również te opłaty, które są ponoszone niezależnie od faktu zamieszkiwania w lokalu, zatem nie powinny obciążać pozwanej. Powód zaś nie wykazał jaka część żądanych opłat dotyczy faktycznej eksploatacji lokalu. Co więcej, płatności obejmujące okres do marca 2011r. włącznie nie mogą być rozliczane w niniejszym postępowaniu, bowiem, jako roszczenia związane ze współposiadaniem rzeczy mogą być rozpoznane wyłącznie w postępowaniu działowym. Po zakończeniu tegoż postępowania nie mogą być osobno dochodzone. W postępowaniu działowym zaś jednoznacznie oddalono żądanie rozliczenia pożytków z zajmowanego lokalu przez K. P.. Pozwana podniosła również zarzut przedawnienia roszczeń wskazując powołując się na art.229 kc a nadto zarzut potrącenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wydanego w dniu 25 czerwca 2004r. przez Sąd Rejonowy w Gdańsku w sprawie (...) spadek po W. R. nabyli, w następujących udziałach: J. G. (1) (4/16), R. O. (1) (2/16), I. K. (2/16), J. G. (2) (1/16), K. P. (1/16), D. P. (1/16), L. P. (1/16), H. P. (1/16), A. Ś. (1/16), G. B. (1/16) oraz M. K. (1/16).

W wyniku postanowienia o dziale spadku, wydanego w dniu 10 lutego 2011r. przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w sprawie XIII(...)L. P. uzyskał, między innymi, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul.(...) o wartości 251.600 zł, z obowiązkiem spłaty pozostałych spadkobierców. W punkcie V orzeczenia Sąd oddalił wniosek o rozliczenie pożytków pobranych przez uczestnika postępowania K. P.. Postanowienie działowe uprawomocniło się w dniu 12 marca 2011r.

Dowód: kopia postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wraz z postanowieniem o oddaleniu apelacji, k.7-9; wniosek o dział spadku, k.227-231; postanowienie działowe wraz z uzasadnieniem, k.232-241

Lokal wchodzący w skład spadku zajmowany był przez rodzinę pozwanej, to jest pozwaną, jej rodziców oraz brata. Zamieszkali tam w czasie, gdy pozwana była dzieckiem. Ojciec pozwanej, K. P., był jednym ze spadkobierców W. R.. Około 2007-2008 roku pozwana sama zajmowała sporny lokal, bowiem rodzice jej zamieszkiwali w Anglii w związku z pracą, dwa razy w roku przyjeżdżając do Polski na okres około tygodnia. W roku 2000 brat pozwanej ożenił się i wyprowadził z lokalu przy ul.(...).

Dowód: przesłuchanie pozwanej, k.171-172; zeznania świadka S. P., k.153-154

Wobec konieczności sprzedaży lokalu, celem pozyskania środków na spłatę pozostałych spadkobierców, L. P. w marcu 2011r. wezwał M. P. do opuszczenia lokalu w terminie miesiąca. Pozwana, jakkolwiek zgodziła się wyprowadzić w tym terminie, zobowiązania nie dotrzymała. Prosiła L. P. o przesunięcie terminu wyprowadzki o dwa tygodnie, później o kolejne a następnie przestała kontaktować się z nim, nie odbierała telefonów i zwlekała z wyprowadzką. Wobec powyższego, L. P. wystąpił przeciwko M. P. z powództwem o eksmisję. Na kilka dni przed terminem rozprawy, w

pierwszej połowie lipca 2011r., pozwana opuściła lokal. Po wyprowadzce M. P. w mieszkaniu pozostał nieład oraz sprzęty należące jeszcze do W. R.. Szyba okna balkonowego od strony mieszkania była pęknięta. Poniesiony przez L. P. koszt przygotowania lokalu do sprzedaży, obejmujący jego posprzątanie, wyniesienie pozostawionych sprzętów oraz odświeżenie ścian, wyniósł 2.600 zł.

