

Sygn. akt I C 1267/22 upr

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2023 roku

Sąd Rejonowy w Radomiu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodnicząca asesor sądowy Magdalena Mital

Protokolant Dorota Szymczak

po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2023 roku w Radomiu na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w R.

przeciwko A. N. (1)

o zapłatę

I zasądza od pozwanej A. N. (1) na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w R. kwotę 4.657,76 zł (cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt sześć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 sierpnia 2022 roku do dnia zapłaty;

II oddala powództwo w pozostałej części;

III znosi wzajemnie koszty procesu między stronami.

Sygn. akt I C 1267/22 upr

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 czerwca 2022 roku (data prezentaty – k. 3) powódka, reprezentowana w sprawie przez pełnomocnika w osobie adwokata (pełnomocnictwo – k. 5) wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej A. N. (1) kwoty 10.104,16 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 9.315,52 złotych od dnia 1 czerwca 2022 roku do dnia zapłaty,

- 788,64 złotych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Wniosła także o zwrot kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwanej przysługuje prawo do lokalu położonego przy ulicy (...) w R. oraz, że zalega ona z tytułu nieuregulowanych opłat eksploatacyjnych za korzystanie z przedmiotowego lokalu mieszkalnego za okres od dnia 1 października 2019 roku do dnia 31 maja 2022 roku wraz z odsetkami. Wskazała ponadto, iż pomimo wezwania do zapłaty pozwana nie uregulowała zaległości w łącznej kwocie 10.104,16 złotych. Określiła, iż najdawniej wymagalna zaległość przypada na dzień 31 października 2010 roku (pozew – k. 3-4v).

W dniu 22 lipca 2022 roku Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Radomiu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, nakazujący, aby pozwana A. N. (1) zapłaciła powódce kwotę 10.104,16 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie zgodnie z żądaniem pozwu. Zasądził także od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.167 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.400 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się nakazu do dnia zapłaty (nakaz zapłaty – k. 14).

W dniu 9 września 2022 roku (data prezentaty – k. 19) pozwana, reprezentowana w sprawie przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego (pełnomocnictwo – k. 21) złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana wskazała, iż nie jest jedyną właścicielką przedmiotowej nieruchomości. Własność przedmiotowego lokalu przysługiwała rodzicom pozwanej – B. i J. małżonkom N., po których nie toczyło się postępowanie spadkowe. Jednakże oprócz pozwanej mieli oni również syna D. N., który zmarł w 2007 roku, pozostawiając po sobie dwóch synów. Pozwana podniosła, iż nie odpowiada za całość należności czynszowych, a strona powodowa nie wykazała, czy i w jakim zakresie odpowiedzialność miałyby ponosić pozwana. Dodatkowo wskazała, iż dochodzone należności nie stanowią długów spadkowych, dlatego też za dochodzone pozwem należności spadkobiercy nie ponoszą odpowiedzialności solidarnej. Pozwana zakwestionowała także powództwo co do wysokości, ponieważ strona powodowa nie wskazała, co składa się na należność czynszową i w jaki sposób została ona obliczona. Jednocześnie pozwana wskazała, iż nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od lat 80-tych i strona powodowa miała wiedzę o powyższym, jak również od 2019 roku znała jej aktualny adres a mimo to wezwania do zapłaty kierowane były na adres lokalu, w którym nie przebywa. Dodatkowo podniosła, iż nie może być obciążona należnością z tytułu odsetek, skoro nigdy nie została prawidłowo wezwana do zapłaty czynszu ani nie została poinformowana o jego wysokości (sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 19-20v.).

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 20 października 2022 roku (data prezentaty – k. 31) powódka zakwestionowała twierdzenia pozwanej i wskazała, iż pozwana nie zgłaszała faktu, iż w przedmiotowym lokalu nikt nie zamieszkuje, a najbardziej zainteresowany przedmiotowym lokalem powinien być tylko i wyłącznie właściciel. Dodatkowo podniosła, iż przedmiotowe świadczenie pieniężne stanowi dług spadkowy. Wskazała także, iż korespondencja do pozwanej była kierowana na jej aktualny adres, a więc nieprawdą jest, iż nie otrzymała ona wezwania do zapłaty (odpowieź na sprzeciw – k. 31-32v.).

