

Sygn. akt I C 253/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2019 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Izabela Kosińska-Szota

Protokolant: stażysta Kamila Kupiec

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2019 roku w Kłodzku

na rozprawie

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

przeciwko N. D.

o zapłatę 9 357,55 zł

I. zasądza od pozwanej N. D. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. kwotę 1 677,26 zł (tysiąc sześćset siedemdziesiąt siedem złotych 26/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2018 roku;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 84,24 zł tytułem kosztów procesu.

(...)

UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w N. wniosła o zasądzenie od pozwanej N. D. kwoty 9 357,55 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2018 i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych w uzasadnieniu pozwu wskazując, że pozwana jest siostrzenicą właściciela lokalu mieszkalnego G. W., który zmarł w dniu 2 lutego 2013 r. i jest jego spadkobiercą. Strona powodowa podała, że w lokalu zamieszkiwała babcia pozwanej, która zmarła w 2018 r., a pozwana jako spadkobierczyni powinna ponosić koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz koszty mediów wynikające z art.13, 14 i 15 ustawy o własności lokali. Strona powodowa podniosła, że mimo ustnych i pisemnych wezwań do zapłaty pozwana nie wnosi opłat, a należność objęta pozwem obejmuje okres od 10 czerwca 2014 r. do 11 września 2018 r.

Od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwana wniosła sprzeciw podnosząc zarzut przedawnienia, brak zasadności żądania zasądzenia wszelkich opłat związanych z korzystaniem z lokalu wyłącznie od pozwanej i sprzeczność roszczenia z zasadami współżycia społecznego i wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu. Pozwana wskazała, że należności związane z kosztami zarządu przedawniają się jak świadczenia okresowe i powołała się na orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych. Ponadto podniosła, że za długi spadkowe odpowiada od dnia 24 września 2015 r. do dnia 28 kwietnia 2016 r. do wartości ustalonego w inwentarzu stanu czynnego spadku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W księdze wieczystej (...) jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we N. przy ul. (...) wpisany jest G. W.. Jego udział nieruchomości wspólnej wynosił 39/100.

Dowód: wydruk treści księgi wieczystej (...) – k.5 – 8

Postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Kłodzku stwierdził, że spadek po G. W. zmarłym dnia 2 lutego 2013 r. w P. ostatnio zamieszkałym w N. na podstawie ustawy nabyli: brat R. W., siostrzenica N. D. i córka siostrzenicy E. W. każdy po 1/3 części spadku z dobrodziejstwem inwentarza.

Dowód: znajdujące się w aktach tut. Sądu (...) postanowienie SR w Kłodzku z dnia 28.04.2016 r. - k.118

Strona powodowa podejmowała uchwały w sprawie ustalenia zaliczki na koszty eksploatacji i wynosiły one w 2015 r. 1, zł/m², w tym wynagrodzenie zarządcy i koszty administracji 0,52 zł/m² miesięcznie, w latach 2016 – 2018 po 1,20 zł/m², w tym wynagrodzenie zarządcy i koszty administracji 0,52 zł/m² miesięcznie oraz w sprawie zaliczek na poczet funduszu remontowego po 4,00 zł/m² miesięcznie w latach 2015 – 2018.

Dowód: uchwały nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) i nr (...) – k.11 - , 12, 13, 14, 15, 16 , 17 i 18

Strona powodowa skierowała wezwania do zapłaty do spadkobierców G. W. na adres przy ul. (...) wskazując zaległość na kwotę 3 687,19 zł i termin płatności na 22 maja 2013 r., następnie kwotę 5 028,42 zł i termin płatności na 10 września 2015 r.

Dowód: wezwania do zapłaty z 6.05.2013 r. i z dnia 26.08.2015 r. - k.19 i 20

Kolejne wezwania do zapłaty kierowane były do małoletniej pozwanej i określały zaległość na kwotę 8 867,44 zł i termin płatności 22 stycznia 2018 r., 8 620,97 zł i termin płatności na 29 marca 2018 r. , 8 986,05 zł i termin płatności 25 maja 2018 r.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 10.01.2018 r., z dnia 14.03.2018 r., i z 08.05.2018 r. - k.22 - 24

Wyliczenie ogólnej kwoty opłat do zapłaty od grudnia 2017 r. wynosiło 182,54 zł.