Dowód: zeznania świadka W. B., k.151-152; umowa zlecenia, k.21-21v; kopia pozwu o eksmisję, k.35-36; oświadczenie o cofnięciu pozwu, k.37; zeznania świadka T. G., k.132-133; przesłuchanie przedstawiciela ustawowego powoda E. P., k.170, k.172; przesłuchanie przedstawiciela ustawowego powoda G. P., k.170-172

Działania zmierzające do pozyskania potencjalnych nabywców lokalu L. P. podjął niezwłocznie po zapadnięciu postanowienia działowego. W tym celu skontaktował się z pośrednikiem nieruchomości I. B., zgłaszając ofertę sprzedaży za cenę 250.000 zł. Z uwagi na zajmowanie lokalu przez pozwaną pośrednik nie mógł wejść do lokalu, celem jego oględzin i sporządzenia zdjęć. Dopiero w dacie 31 sierpnia 2011r., po wyprowadzce M. P., I. B. weszła do mieszkania. Wtedy okazało się, że mieszkanie kwalifikuje się do generalnego remontu, z wymianą elektryki i okien włącznie. W tej dacie zawarta została przez L. P. umowa pośrednictwa, przy czym cenę lokalu ustalono na poziomie 280.000 zł. Wcześniejsze zawarcie umowy było wykluczone z uwagi na brak dostępu do lokalu. Do czasu zawarcia umowy pośrednictwa nie było ofert nabycia przedmiotowego mieszkania, jakkolwiek było zainteresowanie lokalem. Wobec braku chętnych do nabycia lokalu za cenę 280.000 zł L. P. zmuszony był ją obniżyć.

Dowód: zeznania świadka I. B., k.130-132; przesłuchanie przedstawiciela ustawowego powoda G. P., k.170-172

Po wyprowadzeniu się pozwanej, potencjalnych nabywców, na prośbę L. P., wpuszczala do mieszkania T. G. – gospodarz domu przy ul. (...), która uprzednio, na zlecenie tegoż, wraz ze swoją córką uprzątnęła lokal. Osoby oglądające mieszkanie nie były zainteresowane zakupem z uwagi za zbyt wysoką cenę i przewidywany znaczny koszt remontu.

Dowód: zeznania świadka T. G., k.132-133; przesłuchanie przedstawiciela ustawowego powoda E. P., k.170, k.172; przesłuchanie przedstawiciela ustawowego powoda G. P., k.170-172

Lokal nr (...) przy ul.(...) został sprzedany w dniu 25 kwietnia 2012r. za cenę 225.000 zł. Rzeczoznawca z banku wycenił lokal na mniej niż 200.000 zł. Późniejszy nabywca pierwszy raz oglądał lokal na przełomie grudnia 2011 i stycznia 2012r., jednak nie zdecydował się na zakup z uwagi na zbyt wysoką cenę, nie niższą niż 260.000 zł.

Dowód: zeznania świadka Ł. L., k.133-134

Podczas zamieszkiwania rodziny pozwanej, jak i samej M. P., w lokalu nr (...) przy ul. (...) powstały zaległości w płatnościach za lokal. Celem uniknięcia egzekucyjnej sprzedaży lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową, spadkobiercy W. R. pokryli zaległości. L. P. uiścił następujące należności: 242,74 zł za prąd za kwiecień 2011r., 977,60 zł za czynsz za kwiecień 2011r. i maj 2011r., 488,80 zł za czynsz za czerwiec 2011r., 488,80 zł za czynsz za lipiec 2011r. Ponadto, J. G. (1) uiściła na rzecz spółdzielni w 2008r. kwotę 6.525,02 zł, R. O. (2) w 2009r. uiściła kwotę 1.455,40 zł, L. P. w 2011r. uiścił zaś kwotę 2.313,27. R. O. (1) i J. G. (1) dokonały cesji wierzytelności wobec K. i M. P. wynikających z pokrycia zaległości wobec spółdzielni związanych z zajmowaniem spornego lokalu na rzecz L. P..