Na rozprawie w dniu 16 lutego 2023 roku strona pozwana wskazała dodatkowo, iż rozliczenie czynszu powinno odbyć się jak pomiędzy współwłaścicielami, ponieważ dług ten nie jest długiem spadkowym (protokół rozprawy – k. 102).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 6 sierpnia 2002 roku B. N. oraz J. N. zawarli z Zakładami (...) spółką akcyjną z siedzibą w S. umowę sprzedaży, na mocy której B. i J. małżonkowie N. nabyli lokal mieszkalny numer (...), o powierzchni użytkowej 38,4 m², składający się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z WC, znajdujący się na trzecim piętrze budynku, położonego w R. przy ulicy (...), wraz z przynależną piwnicą numer 30, o powierzchni 4,3 m², wraz z udziałem do (...) części w częściach wspólnych budynku. Została na ich rzecz ustanowiona odrębna własność przedmiotowego lokalu, który znajduje się w zasobach Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w R. (okoliczności bezsporne – akt notarialny Repertorium A 4385/2002 – k. 2-4 akt i dokumentów księgi wieczystej KW (...)).

W dniu 8 lutego 2010 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w R., na którym podjęto Uchwałę nr 03/2010 w sprawie ustalenia stawek zaliczki na poczet kosztów zarządzania nieruchomością wspólną i koszty utrzymania lokalu w roku 2010. Zgodnie z tymi ustaleniami, przyjęto następujące stawki zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości:

- energia elektryczna części wspólnej – 1,10 od mieszkania,
- badanie szczelności instalacji gazowej – 0,90 od mieszkania,

- ubezpieczenie nieruchomości – 0,04 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- konserwacja – 0,37 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- administrowanie – 0,55 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- utrzymanie porządku i czystości – 0,40 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- pozostałe koszty – 0,12 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- wynagrodzenie zarządu – 0,05 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- fundusz remontowy – 1,70 za m² powierzchni użytkowej mieszkania.

Jednocześnie ustalono, iż od dnia 1 marca 2010 roku stawka na koszty centralnego ogrzewania wynosić będzie 2,70 za m² powierzchni użytkowej mieszkania, natomiast stawki zaliczki na koszty zimnej wody i kanalizacji ustalane są zgodnie z określonymi w Uchwale Rady Miejskiej zatwierdzającej taryfę (...), która na datę podjęcia uchwały wynosiła 5,65 za m² zużytej wody. Ustalono ponadto, iż opłata za odczyt wodomierzy wynosić będzie 1 złoty od mieszkania miesięcznie, a stawka za wywóz nieczystości – 8,49 złotych od osoby (uchwała nr 03/2010 – protokół z zebrania Wspólnoty – k. 88v-89).

Podjęto również Uchwałę nr 04/2010, ustalającą zadania finansowe ze środków funduszu remontowego, tj. utwardzenie miejsc postojowych wraz z zagospodarowaniem otoczenia, malowanie klatki schodowej oraz wykonanie dokumentacji lokalnej kotłowni gazowej w przypadku uzyskania z Zakładu (...) warunków na przyłącze gazowe – Uchwała nr 04/2010 – k. 89).

Dodatkowo, w trakcie trwania powyższego zebrania sporządzono regulamin rozliczania kosztów ciepła we Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w R., określający zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynku i lokali oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie (regulamin – k. 90-92v.).

B. N. zmarła w dniu 21 kwietnia 2010 roku, natomiast J. N. zmarł w dniu 18 września 2015 roku. Mieli dwoje dzieci – A. N. (1) i D. N., który zmarł 21 stycznia 2007 roku, pozostawiając po sobie dwóch synów – M. N. i P. N.. Po B. i J. małżonkach N. nie toczyło się postępowanie spadkowe. Nikt ze spadkobierców ustawowych nie składał również oświadczeń o odrzuceniu spadku po zmarłych (odpis skrócony aktu zgonu D. N. – k. 95, odpis skrócony aktu urodzenia P. N. – k. 96, odpis skrócony aktu urodzenia M. N. – k. 97, okoliczności bezsporne).