Dowód: wyliczenie ogólnej kwoty opłat – k.25

Bilans otwarcia 2017 r. dotyczący lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w N. wynosił 7 680,20 zł. Wymiar czynszów za 2017 r. wynosił łącznie 2 263,24 zł, w tym za styczeń, luty i marzec 2017 r. po 176,38 zł, za kwiecień 2017 r. 366,38 zł, za maj 182,54 zł, za czerwiec 192,54 zł, za lipiec 182,54 zł, za sierpień 79,94 zł, za wrzesień, październik, listopad i grudzień po 182,54 zł. W 2017 r. wpłacono łącznie 1 500 zł.

Dowód: syntetyczne dane dot. płatnika z dnia 31.12.2017 r. – k.26

Bilans otwarcia 2018 r. dotyczącego w/w lokalu wynosił 8 443,44 zł. Wymiar czynszów za 2018 r. wynosił łącznie 1 414,11 zł, w tym za styczeń 192,54 zł, za luty 60,99 zł, za marzec 192,54 zł, za kwiecień, maj i czerwiec po 182,54 zł, za lipiec 186,74 zł, w sierpniu wystąpiła nadpłata 103,06 zł, za wrzesień 336,74 zł. Wpłaty w 2018 r. wyniosły 500 zł.

Dowód:

syntetyczne dane dot. Płatnika z dnia 15.09.2018 r. – k.28

wyliczenie ogólnej kwoty opłat do zapłaty w miesiącu wrześniu 2018 r. – k.27

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika jednoznacznie, że małoletnia pozwana N. D. nabyła spadek po G. W. zmarłym dnia 2 lutego 2013 r. wraz z bratem spadkodawcy R. W. i córką siostrzenicy E. W. po 1/3 części, co wynika jednoznacznie z treści postanowienia spadkowego z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie (...) Zatem spadkobiercy G. W. od dnia 2 lutego 2013 r. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego położonego w N. przy ul. (...) po 1/3.

Strona powodowa wystąpiła o zapłatę należności związanych z przedmiotowym lokalem za okres od 10 czerwca 2014 r. do 11 września 2018 r., a więc za okres po śmierci G. W., jednak w ocenie Sądu, nie udowodniła w całości swego roszczenia, zgodnie z wymaganiami art. 6 k.c. i art. 232 zd. 1 k.p.c. Przepis art. 6 k.c. stanowi, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Natomiast z art. 232 zd. 1 k.p.c. wynika, że strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Strona powodowa nie przedłożyła żadnego dowodu w postaci dokumentu, z którego wynikałoby wyliczenie należności za 2014 r., w szczególności od czerwca do grudnia 2014 r., brak jest w tym zakresie zarówno uchwał o wysokości zaliczek na poczet kosztów eksploatacji i na poczet funduszu remontowego, jak i wyliczeń ogólnej kwoty za miesiąc, a w szczególności syntetycznych danych dotyczących płatnika za 2014 r. Co do roku 2015 i 2016 r. strona powodowa przedłożyła wprawdzie uchwały w przedmiocie zaliczek na koszty eksploatacji i na fundusz remontowy, jednak brak jest syntetycznych danych dot. płatnika za 2015 i 2016 r. Syntetyczne dane pozwalałyby określić, czy bilans otwarcia rozpoczynał się jakąś zaległością, a jeśli tak, to rzeczą strony powodowej było wykazanie, z jakiego okresu ona pochodzi. Stwierdzić należy, że uchwały nr (...), nr (...), nr (...) i nr (...) określają stawki zaliczek na koszty eksploatacji i fundusz remontowy, jednak brak dokumentów w postaci wyliczenia ogólnej kwoty opłat za kolejne miesiące, z którego wynikają także inne należności takie jak opłata za zimną wodę, opłata za odprowadzanie ścieków, należność za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Wskazać wypada, że z danych syntetycznych za 2017 r. i za 9 miesięcy 2018 r. wynika, że należności nie były takie same za poszczególne miesiące. Strona powodowa nie udowodniła, jaka była zaległość pozwanej za lokal w okresie od czerwca do grudnia 2014 r., jaka za 2015 i 2016 r. i z tego względu w tym zakresie powództwo podlegało oddaleniu. Ponadto wskazać należy, że na podstawie dołączonych do pozwu dokumentów nie sposób ustalić, czy bilans otwarcia za rok 2017 nie obejmuje również długów spadkowych, wszak brak jest danych syntetycznych z wcześniejszych lat.