Dowód: dowody wpłat, k.23, k.25, k.29, k.31-34; umowa przelewu, k.22-22v, k.24-24v; przesłuchanie przedstawiciela ustawowego powoda E. P., k.170, k.172; przesłuchanie przedstawiciela ustawowego powoda G. P., k.170-172; zeznania świadka W. B., k.151-152

Pismem z dnia 11 maja 2012r. powód L. P. wezwał pozwaną do zapłaty, która jednak nie nastąpiła. W piśmie tym zawarte było również oświadczenie o potrąceniu.

Dowód: pismo z dnia 11.05.2012r., k.42

W dniu 30 lipca 2013r. zmarł L. P.. Spadek po nim nabył P. P. z dobrodziejstwem inwentarza.

Okoliczności bezsporne, nadto: postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, k.69

Umową z dnia 15 listopada 2012r. K. P. przełał na córkę M. P. wierzytelność wobec L. P. w kwocie 15.640,20 zł wynikającą z orzeczenia wydanego w sprawie (...) Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku.

Dowód: umowa cesji, k.111-113

W okresie pomiędzy 25 marca 2011r. a 25 kwietnia 2012r. ceny na rynku nieruchomości były stabilne. Upływ czasu pomiędzy skierowanym do pozwanej żądaniem opuszczenia lokalu nr (...) przy ul.(...) a datą zbycia lokalu nie spowodował spadku wartości spornego lokalu.

Dowód: opinia biegłej sądowej w zakresie szacowania nieruchomości M. B., k.188-201

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów oraz kopii dokumentów. Prawdziwość tychże nie była kwestionowana przez strony, jak również Sąd nie znalazł podstaw do odmówienia tym dowodom waloru wiarygodności. Podstawą ustaleń Sąd uczynił również zeznania świadków oraz stron, jakkolwiek w ograniczonym zakresie.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka I. B., która szczegółowo zrelacjonowała przebieg starań L. P. podjętych w kierunku zbycia spornego lokalu, w tym zmiany cen ofertowych sprzedaży. Sąd nie oparł się jednak na ocenie świadka I. B. (jak również pozostałych świadków) w kwestii spadku cen nieruchomości. Zważywszy bowiem, że poczynienie ustaleń w tym zakresie wymagało wiadomości specjalnych, czego zresztą świadomość miał powód, wnioskując o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, rozstrzygnięcia w tej mierze Sąd oparł na wynikach ustaleń poczynionych przez biegłą. Jakkolwiek nie ulega wątpliwości, w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, że pozwana, uniemożliwiając dostęp do lokalu, utrudniała wystawienie go na sprzedaż, zbyt daleko idącym jawi się założenie, że gdyby nie działania pozwanej, lokal zostałby sprzedany za kwotę wyższą niż 225.000 zł. Zważywszy bowiem, że nikt z potencjalnych nabywców nie zaoferował kupna lokalu a nawet go nie oglądał, nie można stwierdzić, że jedyną przyczyną niedojścia do skutku transakcji sprzedaży było działanie M. P.. W konsekwencji, brak jest podstaw do uznania za istniejący adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy opieszałością pozwanej w opuszczeniu mieszkania a nieuzyskaniem zadowalającej sprzedawcę ceny jego sprzedaży. Pozwana opuściła lokal w lipcu 2011 roku zaś sprzedaż nastąpiła w kwietniu 2012r. Brak jest podstaw do przyjęcia tezy, że gdyby wyprowadziła się – zgodnie z porozumieniem z L. P. – w kwietniu 2011r. zbycie nastąpiło by w krótszym czasie i za cenę nie niższą niż 250.000 zł.

