

Sygn. akt: I C 680/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Ryndak
Protokolant:	prot. sądowy Łukasz Janowski

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2016 r.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...)w N.

przeciwko A. T.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego A. T. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) przy ul. (...) w N. kwotę 2 689,35 zł (dwa tysiące sześćset osiemdziesiąt dziewięć złotych 35/100 groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 15 grudnia 2015 do dnia 31 grudnia 2015r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego A. T. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nr(...) przy ul. (...) w N. kwotę 752 zł (siedemset pięćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu poniesionych kosztów procesu.

Sygn. akt C 680/16

UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa Nr (...) przy ul. (...) w N. wniosła o zasądzenie od pozwanego A. T. kwoty 2.689,35 zł tytułem opłat z tytułu własności lokalu mieszkalnego związanymi z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości i wpłat na fundusz remontowy za okres od grudnia 2011r. do kwietnia 2014r.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany działając przez profesjonalnego pełnomocnika podniósł, iż roszczenie w części nie ma podstawy prawnej a w pozostałej części sprzeczne jest z zasadami współzycia społecznego. W jego ocenie powód nie określił podstawy faktycznej roszczenia w sposób wystarczający. Z uzasadnienia sprzeciwu wynikało, że pozwany nabył współwłasność w wysokości 1/3 udziału lokalu w spadku po zmarłej W. T.. Pozostały udział w przedmiotowym lokalu przypadł zaś R. T.. Pozwany nigdy jednak nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu ani też nie użytkował go w inny sposób w przeciwieństwie do R. T.. Wystąpienie strony powodowej z roszczeniem wobec A. T. stanowi więc naruszenie podstawowych zasad współzycia społecznego. Co istotne roszczenie, które obejmowało okres od grudnia 2011 do 9 kwietnia 2014r. z którym wystąpiła strona powodowa jest zobowiązaniem solidarnym wobec czego zobowiązany do pokrycia należności jest również współwłaściciel – R. T., który faktycznie z niej korzystał. To właśnie od niego w pierwszej kolejności powinna być dochodzona należność.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

A. T. był współwłaścicielem w udziale 1/3 lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w N. do dnia 9 kwietnia 2014r. W pozostałej części udział w wysokości 2/3 przysługiwał R. T.. Udziały te nabyli w spadku po zmarłej 26 stycznia 1997r. W. T.. Postanowieniem tut. Sądu z dnia 9 kwietnia 2014r. dokonano działu spadku po zmarłej W. T. w ten sposób, że przyznano w/w lokal na wyłączną własność R. T..

Dowód: fakt bezsporny, kserokopia postanowienia SR w Nysie I Ns (...) odpis Kw (...),

Należności za okres od stycznia 2011r. do listopada 2011r. dochodzone były przez stronę powodową w odrębnym postępowaniu w sprawie o sygn.. akt I Nc (...)

Dowód: fakt bezsporny, kserokopia nakazu zapłaty SR w Nysie I Nc (...)