W dniu 18 marca 2019 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w R. podjęła m. in. Uchwałę nr 04/2019, zgodnie z którą przyjęto na rok 2019 następujące stawki zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości:

- energia elektryczna części wspólnej – 1,10 od mieszkania,
- badanie szczelności instalacji gazowej – 1,40 od mieszkania,
- dzierżawa pojemników na odpady – 2,46 od mieszkania
- ubezpieczenie nieruchomości – 0,07 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- konserwacja – 0,37 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- administrowanie – 0,60 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,

- utrzymanie porządku i czystości – 0,65 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- pozostałe koszty – 0,10 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- wynagrodzenie zarządu – 0,05 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- fundusz remontowy – 1,00 za m² powierzchni użytkowej mieszkania.

Jednocześnie ustalono stawkę na koszty centralnego ogrzewania w wysokości 2,75 za m² powierzchni użytkowej mieszkania oraz stawki zaliczki na koszty zimnej wody i kanalizacji zgodnie z taryfą (...) w R., zatwierdzoną decyzją Państwowego Gospodarstwa (...) (Uchwała nr 04/2019 – protokół zebrania – k. 43v.-44).

W dniu 8 czerwca 2020 roku podjęto kolejną uchwałę w sprawie ustalenia stawek zaliczki na poczet kosztów zarządzania nieruchomością wspólną i koszty utrzymania lokalu, na rok 2020, zgodnie z którą przyjęto następujące stawki:

- energia elektryczna części wspólnej – 1,10 od mieszkania,
- badanie szczelności instalacji gazowej – 1,40 od mieszkania,
- dzierżawa pojemników na odpady – 2,46 od mieszkania
- ubezpieczenie nieruchomości – 0,10 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- konserwacja – 0,37 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- administrowanie – 0,61 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- utrzymanie porządku i czystości – 0,70 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- pozostałe koszty – 0,16 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- wynagrodzenie zarządu – 0,05 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- fundusz remontowy – 2,35 za m² powierzchni użytkowej mieszkania.

Ustalono również, iż od dnia 1 lipca 2020 roku stawka na koszty centralnego ogrzewania wynosić będzie 2,60 za m² powierzchni użytkowej, natomiast stawki zaliczki na koszty zimnej wody i kanalizacji zgodnie z taryfą (...) w R., zatwierdzoną decyzją Państwowego Gospodarstwa (...) (Uchwała nr 03/2020 – k. 39-40).

W dniu 9 marca 2022 roku Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego (...) w R., pełniąca funkcję administratora Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w R. wystosowała do A. N. (1) wezwanie do uregulowania zadłużenia, które na dzień 28 lutego 2022 roku wynosiło łącznie 13.259,83 złotych, tj. 11.747,93 złotych z tytułu zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu oraz 1.511,90 złotych z tytułu odsetek za zwłokę. Przedmiotowe wezwanie zostało wysłane A. N. (1) na adres przedmiotowego lokalu, tj. ul. (...), (...)-(...) R.. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w R. powzięła informację o adresie A. N. (1) 26 listopada 2019 roku (wezwanie do zapłaty – k. 6, udostępnienie danych jednostkowych z PESEL z prezentatą (...) – k. 25).

W dniu 28 czerwca 2022 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w R. zawiadomiła właścicieli lokali o podjęciu m.in. Uchwały nr 03/2022, podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd, na mocy której przyjęto następujące stawki zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości od dnia 1 maja 2022 roku:

- energia elektryczna części wspólnej – 5,00 od mieszkania,
- badanie szczelności instalacji gazowej – 1,65 od mieszkania,
- dzierżawa pojemników na odpady – 2,46 od mieszkania
- ubezpieczenie nieruchomości – 0,13 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- konserwacja – 0,37 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- administrowanie – 0,61 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- utrzymanie porządku i czystości – 0,90 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- pozostałe koszty – 0,16 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- wynagrodzenie zarządu – 0,05 za m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- fundusz remontowy – 2,35 za m² powierzchni użytkowej mieszkania.

Dodatkowo ustalono stawkę na koszty centralnego ogrzewania w wysokości 3,60 za m² powierzchni użytkowej mieszkania, natomiast stawki zaliczki na koszty zimnej wody i kanalizacji zgodnie z taryfą (...) w R., zatwierdzoną decyzją Państwowego Gospodarstwa (...) (Uchwała nr 03/2022 – k. 33v.-34).