Co do zeznań świadka T. G. oraz Ł. L., Sąd nie miał wątpliwości co do prawdziwości i szczerości tychże. Świadkowie są osobami obcymi w stosunku do obu stron konfliktu i nie mają żadnego interesu aby zeznawać na korzyść którejkolwiek z nich. Zeznania tychże świadków pozwalają dokonać ustaleń co do stanu mieszkania po jego opuszczeniu przez M. P., a w konsekwencji stwierdzić, że było ono brudne i zaniedbane (niewyremontowane) ale z pewnością nie zdewastowane.

Zeznania świadka W. B. Sąd uznał za szczere i spójne, dając im wiarę.

Zeznania świadka A. P. Sąd uznał za nieistotne dla rozstrzygnięcia, pomijając je przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy. Świadek miała szcątkową jedynie wiedzę na temat okoliczności, na które była przesłuchiwana. To zaś, że – jak zeznała – M. P. miała opuścić mieszkanie w kwietniu 2011r. zaś S. P. w tym czasie pomagał pozwanej w przeprowadzce nie daje podstawy do ustaleń, że we wskazanym okresie lokal został opuszczony przez pozwaną. Należy mieć na względzie, że po wyprowadzce M. P. w mieszkaniu zostały sprzęty, w tym meble kuchenne i łóżko. Wywiezienie zatem rzeczy należących do pozwanej nie uniemożliwiało jej dalszego zamieszkiwania w lokalu.

Zeznania świadka S. P. były przydatne dla rozstrzygnięcia w niewielkim jedynie zakresie. Pozwoliły ustalić, że pozwana w lokalu nr (...) mieszkała sama, zaś ojciec jej mieszkał w Anglii i zajmował sporny lokal jedynie w czasie krótkich pobytów w Polsce.

Zarówno świadek A. P. jak i S. P. zeznali, że po kwietniu 2011r. nie byli już w spornym lokalu, zatem nie można na podstawie ich relacji stwierdzić, że pozwana opuściła lokal w tym czasie. Wywiezienie rzeczy i sprzętów pozwanej z lokalu nr (...) nie oznacza bowiem, że sama pozwana zaprzestała władać tym lokalem.

Zeznania świadka S. G. okazały się nieprzydatne dla rozstrzygnięcia. Relacja świadka oparta była w znacznej mierze na informacjach przekazanych mu przez pozwaną. Co więcej, zważywszy na dobór słów przez świadka („rodzina z pazerności wygoniła ich i zabrała im mieszkanie”) oraz fakt, że jest on kolegą pozwanej, dał się zauważyć negatywny stosunek świadka do strony powodowej oraz zamiar przedstawienia wersji korzystnej dla M. P..

W kwestii ustaleń momentu w czasie, w jakim pozwana opuściła lokal Sąd nie dał wiary twierdzeniom strony pozwanej, że nastąpiło to na przełomie kwietnia i maja 2011r. Zważywszy, że L. P. usilnie zabiegał o wyprowadzkę pozwanej i na bieżąco kontrolował sytuację w tej kwestii podejmując działania zmierzające do zbycia lokalu niezwłocznie po jego przekazaniu, wiarygodną jawi się wersja strony powodowej, że M. P. wyprowadziła się dopiero w lipcu 2011r., po tym, jak L. P. wytoczył przeciwko niej powództwo o eksmisję.

Zeznania przedstawicieli powoda Sąd uznał za wiarygodne z uwagi na ich szczerłość i wewnętrzną spójność.

Twierdzenia zaś pozwanej były, zdaniem Sądu, w znacznej części nieprzydatne dla rozstrzygnięcia. Sąd dał im wiarę jedynie w takim zakresie, jaki znalazł potwierdzenie w pozostałym, uznanym za godny wiary, materiale dowodowym. Przede wszystkim, pozwana mijała się z prawdą relacjonując moment swojej wyprowadzki, stanu, w jakim zostawiła mieszkanie, jak również twierdząc, że płaciła za mieszkanie i co do częstotliwości przyjazdów rodziców. Ponadto, wskazywała na swoją niepamięć tudzież brak wiedzy w kwestiach istotnych dla rozstrzygnięcia.

