

Sygnatura akt X C 1356/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G. W., dnia 31 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w G. W. X Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Andrzej Miszczak

Protokolant: sekr. sąd. Marta Andrzejewska

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2017 r. w G. W.

na rozprawie sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej przy ulicy (...) w G.
przeciwko Gminie Z.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 2 718,03 (dwa tysiące siedemset osiemnaście złotych 03/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 8 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 136 złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych, znosząc wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa Agrestowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. W.¹ wniosła o zasądzenie od gminy Z. 5 436,06 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z zastrzeżeniem, że odpowiedzialność Gminy Z. jest solidarna z odpowiedzialnością S. F. określonej w nakazach zapłaty Sądu Rejonowego w G. W. sygn. akt:

- 1) X Nc 596/16 z 10.03.2016 r. co do kwoty 2 908,67 zł,
- 2) X Nc 4457/16 19.08.2016 r. co do kwoty 1 192,81 zł,
- 3) X Nc 2198/17 7.04.2017 r. co do kwoty 1 334,58 zł;

wniosła o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że dochodzi od pozwanej zaległości z tytułu kosztów eksploatacji lokalu przy ul. (...) 6h/15 oraz garażu nr (...) za okres od marca 2015 r. do lutego 2017 r. Pozwana gmina jest spadkobiercą zmarłego 21 marca 2014 r. G. K..

Sąd Rejonowy w G. W. 20 czerwca 2017 r. w sprawie X Nc (...) wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k.36).

Gmina Z. zaskarżyła nakaz zapłaty w całości i wniosła o oddalenie powództwa oraz zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu podniosła, że przysługuje jej 1/2 prawa własności nieruchomości a tym samym nie odpowiada solidarnie za zobowiązanie z S. F. a odpowiedzialność gminy jest uregulowana w art. 3 ust. 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903)²

Sąd rejonowy ustalił co następuje:

21 marca 2014 r. zmarł G. K., którego spadkobiercą z mocy ustawy jest Gmina Z. a jej odpowiedzialność za długi spadkowe ograniczona jest do stanu czynnego spadku.

G. K. przysługiwał udział w wysokości 1/2 prawa własności w nieruchomości lokalowej położonej w G. W. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 35,82 m², z którym to prawem związany jest udział w nieruchomości wspólnej oraz częściach budynku i urządzeń, które nie służą do użytku właścicieli lokalu w wysokości 3 582/186 528 części oraz 1/2 prawa własności w nieruchomości położonej przy ul. (...) stanowiącej garaż o powierzchni 13,35 m², z którym to prawem związany jest udział w nieruchomości wspólnej oraz częściach budynku i urządzeń, które nie służą do użytku właścicieli lokalu w wysokości 1 335/ 186 528 części. – **okoliczności bezsporne.**

17 lutego 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę na mocy której przyjęła plan gospodarczy na 2014 r. przyjmując stawkę kosztu zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 5,18 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i 0,60 zł/m² na fundusz remontowy.

19 lutego 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę na mocy której przyjęła plan gospodarczy na 2015 r. przyjmując stawkę kosztu zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 4,93 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i 0,70 zł/m² na fundusz remontowy.

17 lutego 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę na mocy której przyjęła plan gospodarczy na 2016 r. przyjmując stawkę kosztu zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 5,67 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i 0,80 zł/m² na fundusz remontowy.

20 lutego 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę na mocy której przyjęła plan gospodarczy na 2017 r. przyjmując stawkę kosztu zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 6,16 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i 0,90 zł/m² na fundusz remontowy.

Gmina Z. jako współwłaściciel w udziale 1/2 w prawie własności nieruchomości posiada zaległość z tytułu kosztu zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 2 718,03 zł.

Dowód

- Uchwała z 17.02.2014 k.27-28
- Uchwała z 19.02.2015 r. k.29-30, 63, 67-68
- Uchwała z 17.02.2016 r. k.31-32
- Uchwała z 20.02.2017 r. k.33-34, 61, 64-66
- Rozliczenia mieszkania k. 10-19, 21-26

Pismem z 27 marca 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa wezwała Gminę Z. do zapłaty 5 204,66 zł.

Pismem z 5 kwietnia 2017 r. Gmina Z. wskazała, że ponosi ograniczoną odpowiedzialność za długi spadkowe i po sporządzeniu spisu inwentarza poinformuje wierzycieli w jakim zakresie zaspokoi ich roszczenie. Wezwała również do przedłożenia dokumentów wskazujący na wysokość roszczenia.

Pismem z 8 maja 2017 r. powódka przesłała pozwanej umowy o administrowaniu nieruchomością wspólną i plany gospodarcze za lata 2014-2017.