Zadłużenie przedmiotowego lokalu za okres od 1 października 2019 roku do 31 maja 2022 roku wynosiło 10.062,21 złotych z tytułu opłaty za czynsz oraz 41,77 złotych za wodę (zestawienie opłat eksploatacyjnych – k. 7 i k. 8).

A. N. (1) miała świadomość konieczności regulowania opłat za przedmiotowy lokal (zeznania świadka A. P. – k. 83, częściowo okoliczność bezsporna).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów i częściowo zeznań świadka A. P.. Prawdziwość i wiarygodność złożonych dokumentów nie nasuwała wątpliwości Sądowi. Dokumenty te w większości zostały, stosownie do treści art. 129 § 2 kpc, poświadczone za zgodność z oryginałem przez występującego

w sprawie profesjonalnego pełnomocnika, a zatem mogą stanowić podstawę ustaleń faktycznych w sprawie. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka A. P. – księgowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w R. w zakresie tego, iż wezwanie do zapłaty zostało przesłane pozwanej na jej aktualny adres zamieszkania, a nie na adres przedmiotowego lokalu, ponieważ ze złożonego przez stronę powodową dziennika korespondencji nie wynika jednoznacznie, na jaki adres została wysłana korespondencja, natomiast na wezwaniu do zapłaty widnieje wyłącznie adres lokalu. Dodatkowo, brak jest

na dzienniku korespondencji umieszczonej na nim pewnej daty. Być może rzeczywiście praktyka wysyłania korespondencji jest taka, jak wskazywała świadek, że wezwanie adresowane jest na adres lokalu, którego opłaty dotyczą, ale de facto wysyłane na adres zamieszkania osoby zobowiązanej. Niemniej w sprawie brakowało dowodów na potwierdzenie tych okoliczności, zwłaszcza że podmiot odpowiedzialny za wysyłanie tejże korespondencji jest profesjonalistą i powinien dochować należytej staranności w prowadzeniu dokumentów. Wobec zakwestionowania otrzymania wezwania do zapłaty przez pozwaną, ciężar dowodu spoczywał na stronie powodowej, która nie zdołała skutecznie wykazać, aby wezwanie doręczyła. Zaś zeznania świadka A. P. okazały się niewystarczające

w zestawieniu z treścią niekwestionowanych dokumentów.

Sąd postanowił na podstawie art. 235² § 1 pkt 5 pominąć dowód z przesłuchania stron. Dowód ten zmierzałby jedynie do przedłużenia postępowania, bowiem pozwana nie stawiała się na terminie, a dodatkowo dotyczył też okoliczności, które zostały dostatecznie wyjaśnione na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego z dokumentów. Przesłuchanie stron ma charakter pomocniczy w sytuacjach, gdy niezbędne jest – po przeprowadzeniu innych dowodów – dalsze ustalenie stanu faktycznego.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. 2000, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) pożytki 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 nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zgodnie zaś

z art. 13 ust. 1 w/w ustawy, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać go w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Natomiast art. 14 powołanej ustawy określa przykładowo koszty zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności:

- 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.

W ocenie Sądu strona powodowa dostatecznie wykazała zasadność swojego roszczenia co do zasady. Na tę okoliczność przedłożyła szereg uchwał dotyczących ustalenia stawek za poszczególne składniki wchodzące w poczet kosztów zarządzania nieruchomością wspólną i koszty utrzymania lokalu, jak również zestawienie opłat eksploatacyjnych za czynsz oraz wodę za okres objęty niniejszym pozwem, z których to dokumentów jednoznacznie wynika, jakie opłaty winny być ponoszone za korzystanie z przedmiotowego lokalu. Strona pozwana wprawdzie zakwestionowała roszczenie także co do zasady, ale nie wskazała żadnych konkretnych uchybień ani nieścisłości w kalkulacjach strony powodowej. Zarzut ten, zdaniem Sądu, po pierwsze miał charakter wyłącznie polemiczny, a nadto okazał się także chybiony w zestawieniu z materiałem dowodowym przedłożonym przez stronę powodową. Zarzut strony pozwanej nie może się opierać jedynie na bezrefleksyjnym zakwestionowaniu wszystkich twierdzeń powódki, bowiem strona powodowa przedstawiła dokumenty potwierdzające prawidłowość dokonywanych wyliczeń.