Ustalenia w przedmiocie zmian wartości spornego lokalu Sąd poczynił w oparciu o opinię biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości M. B.. Opinia biegłej została uznana przez Sąd za w pełni wiarygodną. Została wydana przez biegłą sądową posiadającą odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie. Jest spójna i w sposób wyczerpujący, stanowczy i kategoryczny odpowiada na pytanie postawione w tezie dowodowej. Jej wnioski logicznie wynikają z części opisowej opinii. Jakkolwiek strona powodowa kwestionowała opinię wskazując, że nie odpowiada ona na pytanie zawarte w tezie dowodowej i domagała się dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego, Sąd wniosek ten oddalił uznając za niezasadny.

Przede wszystkim, oczywistym jest, że dokonując oceny wartości lokalu w określonych datach granicznych, a w konsekwencji ustaleń w kierunku zmian jego wartości, biegła musiała odwołać się do ogólnego trendu. Zważyć należy, iż strona powodowa lansując tezę o spadku wartości przedmiotowego lokalu również powoływała się na ogólny trend na rynku nieruchomości. Zdaniem Sądu nie sposób oczekiwać, aby opinia dotyczyła konkretnie lokalu nr (...) przy ul. (...), chociażby z tego względu, że stan lokalu na datę 25 marca 2011r. nie był znany. Zdaniem Sądu stan lokalu czy jego wyposażenie, których nieuwzględnienie przez biegłą zarzuciła strona powodowa, nie mógł mieć znaczenia dla sporządzenia opinii. Przez okres roku, zamknięty datami granicznymi wskazanymi w tezie dowodowej, stan lokalu nie mógł się diametralnie zmienić, tak samo jak wyposażenie. Co więcej, skoro przy wyprowadzce pozwana zabrała z lokalu rzeczy swoje i swoich rodziców, zaś po przejęciu mieszkania przez L. P. pozostałe w nim sprzęty zostały usunięte, stwierdzić należy, iż wyposażenie lokalu nie ma znaczenia dla oceny różnicy wartości lokalu w określonym czasie.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego powództwo okazało się uzasadnione w niewielkim jedynie zakresie.

Odnosząc się do zarzutu braku, po stronie pozwanej, legitymacji procesowej uznać go należy za nieuzasadniony. Nie ulega wątpliwości, że pozwana zajmowała sporny lokal, początkowo na zasadzie użyczenia, tytuł swój wywodząc

od ojca jako współuprawnionego na zasadzie spadkobrania, a następnie bezumownie. Brak jest zatem podstaw do kwestionowania jej legitymacji w sprawie niniejszej.

Za niezasadny uznał Sąd zarzut przedawnienia podniesiony przez stronę pozwaną, zważywszy, że art.229 kc, na który się powołuje odnosi się do kwestii pogorszenia rzeczy, a zatem nie przystaje do realiów sprawy niniejszej.

Zdaniem Sądu, strona powodowa nie wykazała, że poniosła szkodę w związku z opieszałością pozwanej w kwestii wyprowadzki. Skoro nie można stwierdzić, że mieszkanie zostało by sprzedane za cenę 251.600,00 zł gdyby nie działania M. P., bowiem nie było żadnych ofert nabycia lokalu za tę cenę, nie można uznać, że powód poniósł szkodę w wysokości różnicy pomiędzy wskazaną kwotą a kwotą 225.000,00 zł za którą lokal został zbyty. Nie sposób doszukać się pomiędzy tymi faktami adekwatnego związku przyczynowego. Skoro nikt z potencjalnych nabywców lokalu nie oglądał to nie można wykluczyć, że po dokonaniu oględzin stracił by zainteresowanie ofertą. Brak wykazania szkody wyklucza uwzględnienie żądania zapłaty przez pozwaną kwoty 26.600 zł.