Dnia 4 czerwca 2012 r. strona powodowa zawarła umowę o zarządzanie i administrowanie nieruchomością podmiotowi zewnętrznemu ustalając miesięczne wynagrodzenie administratora w wysokości 0,36 zł za 1 m². W dniu 19 marca 2012r. uchwałą nr (...) powódka ustaliła zaliczkę na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 2,60 zł/m². Uchwałą nr (...) z dnia 27 marca 2013r. powódka ustaliła zaliczkę na koszty zarządu, w tym na koszty zarządu, wynagrodzenie administratora oraz koszty remontów w wysokości 2,98 zł/m². Uchwałą nr (...) z dnia 17 maja 2013r. powódka ustaliła zaliczkę na koszty zarządu w tym na koszty zarządu, wynagrodzenie administratora oraz koszty remontów w wysokości 3,28 zł/m². Następnie uchwałą nr (...) powódka ustaliła zaliczkę na koszty zarządu w tym na koszty zarządu, wynagrodzenie administratora oraz koszty remontów w wysokości 3,28 zł/m². Zaliczki na koszty mediów zostały ustalone według faktycznych kosztów ponoszonych przez pozwanego. Wysokość zaliczki za miesiąc grudzień 2011r. jaka obciążała pozwanego i R. T. wynosiła 363,29 zł W związku z tym, że pozwanemu przysługiwał udział w 1/3 lokalu to jego część z zaliczki wynosiła kwotę 121,09 zł. W okresie od stycznia 2012 r. do czerwca 2012r. pozwany wraz z R. T. obowiązani byli do zapłaty zaliczki w wysokości 363,29 zł miesięcznie stosownie do swych udziałów. W okresie od lipca 2012r. do grudnia 2012r. wysokość zaliczki wynosiła kwotę 366,55 zł. miesięcznie stosownie do udziałów. Od stycznia 2013r. strona powodowa prowadziła dwa odrębne salda dla współwłaścicieli lokalu nr (...). Jedno dla R. T., drugie dla A. T.. W okresie od stycznia 2013 do marca 2013r. wysokość zaliczki u pozwanego wynosiła 63,70 zł, w okresie od kwietnia 2013r. do maja 2013r. 67,36 zł, w okresie od czerwca 2013r. do grudnia 2013r. 71,02 zł. W grudniu 2013r. pozwany był zobowiązany do zapłaty kwoty 43,63 zł, w związku z dokonanym rozliczeniem za centralne ogrzewanie. W styczniu 2014r. pozwany zobowiązany był do zapłaty kwoty 71,02 zł., a w okresie od lutego 2014r do marca 2014r pozwany zobowiązany był do zapłaty kwoty 74,67 zł, za 9 dni kwietnia 2014r. powódka naliczyła pozwanemu kwotę 22,41 zł.

Pozwany mimo ciężącego na nim obowiązku nie spełniła świadczenia w pełnej wysokości jak również nie dokonywał wpłat z tytułu rozliczeń za media, czym doprowadził do zadłużenia w wysokości 2.689,35 zł. Pismem z dnia 24 listopada 2015r. strona powodowa wezwała pozwanego do dobrowolnego spełnienia świadczenia.

Dowód: fakt bezsporny, umowa o zarządzanie z dnia 4 czerwca 2012r., zestawienie wysokości stawek za okres od 1 lipca 2012 do 31 sierpnia 2014r., uchwała nr (...) uchwała nr (...) uchwała nr (...) uchwała nr (...), bilans wymiaru zaliczek A. T. za okres od stycznia 2013r. do grudnia 2013r. i od stycznia 2014r. do grudnia 2014r., bilans wymiaru zaliczek R. T. za okres od stycznia 2013r. do grudnia 2013r. i od stycznia 2014r. do grudnia 2014r., wezwanie do zapłaty z dnia 24 listopada 2015r., zadłużenie R. T. na dzień 30 listopada 2011r., miesięczny wymiar opłat obowiązujący od dnia 1 lipca 2012r., miesięczny wymiar opłat obowiązujący od dnia 1 stycznia 2016r., miesięczny wymiar opłat obowiązujący od dnia 1 kwietnia 2013r., miesięczny wymiar opłat obowiązujący od dnia 1 czerwca 2013r., miesięczny wymiar opłat obowiązujący od dnia 1 lutego 2014r., umowa nr (...) z dnia 12.11.1999 na sprzedaż ciepła.

A. T. nie mieszka w przedmiotowym lokalu, nigdy tam nie przebywał. Mieszkanie to było wynajmowane przez brata R. T.. Z tytułu najmu pozwany nie otrzymywał od brata żadnych pieniędzy. Nie spłaca żadnych zobowiązań w stosunku do Wspólnoty, gdyż uważa, że skoro nie korzysta z lokalu to nie jest zobowiązany za nie płacić.

Dowód: przesłuchanie stron postępowania.

Sąd zważył co następuje.