Strona pozwana zakwestionowała żądanie także co do wysokości, wskazując, że pozwana nie może odpowiadać za całość żądanej kwoty. W niniejszej sprawie właścicielami pierwotnymi przedmiotowej nieruchomości byli B. i J. małżonkowie N.. Oboje właściciele zmarli, a postępowanie spadkowe po nich nie zostało przeprowadzone, jak również nikt ze spadkobierców nie złożył oświadczenia o odrzuceniu, bądź przyjęciu spadku po zmarłych, nie został również sporządzony akt poświadczenia dziedziczenia.

Zgodnie z art. 1027 kc, względem osoby trzeciej, która nie rości sobie praw do spadku z tytułu dziedziczenia, spadkobierca może udowodnić swoje prawa wynikające z dziedziczenia tylko stwierdzeniem nabycia spadku albo

zarejestrowanym aktem poświadczenia dziedziczenia. Przepis ten dotyczy sytuacji, gdy to spadkobierca powołuje się wobec osoby trzeciej na swe prawa spadkowe z tytułu dziedziczenia, a nie sytuacji, w której osoba trzecia dochodzi roszczeń wobec spadkobiercy (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 19 czerwca 1975 roku w sprawie III CRN 102/75, LEX nr 1940). W razie udowodnienia przez wierzyciela, że określona osoba jest spadkobiercą, na tym ostatnim spoczywa ciężar wykazania, że oprócz niego odpowiadają jeszcze inni spadkobiercy (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z 18 maja 1954 roku w sprawie I CR 492/54, LEX nr 2711445). Z literalnego brzmienia przepisu wynika więc, że spadkobierca może wykazywać na podstawie dowolnych środków dowodowych, że nie tylko on jest spadkobiercą.

Słusznie zauważył także Sąd Apelacyjny w Białymstoku, że „brak postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku nie uniemożliwia wystąpienia przez osobę trzecią przeciwko spadkobiercy na drogę sądową, zaś następstwo prawne po zmarłym osoba trzecia, która nie rości sobie praw do spadku, może wykazywać wszelkimi środkami dowodowymi. W tym zakresie nie ma bowiem zastosowania reguła z art. 1027 kc (wyrok Sądu Apelacyjnego

w B. z dnia 14 lutego 2013 roku, sygn. I ACa 757/12, LEX nr 1289363).

Zgodnie z art. 922 § 1 kc, prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób. Stosownie natomiast do treści art. 925 kc, spadkobierca nabywa spadek z chwilą otwarcia spadku, a otwarcie spadku – zgodnie z treścią art. 924 kc – otwiera się z chwilą śmierci spadkodawcy. Mając na uwadze powyższe wskazać należy, iż postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku ma jedynie charakter deklaratoryjny, ponieważ nie tworzy on nowego stanu prawnego, a jedynie potwierdza, kto jest spadkobiercą po zmarłej osobie.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, z uwagi na fakt, iż postępowanie spadkowe po B. i J. małżonkach N. nie zostało przeprowadzone, Sąd uznał za konieczne przesłankowe ustalenie wielkości udziałów w przedmiotowej nieruchomości poszczególnych spadkobierców, ustalił krąg spadkobierców i udział spadkowy każdego z nich.

Zgodnie z art. 931 § 1 kc, w pierwszej kolejności powołane są z ustawy do spadku dzieci spadkodawcy oraz jego małżonek; dziedziczą oni w częściach równych. Jednakże część przypadająca małżonkowi nie może być mniejsza, niż jedna czwarta całości spadku. Stosownie do treści § 2 przytoczonego wyżej przepisu, jeżeli dziecko spadkodawcy nie dożyło otwarcia spadku, udział spadkowy, który by mu przypadął, przypada jego dzieciom w częściach równych. Przepis ten stosuje się odpowiednio do dalszych zstępnych.