Zdaniem Sądu, brak jest podstaw do obciążenia pozwanej kwotą 2.600 zł tytułem przygotowania lokalu do sprzedaży, bowiem powód nie wykazał, że lokal był ponadnormatywnie zniszczony zaś wynoszone sprzęty należały do pozwanej a nie spadkodawczyni. Wobec braku informacji jaki był stan lokalu w czasie objęcia go w posiadanie przez pozwaną nie można stwierdzić, że w czasie jego wydania stan ten pogorszył się ponad normalne zużycie. Nie można również pozwanej czynić zarzutu, że elementów wyposażenia lokalu, co do których L. P. nabył prawo w związku z nabyciem prawa do lokalu, nie usunęła z lokalu. Okoliczność zaś braku posprzątania lokalu przed jego wydaniem ma, zdaniem Sądu, charakter prawnie irrelevantny. Co więcej, to poprzednik prawny powoda miał interes w tym aby lokal doprowadzić do takiego stanu, aby jak najlepiej prezentował się w oczach potencjalnych nabywców. Stąd, brak jest przesłanek, aby poniesionymi w związku z tym kosztami obciążyć pozwaną.

Odnośnie żądania zapłaty kwoty 2.197,94 zł wskazać należy, iż suma ta obejmuje opłaty czynszowe, ale nie wiadomo co wchodzi w ich skład. Powód wykazał jedynie fakt ich poniesienia (wpłaty spółdzielni) ale nie co się na nie składa. W myśl zaś art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pozwana, zajmując lokal spółdzielczy odpowiada solidarnie z osobą uprawnioną ze spółdzielczego prawa do lokalu w kwestii zapłaty związanych z tym kosztów. Jedynie żądanie zwrotu kwoty 242,74 zł uiszczonej przez L. P. tytułem zapłaty za prąd w lokalu zajmowanym przez pozwaną jest zasadne, bo bez wątpienia prąd ten pozwana zużyła. W pozostałym zakresie roszczenie, zakwestionowane przez stronę pozwaną, nie zostało przez powoda udowodnione co do wysokości. Jak już powyżej wskazano, powód nie wykazał jakie należności składały się na tę kwotę. O ile obciążenie pozwanej w całości kosztami zużytych mediów należało by uznać za uzasadnione, już opłaty należne spółdzielni niezależne od faktu zamieszkiwania kogokolwiek w lokalu – nie. Powód nie wykazał, aby pomiędzy nim a pozwaną istniało porozumienie zobowiązujące M. P. do ponoszenia wszelkich kosztów należnych spółdzielni.

Co do kwoty 10.293,69 zł, obejmuje ona należności uiszczone wobec spółdzielni za okres sprzed działu spadku. Odnosząc się w tym miejscu do zarzutu pozwanej, jakoby dochodzenia tych kwot w procesie niniejszym było niedopuszczalne przez wzgląd na regulację art.618 kc, wskazać należy, iż roszczenie skierowane zostało wobec osoby, która nie była uczestnikiem postępowania działowego. W konsekwencji, art. 618 kpc nie znajduje zastosowania w realiach sprawy niniejszej.

Zajmując lokal w tym czasie pozwana dysponowała tytułem prawnym, a to wobec faktu, że jej ojciec był współuprawniony do tego spółdzielczego prawa. Płacąc zaś wobec spółdzielni należności z tytułu zaległych opłat spadkobiercy (J. G. (1), R. O. (1), L. P.) uścili własny dług, nie zaś dług cudzy, a to w związku z treścią art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten, w ust.1, 1¹ i 6 stanowi, że członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na

ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. Za wskazane opłaty odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

W konsekwencji, do ewentualnych rozliczeń dokonanych wpłat zastosowanie znajduje art. 376 kc dotyczący regresu między współdłużnikami solidarnymi. Nie ulega wątpliwości, że pozwana winna ponieść koszty z tytułu zużycia mediów. Nie można jednak uznać, że koszty niezależne od zamieszkiwania ponieść powinna w całości. Zważywszy, że przed działem spadku ojcu pozwanej przysługiwał udział w spadku w wysokości 1/16 części, Sąd zasądził od M. P. na rzecz powoda kwotę odpowiadającą temu udziałowi, mając na względzie zarówno treść art. 376 kc jak i art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nakładający na pozwaną solidarną z ojcem odpowiedzialność za zapłatę należności wobec spółdzielni w zakresie wynikającym z udziału spadkowego K. P..