Dowód:

- Pismo powódki z 27.03.2017 r. k.20
- Pismo pozwanej z 5.04.2017 r. k.45
- Pismo powódki z 8.05.2017 r. k.69-71

Sąd rejonowy zważył, co następuje :

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903)3 na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Sąd Najwyższy w dniu 18 października 2013 r. w sprawie III CZP 42/13 wyraził pogląd, zgodnie z którym: „Wystąpienie przez wspólnotę mieszkaniową z pozwem przeciwko członkowi tej wspólnoty o zapłatę sumy pieniężnej z tytułu obciążających takiego członka kosztów na rzecz wspólnoty, stanowi czynność zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 1 u.w.l.” Dla dokonania czynności zwykłego zarządu wspólnota nie musi posiadać uchwały członków wspólnoty.

Pozwana na podstawie uchwał wspólnoty mieszkaniowej zobowiązana była uiszczać zaliczki na koszt zarządu nieruchomością wspólną oraz uiszczać zaliczki na fundusz remontowy. Wysokość tych zaliczek wynika z prawomocnych obecnie uchwał wspólnoty, podjętych większością głosów a sąd rejonowy nie jest właściwy do badania uchwał wspólnoty mieszkaniowej – art. 17 pkt. 4² k.p.c. Taką kompetencję posiada sąd okręgowy, który jest rzeczowo właściwy do badania uchwały w świetle przesłanek z art. 25 u.w.l. Przy czym czynić to może wyłącznie w przypadku, gdy uchwała zostanie zaskarżona w terminie 6 tygodni od jej podjęcia na zebraniu lub zawiadomienia o treści uchwały. Kwestia wysokości zaliczek obciążających prawo własności nieruchomości nie była sporna między stronami. Spór dotyczył tego czy współwłaściciele nieruchomości odpowiadają solidarnie za zaległość obciążającą prawo, w którym mają udziały, czy też ich odpowiedzialność jest ograniczona do iloczynu udziału w prawie własności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal. Spór dotyczył więc wykładni przepisu art. 3 ust. 3a u.w.l.

Na wstępie należy zaznaczyć, że żądanie pozwu obejmował okres już po śmierci G. K., tym samym nie są to długi spadkowe i kwestia zakresu odpowiedzialności gminy za długi spadkowe w niniejszej sprawie nie ma znaczenia.

Ustawa o własności lokali w art. 12 i 13 określa zakres obowiązków właścicieli lokali co do ponoszenia ciężarów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i utrzymaniem swojego lokalu. Stosownie do tych przepisów członek wspólnoty mieszkaniowej, w zakresie wydatków związanych z utrzymaniem odrębnej własności lokalu, zobowiązany jest do pokrywania kosztów w pełnej wysokości, jeśli chodzi o wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, to każdy właściciel lokalu ponosi je w granicach i na zasadach określonych w art. 12 ust. 2 i 3 ustawy. Przepis ten statuuje obowiązek pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do wielkości udziału we współwłasności przymusowej nieruchomości wspólnej obliczanej na podstawie art. 3 u.w.l.

Zgodnie z art. 17 u.w.l. za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Przepis ten reguluje zagadnienie odpowiedzialności majątkowej wspólnoty mieszkaniowej i jej członków. Przepis art. 12 ust. 2 u.w.l. statuuje zasadę, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, reguluje kwestię wysokości należności związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej przypadających na dany lokal.

Zgodnie z art. 207 k.c., współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości udziałów. Zdaniem orzekającego sądu w niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania art. 370 k.c., zgodnie z którym jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. W niniejszym przypadku nie można bowiem przyjąć, by pozwana gmina zaciągnęła zobowiązanie w rozumieniu przepisu art. 370 k.c. Odpowiedzialność gminy nie wynika z czynności prawnej dokonanej przez nią jako współwłaściciela, lecz z przepisów ustawy o własności lokali i faktu dziedziczenia ustawowego po G. K..

Podstawy solidarnej odpowiedzialności współwłaścicieli lokalu nie stanowi także zdaniem Sądu Rejonowego art. 1034 k.c., gdyż przedmiotem żądania pozwu są koszty zarządu nieruchomością wspólną za okres po śmierci G. K., a zatem nie stanowiące długów spadkowych. Nie można przy tym przyjąć, że na mocy dziedziczenia (sukcesji generalnej) pozwana gmina wstąpiła w prawa i obowiązki spadkodawcy, a ten zawierając umowę nabycia odrębnej własności lokalu zaciągnął zobowiązanie. Sukcesja uniwersalna oznacza li tylko, że mocą jednego zdarzenia spadkobiercy nabywają ogół praw i obowiązków zmarłego bez potrzeby dokonywania odrębnych czynności. Nie oznacza to jednak dziedziczenia sposobu wykonywania uprawnień, a co za tym idzie i sposobu wykonywania obowiązków.⁴ O charakterze odpowiedzialności decydować może szereg czynników, w tym bardzo zindywidualizowanych dotyczących stricte podmiotu zobowiązanego. Artykuł 370 k.c. dla powstania solidarności wymaga czynności ze strony lub na rzecz podmiotu, którego dane zobowiązanie ma dotyczyć. Dziedziczenie nie jest zaciąganiem skonkretyzowanego podmiotowo i przedmiotowo zobowiązania, nie można zatem zgodzić się z twierdzeniem, iż akt ten wypełnia dyspozycje art. 370 k.c.