B. N. zmarła w dniu 21 kwietnia 2010 roku. W dacie jej śmierci żył jej mąż J. N. oraz córka – A. N. (1). Jej syn D. N. zmarł przed nią, tj. 21 stycznia 2007 roku, pozostawiając po sobie dwóch synów – M. N. i P. N.. Mając na względzie przedstawioną powyżej kolejność dziedziczenia ustawowego, Sąd ustalił, iż spadek po B. N. nabyli: mąż J. N. – w 1/3 części, córka A. N. (1) – w 1/3 części, zaś wnuki – M. i P. rodzeństwo N. po 1/6 części każdy z nich.

J. N. zmarł 18 września 2015 roku. Spadek po nim – zgodnie z ustaleniami poczynionymi przez Sąd – nabyli: córka A. N. (1) – w 1/2 części oraz wnuki – P. i M. rodzeństwo N. po 1/4 części każdy z nich.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzić należy, iż A. N. (1) obecnie posiada tytuł prawny do 1/2 przedmiotowej nieruchomości, choć prawa te nie zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Z chwilą śmierci B. N. (21 kwietnia 2010 roku) nieujawnione udziały

w KW wynosiły: 2/3 J. N., 1/6 A. N. (2) oraz po 1/12 M. N.

i P. N.. Po śmierci ojca (18 września 2015 roku) nieujawnione udziały w KW wynosiły: 1/2 A. N. (2) (1/6 po matce oraz 1/2 z 2/3 ojca) oraz po 1/4 M. N.

i P. N. (1/12 po babci oraz 1/4 z 2/3 po dziadku).

Strona powodowa podnosiła, iż przedmiotowa wierzytelność ma charakter długu spadkowego po właścicielach nieruchomości, której dotyczy niniejsze postępowanie.

Zgodnie z art. 1034 § 1 kc, do chwili działu spadku spadkobiercy ponoszą solidarną odpowiedzialność za długi spadkowe. Jeżeli jeden ze spadkobierców spełnił świadczenie, może on żądać zwrotu od pozostałych spadkobierców w częściach, które odpowiadają wielkości ich udziału. Zgodnie z § 2 w/w przepisu, od chwili działu spadku spadkobiercy ponoszą odpowiedzialność za długi spadkowe w stosunku do wielkości udziałów.

Wyjaśnienia wymaga jednak pojęcie długów spadkowych. Przede wszystkim są to zobowiązania zaciągnięte przez spadkodawcę za jego życia. Kodeks cywilny przewiduje definicję legalną długów spadkowych zawartą art. 922 § 3 kc. Zgodnie z tym przepisem, do długów spadkowych należą także koszty pogrzebu spadkodawcy w takim zakresie, w jakim pogrzeb ten odpowiada zwyczajom przyjętym w danym środowisku, koszty postępowania spadkowego, obowiązek zaspokojenia roszczeń o zachówek oraz obowiązek wykonania zapisów zwykłych i poleceń, jak również inne obowiązki przewidziane w przepisach dotyczących Księgi czwartej Kodeksu cywilnego. Nie sposób więc zgodzić się ze stroną powodową, iż przedmiotowe roszczenie również jest długiem spadkowym, albowiem powódka wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej świadczenia z tytułu nieuregulowanych opłat eksploatacyjnych za korzystanie z przedmiotowego lokalu mieszkalnego za okres od 1 października 2019 roku do 31 maja 2022 roku, a B. i J. małżonkowie N. zmarli odpowiednio w 2010 roku i 2015 roku, a więc żądanie dotyczy okresu po ich śmierci, zatem nie należy do długów spadkowych. Niesłuszne jest stanowisko strony powodowej, że dług związany z opłatami eksploatacyjnymi jest długiem wygenerowanym przez niepodzielony majątek spadkowy. Źródłem powstania zobowiązania pozwanej są przepisy ustawy o własności lokali i obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości, a nie jakieś inne zdarzenia prawne „wygenerowane” przez niepodzielony majątek spadkowy. Sąd stoi na stanowisku, że być może w jakichś okolicznościach faktyczny takie rozumowanie jak strony powodowej jest uprawnione, być może występują stany faktyczne, gdzie źródłem zobowiązania rzeczywiście może być obowiązek majątkowy wynikający z niepodzielnego majątku spadkowego, ale na pewno nie ma to miejsca w sprawie niniejszej, gdzie bez wątplenia źródłem zobowiązania jest art. 12 ustawy o własności lokali.