Z przytoczonych względów, na mocy powołanych przepisów Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę stanowiącą sumę kwot 242,74 zł (zapłata za prąd) oraz 643,35 zł (1/16 z kwoty 10.293,69 zł) uznawszy żądanie w tej części za uzasadnione, oddalając powództwo dalej idące, na podstawie art. 6 kc a contrario.

Zgodnie z treścią art. 6 kc, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przepis ten określa reguły dowodzenia, tj. przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Zaznaczyć też trzeba, że nie jest rzeczą sądu zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 kpc). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 kpc), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 kpc) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (por. wyrok SN z 17. grudnia 1996 r. I CKU 45/96 OSNC 1997 nr 6-7 poz. 76). Jest to wyrazem zasady, iż to strony powinny być zainteresowane wynikiem postępowania oraz że to one dysponują przedmiotem postępowania m. in. poprzez powoływanie i przedstawianie Sądowi wybranych przez siebie dowodów.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt sprawy niniejszej uznać należy, iż to na powodzie ciążył obowiązek udowodnienia swego roszczenia tak co do zasady, jak i co do wysokości. Zważywszy, że – jak zostało wskazane we wcześniejszej części uzasadnienia – powód w znacznej mierze ciężarowi temu nie podolał, żądanie zapłaty ponad kwotę 886,09 zł zostało oddalone.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc, uwzględniając zmianę przepisów z dniem 1 stycznia 2016r. W myśl §1, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zważywszy, że wezwanie do zapłaty skierowane do pozwanej, na podstawie którego powód określił termin wymagalności roszczenia, a w konsekwencji termin początkowy naliczania odsetek, dotyczyło kwoty niższej niż dochodzona pozwem, odsetki Sąd zasądził od dnia wniesienia pozwu.

Podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia okazał się nieuzasadniony wobec nieskuteczności oświadczenia o potrąceniu. Nieskuteczne również, zdaniem Sądu, było oświadczenie o potrąceniu zawarte w wezwaniu do zapłaty dołączonym do pozwu, bowiem nie zostało złożone K. P.. Oświadczenie skierowano na adres spornego lokalu, w którym K. P. nie zamieszkiwał. Nie można zatem uznać, że oświadczenie dotarło do adresata w sposób umożliwiający mu zapoznanie się z jego treścią. Odnosnie zaś zarzutu potrącenia podniesionego przez M. P. w odpowiedzi na pozew a złożonego w związku z cesją wierzytelności uznać należy, iż nie wywołał on oczekiwanego przez pozwaną skutku. Przede wszystkim, wymiana pism procesowych nastąpiła pomiędzy pełnomocnikami procesowymi, zaś pełnomocnik powodów nie miał umocowania do przyjęcia oświadczenia o potrąceniu. Co się zaś tyczy wierzytelności pozwanej

wobec następcy prawnego L. P. podkreślenia wymaga, iż małoletni P. P. nabył spadek z dobrodziejstwem inwentarza, a zatem odpowiada za długi spadkodawcy do wysokości stanu czynnego spadku. Zważywszy, że strona pozwana nie zaoferowała żadnych dowodów pozwalających ustalić jaka jest wartość spadku po L. P., nie można stwierdzić w jakiej wysokości, pierwotnie przysługująca K. P. w kwocie 15.640,20 zł, obecnie przysługuje pozwanej wierzytelność z tytułu udziału jej ojca w spadku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 kpc obciążając nimi powoda w całości uznawszy, że pozwana uległa co do nieznaczonej części żądania, przy czym szczegółowe wyliczenie kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu, zgodnie z dyspozycją art.108§1 in fine kpc.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)