Niezależnie od tego, rację ma pozwana podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia w oparciu o przepis art. 118 k.c. z powołaniem na termin 3-letni. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata. Pozwana jako współwłaściciel miała obowiązek uiszczać co miesiąc zaliczki na poczet kosztów zarządu i należności te miały charakter okresowy, bowiem termin ich płatności przypadał na 10. dzień każdego kolejnego miesiąca. Zatem należności sprzed 24 września 2015 r. przedawniły się, ponieważ pozew został wniesiony 24 września 2018 r. Rzeczą strony powodowej było wniesienie pozwu odpowiednio wcześniej, by nie narazić się na zarzut przedawnienia, a obecnie jest on uwzględniany przez Sąd z urzędu (od dnia 9 lipca 2018 r.). W związku z tym nieprzedawnione pozostają należności od 24 września 2015 r., lecz ze względów wskazanych w trzecim akapicie rozważań należności te od 24 września 2015 r. do 31 grudnia 2016 r. nie zostały udowodnione zgodnie z wymogami powołanych przepisów.

Zasadne natomiast okazały się roszczenia za 2017 r. i za okres od 1 stycznia 2018 r. do 11 września 2018 r., jednakże bez uwzględnienia kwot wynikających z bilansów otwarcia. Bilans otwarcia określający zadłużenie z tytułu bliżej nie określonych należności nie wykazuje, z jakiego okresu pochodzi zadłużenie, co na nie konkretnie się składa. W związku z tym Sąd wziął pod uwagę należności, które współwłaściciele obowiązani byli ponieść za lokal w 2017 w kwocie 2 263,24 zł i do września 2018 r. w kwocie 1 414,11 zł, a więc łącznie 3 677,35 zł, przy czym na poczet tych należności wpłacono w 2017 r. kwotę 1 500 zł, a w 2018 r. kwotę 500 zł. Kwota podlegająca zasądzeniu to 1 677,26 zł.

Wskazać wypada, że jeżeli do dziedziczenia dochodzi kilku spadkobierców, to z chwilą otwarcia spadku z mocy prawa powstaje między nimi wspólność majątku spadkowego. (...) Wspólności majątku spadkowego nie należy utożsamiać ze

współwłasnością łączną ani ze współwłasnością w częściach ułamkowych. (Ciszewski J. (red.), Jędrej K., Karaszewski G., Knabe J., Nazaruk P., Ruszkiewicz B., Sikorski G., Stępień-Sporek A, Kodeks cywilny. Komentarz, LexisNexis, 2014).

Nie sposób podzielić argumentacji pozwanej reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową opartej na przepisie art. 5 k.c. Okoliczność, że pozwana nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu i nie korzysta z niego w inny sposób, nie posiada innego majątku i nie uzyskuje dochodów nie zwalnia jej z odpowiedzialności za zobowiązania związane z lokalem i nieruchomością wspólną. Rzeczą przedstawicielki ustawowej było podjęcie w imieniu małoletniej córki czynności związanych z działem spadku, by ewentualnie zapobiec na przyszłość takim roszczeniom, tym bardziej, że zarówno w 2017 r., jak i w 2018 r. strona powodowa przesyłała wezwania do zapłaty, a więc przedstawicielka ustawowa miała świadomość obowiązku ponoszenia kosztów. Ponadto, stwierdzić należy, że Sąd nie rozstrzygał o długach spadkowych, bo te musiałyby dotyczyć okresu sprzed śmierci G. W., a o należnościach związanych z lokalem mieszkalnym przy ul. (...) za okres, kiedy pozwana była już współwłaścicielem. W związku z tym bez znaczenia pozostaje kwestia odpowiedzialności za długi spadkowe i jej ograniczenie do stanu czynnego majątku.

Co do kwestii oświadczenia E. D. z dnia 11 lipca 2017 r., to nie wynika z niego w żaden sposób, by matka pozwanej złożyła je w imieniu córki. Strona powodowa nie udowodniła zgodnie z art.6 k.c. by oświadczenie to było złożone w imieniu innej osoby niż sama E. D.. Z tego względu nie sposób uznać, by oświadczenie to stanowiło uznanie długu, tym bardziej, że nie wskazano nim ani okresu w jakim dług powstał, ani kwoty zadłużenia.

Mając na względzie powyższe, Sad zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1 677,26 zł na podstawie art.14 i 15 ustawy o własności lokali z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2018 r., wszak ten termin początkowy nie budził wątpliwości zwłaszcza w kontekście wymagalności należności za poszczególne miesiące tj. do dnia 10 każdego miesiąca.

O kosztach orzeczono na mocy art.100 k.p.c. zasądzając je od pozwanej w części w jakiej przegrała proces, a więc w 18 %. Koszty te to opłata 468 zł, z czego 18 % daje kwotę 84,24 zł.