Zgodnie z art. 369 k.c., zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej. Zdaniem sądu rejonowego brak jest przepisu ustawy oraz czynności prawnej z których wynikałby solidarny charakter odpowiedzialności pozwanej gminy, a ponieważ solidarności się nie domniemywa nie może być mowy o solidarnej odpowiedzialności pozwanej.

W końcu należy wskazać na art. 3 ust. 3a u.w.l. zgodnie z którym na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal. Artykuł 3 u.w.l. określa sposób liczenia udziału. Jak wskazano zaś wcześniej udział w nieruchomości wspólnej ma podstawowe znaczenie dla ustalania odpowiedzialności właściciela nieruchomości i jej zakresu (art. 12, 17 ustawy).

Dokonując wykładni tego przepisu należy wskazać, że podstawą dokonywania wykładni norm prawnych jest wykładnia gramatyczna. Dopiero w sytuacji, gdy wyniki wykładni gramatycznej prowadzą do wyników nie dających się pogodzić z systemem prawa, są absurdalne, to wówczas należy sięgnąć do pozostałych metod wykładni – systemowej, funkcjonalnej, celowościowej. Projekt ustawy i jego uzasadnienie nie stanowi normy prawnej. Może być wskazówką w przypadku stosowania wykładni celowościowej co do tego jakie intencje miał ustawodawca. Przy czym wykładnia celowościowa nie może zastępować wykładni gramatycznej i być z nią sprzeczna. Wiodącą i podstawową metodą wykładni norm prawnych jest wykładnia gramatyczna. W sytuacji gdy norma prawna jest jasna, czytelna, to nie ma wówczas podstaw do sięgania po inne metody wykładni a zwłaszcza metodę celowościową.

Zdaniem orzekającego sądu wykładnia gramatyczna normy z art. 3 ust. 3a u.w.l. prowadzi do jasnych i czytelnych rezultatów i nie sposób przyjąć, że jej wynik pozostaje w sprzeczności z innymi normami prawnymi. Fakt, że rodzić może komplikacje dla wspólnot mieszkaniowych, utrudniać określanie zakresu odpowiedzialności nie jest wynikiem wykładni, który uzasadniałby poszukiwania znaczenia normy przy użyciu metody celowościowej, funkcjonalnej. Pewność obrotu prawa, zasada demokratycznego państwa prawa nakazuje opieranie się na wykładni literalnej. Wskazać również należy, że to nie sąd jest organem uprawnionym do tworzenia przepisów prawa. Wykładnia przepisów nie może powodować, że w jej wyniku stworzona zostanie nowa norma prawna, nie znajdująca potwierdzenia w tekście ustawy. Fakt, że intencją ustawodawcy było uporządkowanie kwestii liczenia głosów współwłaścicieli miejsc postojowych w pomieszczeniach wielostanowiskowych nijak się ma do treści uchwalonego przepisu. Przepis ten w żadnej swojej części nie ogranicza się do miejsc postojowych a jego treść w sposób

jednoznaczny, czytelny wskazuje, że odnosi się do współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych i wskazuje jak w przypadku współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych liczyć udział w nieruchomości wspólnej.

Skoro więc brak jest podstaw do przyjęcia solidarności współwłaścicieli lokalu oraz mając na uwadze sposób liczenia udziału współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych w nieruchomości wspólnej sąd rejonowy przyjął, że pozwana gmina posiadając udział w prawie własności w wysokości $\frac{1}{2}$ a udział związany z własnością tego lokalu wynosi $\frac{3}{582/186\ 528}$ i $\frac{1}{335/186\ 528}$, to gmina winna jest powódce $\frac{1}{2}$ zaległości obciążających przedmiotowe nieruchomości lokalowe, tj. 2 718,03 zł. W pozostałym zakresie sąd powództwo oddalił jako nie mające oparcia w stanie faktycznym i prawnym.

Na podstawie art. 481 § 1 i 3 k.c. sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie mając na uwadze, że pozwana winna uiszczać zaliczki do 10 dnia każdego miesiąca, stąd w zakresie kwoty zasądzonej w opóźnieniu była na dzień złożenia pozwu – 8 czerwca 2017 r.

Powództwo zostało uwzględnione w połowie, stąd na podstawie art. 100 k.p.c. sąd zniósł wzajemnie koszty zastępstwa procesowego między stronami i zasądził od pozwanej na rzecz powódki połowę opłaty sądowe od pozwu tj. 136 zł.

Sprawa była rozpoznawana w postępowaniu zwykłym (k.48)

SSR Andrzej Miszczak

1 W dalszej części uzasadnienia określana również skrótem: „Wspólnota Mieszkaniowa”

2 W dalszej części uzasadnienia określana również skrótem: „u.w.l.”

3 W dalszej części uzasadnienia określana również skrótem: „u.w.l.”

4 por. komentarz do art. 922 k.c. pod red. A. K.