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, że na rozprawie strona pozwana podniosła, iż zachodzą podstawy do wyłączenia sędziego z mocy ustawy na podstawie art. 48 § 1 pkt 5 z uwagi na to, że wcześniej przez tego samego sędziego został wydany w sprawie nakaz zapłaty. Sąd nie znalazł jednak podstawy do wyłączenia i prowadził sprawę.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów przedstawionych przez stronę powodową. Sąd oddalił wnioski strony powodowej o przesłuchanie strony powodowej, uznając że przeprowadzenie tego dowodu nic istotnego nie wniesie do sprawy, nadto pełnomocnik nie sprecyzował kto w imieniu strony powodowej miałby być przesłuchany. Sąd oddalił także wnioski o przesłuchanie świadków, gdyż okoliczność, na które mieli być słuchani zostały już udowodnione zebranymi w sprawie dokumentami, zatem nie wniosłyby nic istotnego do sprawy, a prowadziłyby do nie potrzebnej przewlekłości. Nadto Sąd nie uwzględnił wniosku strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem wyliczenia wysokości zadłużenia i prawidłowość naliczania zaliczek. Sąd oddalił ten wniosek z dwóch powodów, po pierwsze był on spóźniony, bowiem złożony został dopiero na rozprawie, a strona nie uprawdopodobniła, dlaczego nie zgłosiła tego wniosku w sprzeciwie, po drugie okoliczności, które miałby badać biegły nie wymagały wiadomości specjalnych. Poza tym trzeba mieć na względzie, że początkowo tj., w sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany nie kwestionował istnienia zobowiązania i jego wysokości, podnosił jedynie że zapłata zobowiązania nie będzie zgodna z zasadami współżycia społecznego. Dopiero na rozprawie kwestionowano wysokość zaliczek i w związku z tym złożono wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Z dokumentów tych jasno i precyzyjnie wynika wysokość zaliczki i dla przeciętnie wykształconego człowieka sposób wyliczenia tych zaliczek jest jasny.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowi art.13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903), zgodnie z którym właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a także art. 15 wskazanej ustawy, na podstawie którego, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Niewątpliwym jest, co wynika z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową, że pozwany zalegał na rzecz powodowej wspólnoty kwotę w łącznej wysokości 2.689,35 zł tytułem opłat z tytułu własności lokalu mieszkalnego związanymi z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości i wpłat na fundusz remontowy za okres od grudnia 2011r. do kwietnia 2014r.

Jednocześnie Sąd nie znalazł podstaw, aby zastosować w niniejszej sprawie przepis art. 5 k.c. Pozwany twierdził bowiem, że kierowanie roszczenia w stosunku do niego jest sprzeczne z tym artykułem, skoro pozwany w lokalu nie mieszkał i w żaden inny sposób z niego nie korzystał o czym przedstawiciele powoda wiedzieli.

Zgodnie z powołanym przepisem nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zasady współżycia społecznego to nieskodyfikowane powszechne normy postępowania, funkcjonujące aktualnie w społeczeństwie polskim i mające na celu ochronę społecznie akceptowanych wartości lub dóbr niematerialnych. Zasady te pozostają w zasadniczym związku z normami moralnymi, jednak charakter tej relacji jest kontrowersyjny. W judykaturze Sądu Najwyższego nadużycie prawa podmiotowego to zachowanie rażące, nieakceptowalne z aksjologicznego, ewentualnie teleologicznego punktu widzenia (por. wyrok SN z dnia 4 kwietnia 1997 r., II CKN 118/97, OSP 1998, z. 1, poz. 3, z aprobowaną glosą A. Szpunara). Zwroty użyte w art. 5, zdaniem Sądu Najwyższego, w istocie oznaczają odesłanie do zasad słuszności, dobrej wiary w sensie obiektywnym, zasad uczciwości obowiązującej w stosunkach cywilnoprawnych i zasady lojalności wobec partnera (tak wyroki SN: z dnia 3 października 2000 r., I CKN 308/00, LEX nr 52468;