Sąd na początku uzasadnienia wskazywał już na przepis art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z którego wynika, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. W sprawie niniejszej nikt lokalu nie zamieszkuje, zaś pozwana A. N. (1) ma udział wynoszący 1/2 w prawie własności. Zobowiązana jest więc do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości w wielkości swojego udziału, tj. w 1/2 części.

Wskazać również należy, iż strona powodowa nie wykazała, iż skutecznie wezwała pozwaną do zapłaty zobowiązania. Powódka wysłała wezwanie do zapłaty pozwanej na adres przedmiotowego lokalu, natomiast w dzienniku korespondencji wskazany był również aktualny adres pozwanej. Z dziennika korespondencji nie wynika jednoznacznie,

iż przedmiotowa korespondencja została przesłana pozwanej na prawidłowy adres. Pozwana zaprzeczała, aby kiedykolwiek wezwania otrzymała. Strona powodowa winna wobec tego dołączyć potwierdzenie odbioru przesyłki celem udowodnienia tego faktu. Dodatkowo,

w dzienniku korespondencyjnym nie wskazano, kiedy zostało wysłane wezwanie do zapłaty, ponieważ nie ma tam daty pewnej, a więc stwierdzić należy, iż strona powodowa nie wykazała skutecznie zasadności żądania w zakresie odsetek. Stosownie do przepisu art. 455 kc jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Pozwana A. N. (1) nie została skutecznie wezwana do zapłaty, a zatem naliczanie, skapitalizowanie i doliczenie do żądania odsetek za opóźnienie w spełnieniu de facto niewymagalnego jeszcze zadłużenia nie było zasadne

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd uznał, iż pozwana obowiązana jest uregulować na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w R. zaległości z tytułu nieuregulowanych opłat eksploatacyjnych za korzystanie z przedmiotowego lokalu jedynie do wysokości swojego udziału w nieruchomości, tj. do 1/2 części. Dlatego też Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.657,76 złotych, o czym orzekł w punkcie I (pierwszym) wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 kc. Z uwagi na fakt, iż roszczenie nie było wymagalne w dacie wskazanej przez stronę powodową, ponieważ nie doszło do skutecznego wezwania do zapłaty, Sąd uznał za zasadne zasądzenie odsetek za opóźnienie od dnia następnego po doręczeniu odpisu pozwu, tj. od dnia 27 sierpnia 2022 roku.

Mając na względzie powyższe, Sąd oddalił powództwo w pozostałej części, tj. dotyczącej połowy żądania strony powodowej, żądania zasądzenia skapitalizowanych odsetek 788,64 zł (nieuprawnione było naliczenie odsetek od niewymagalnego roszczenia) oraz żądania zasądzenia odsetek za okres wskazany w pozwie, o czym orzekł w punkcie II (drugim) wyroku.

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 100 kpc oraz art. 108 § 1 kc. Zgodnie bowiem z art. 100 kpc, w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny Sądu. Żądanie strony powodowej zostało uwzględnione jedynie w części, wobec czego strona powodowa wygrała niniejszy proces w 46%, natomiast strona pozwana w 53%.

Na koszty procesu poniesione przez stronę powodową składają się: 750 złotych opłaty od pozwu, 3.600 zł wynagrodzenia pełnomocnika – ustalone na podstawie §2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800) oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – łącznie 4.367 zł, a więc należne koszty od strony pozwanej na rzecz powódki wynoszą 2.008,82 zł (46% z 4.367 zł).

Na koszty procesu poniesione przez stronę pozwaną składają się: 3.600 zł wynagrodzenia pełnomocnika – ustalone na podstawie §2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 z późn. zm.) oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – łącznie 3.617 zł, a więc należne koszty od strony powodowej na rzecz pozwanej wynoszą 1.953,18 zł (54% z 3.617 zł).

Po wzajemnej kompensacji kosztów Sąd uznał, iż kwota 55,64 złotych wynikająca z różnicy między kosztami poniesionymi przez stronę powodową a stroną pozwaną mieści się w dyspozycji art. 100 kpc, dlatego też zniósł wzajemnie koszty procesu między stronami, o czym orzekł w punkcie III (trzecim) wyroku.

asesor sądowy Magdalena Mital

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi powódki.

09.03.2023 r. asesor sądowy Magdalena Mital