z dnia 4 października 2001 r., I CKN 871/00, LEX nr 52659). W innych wyrokach akcentuje się moralny wymiar zasad współżycia społecznego, podkreślając, że stwierdzenie nadużycia prawa wymaga skonkretyzowania działań, które „pozostają w sprzeczności z normami moralnymi godnymi ochrony i przestrzegania w społeczeństwie” (wyrok SN z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 459/97, LEX nr 78424). Na treść zasad współżycia społecznego składają się, w ocenie Sądu Najwyższego, „akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych” (wyrok SN z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 459/97). W doktrynie i orzecznictwie ciągle żywy jest spór o normatywne albo sytuacjonistyczne ujęcie zasad współżycia społecznego. Dwa przeciwstawne stanowiska da się sprowadzić do pytania, czy decyzję o odmowie udzielenia ochrony prawnej, będącą skutkiem zastosowania art. 5, sąd może podjąć, powołując się po prostu na naruszenie zasad współżycia społecznego, czy też ma obowiązek wskazać, jaka reguła moralna została przez uprawnionego naruszona. Przeciwno takiemu ujmowaniu zasad współżycia społecznego zdecydowanie wystąpił Trybunał Konstytucyjny w powołanym wyroku z dnia 17 października 2000 r., SK 5/99. Zdaniem Trybunału przesłanki rozumienia klauzuli generalnej powinny mieć wyłącznie charakter obiektywny, a ich interpretacja orzecznicza powinna być „jednolita i ścisła”. W uzasadnieniu znalazły się nawet słowa o konieczności wykazania przez sąd, o jaką dokładnie zasadę współżycia społecznego chodzi. Tezy te oceniono w literaturze jako „zbyt mocne”; oderwanie stosowania klauzuli od aksjologii, od systemu wartości i stworzenie możliwości precyzyjnego przewidywania rozstrzygnięcia wydaje się zadaniem „ponad siły” (L. L., Konstytucyjność art. 5 kodeksu cywilnego – tezy Trybunału Konstytucyjnego w świetle teorii prawa, KPP 2001, z. 3, s. 475). Abstrahując od realności tezy Trybunału Konstytucyjnego o obiektywnym znaczeniu kryteriów nadużycia prawa podmiotowego, wypada zauważyć, że sam Trybunał podkreśla funkcję, jaką spełniają klauzule generalne: nadają elastyczność przepisom, pozwalają uniknąć „przelegalizowania” regulacji, są narzędziem realizacji wartości konstytucyjnych. Powoływanie się na naruszenie zasad współżycia społecznego wymaga wskazania, jaka konkretnie zasada została naruszona, oraz wskazania pełnej treści powoływanej zasady (por. wyr. SN z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/97, OSNC 1999, nr 4, poz. 75, z aprobowaną glosą M. Niedośpiała, PiP 2000, z. 3, s. 101; orz. SN z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 263/06, Lex nr 257664; orz. SA w Krakowie z dnia 6 czerwca 2006 r., II AKa 86/06, KZS 2006, z. 7-8, poz. 108). Istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku” (wyrok SN z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, LEX nr 82293; por. też wyroki SN z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, LEX nr 560607 i z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, LEX nr 964496). W innym wyroku Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na całkowicie wyjątkowy charakter art. 5 k.c., który przelamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. „Jej odmowa musi być zatem uzasadniona faktem zachodzenia okoliczności rażących i nieakceptowanych ze względów aksjologicznych, ewentualnie teleologicznych” (wyrok SN z dnia 24 kwietnia 1997 r., II CKN 118/97, OSP 1998, z. 1, poz. 3, z glosą A. Szpunara; tak samo wyrok SN z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12, LEX nr 1293949). art. 5 nie jest bowiem normą nadrzędną w stosunku do innych norm obowiązującego prawa. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 22 września 1987 r., III CRN 265/87, OSNCP 1989, nr 5, poz. 80, „z powołaniem się na zasady współżycia społecznego nie można ani podważać ani modyfikować wyraźnych dyspozycji przepisów prawnych”.

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy, w pierwszej kolejności wskazać należy że pozwany powołując się na zasady współżycia społecznego nie wskazał, która konkretnie zasada została naruszona. Nadto w ocenie Sądu biorąc pod uwagę głównie przesłuchanie pozwanego nie została naruszona żadna zasada współżycia społecznego, dlatego też Sąd nie zastosował art. 5 k.c. Przede wszystkim wskazać należy, że pozwany był do dnia 9 kwietnia 2014r. współwłaścicielem w 1/3 przedmiotowego lokalu, w pozostałej zaś części właścicielem był jego brat R. T. i jako właściciel miał obowiązek zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali uiszczać zaliczki związane z udziałem w nieruchomości wspólnej. Zaliczki te były wyliczone stosownie do jego udziału. Okoliczność, że nie mieszkał w tym mieszkaniu i z niego nie korzystał nie zwalniało go od uiszczenia kwot związanych z kosztami w nieruchomości wspólnej. Pozwany może mieć ewentualnie regres od osoby, która faktycznie z tego lokalu korzystała, ale w stosunku do strony powodowej jest jak najbardziej zobowiązana.

Odnosnie kosztów postępowania Sąd zastosował przepis art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia celowej obrony. Strona pozwana w całości przegrała proces.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak na wstępie.