

Sygn. akt VIII C 3186/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 12 grudnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w VIII Wydziale Cywilnym

w składzie: przewodniczący: SSR Bartek Męcina

protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2016 roku w Łodzi

sprawy z powództwa (...) (...) przy ul. (...) w Ł.

przeciwko M. F. i P. F.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej M. F. na rzecz powoda (...) (...) przy ul. (...) w Ł. kwotę 5.892,62 zł. (pięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt dwa złote sześćdziesiąt dwa grosze) z ustawowymi odsetkami, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, od dnia 1 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty
2. oddala powództwo wobec P. F..

Sygn. akt VIII C 3186/15

UZASADNIENIE

W dniu 28 października 2014 roku powód (...) nieruchomości przy ul. (...) w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, wytoczył przeciwko pozwany M. F. i P. F. powództwo o zapłatę solidarnie kwoty 5.892,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwani w dniu 27 stycznia 2012 r. nabyli odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku w wysokości (...). Pozwani zostali poinformowani, że powyższy budynek zostanie w przyszłości podłączony do miejskiej sieci ciepłej, a koszt podłączenia nie przekroczy 130.000 zł. M. F. w imieniu własnym zobowiązała się, że każdorazowy właściciel kupionego lokalu będzie uczestniczył w realizacji tej inwestycji w części odpowiadającej udziałowi w nieruchomości wspólnej. W dniu 20 marca 2013 r. M. F. i P. F. zbyli lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) na rzecz A. W.. Pozwani nie zawarli jednak żadnych zapisów, które zobowiązywałyby nabywcę do udziału w kosztach wykonania stosownego przyłącza, węzła cieplnego oraz instalacji doprowadzającej ciepło do poszczególnych lokali. W dniu 14 kwietnia 2014 r. A. W. sprzedała przedmiotowy lokal mieszkalny A. O. i M. O.. W wyniku działań powodowej wspólnoty mieszkaniowej budynek został podłączony do sieci miejskiej, a całkowity koszt robót wyniósł 150.285,75 zł. Dochodzona przez powoda kwota 5.892,62 zł. stanowi część kwoty 130.000 zł., o której pozwani wiedzieli, że zostanie wydana na wykonanie przyłącza i zobowiązali się partycypować w jej poniesieniu, odpowiadająca udziałowi przysługującemu pozwany w częściach wspólnych budynku. Strona powodowa upatrywała solidarnej odpowiedzialności pozwanych w tym, że nabyli wspólne prawo i wspólnie byli poinformowani o kosztach przyłączenia do sieci miejskiej. Ponadto w ocenie powoda partycypacja w powyższych kosztach stanowiła zaspokojenie zwykłych potrzeb tworzonej przez pozwanych rodziny.

(pozew k. 4- 5)

W dniu 18 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi wydał nakaz zapłaty, w którym nakazał pozwanym, aby zapłacili solidarnie na rzecz powoda kwotę 5.892,62 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1.291 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

(nakaz zapłaty k. 31)

Od powyższego orzeczenia pozwani złożyli sprzeciw, którym zaskarżyli w całości nakaz zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwani podnieśli, że zbyli przedmiotowy lokal mieszkalny przed podjęciem uchwały przez powoda o podłączeniu budynku do sieci miejskiej. W ocenie strony pozwanej wszelkie prawa i obowiązki właściciela nieruchomości reguluje art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W związku z tym należy uznać, że podjęta przez powoda uchwała jest skuteczna i wiążąca dla osoby, która była właścicielem lokalu po 9 kwietnia 2013 r.

(sprzeciw k. 34- 35)

W piśmie procesowym z dnia 11 grudnia 2015 r. powód podniósł, że źródłem zobowiązania pozwanych nie jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej, a umowa nabycia odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Poza tym sprzedaż prawa przez pozwanych nie ma znaczenia również z tego powodu, że już w dniu 16 stycznia 2013 r. strona powodowa podpisała z (...) S.A. umowę o przyłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej. Ponadto już w 2012 r. rozpoczęto proces realizacji powyższej inwestycji poprzez budowę pionów centralnego ogrzewania i ciepłej wody przez sprzedawcę lokali M.. Dopiero zakończenie inwestycji pozwoliło na dokonanie końcowych rozliczeń kosztów przyłączenia budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej

(pismo procesowe k. 83- 84)

Do zamknięcia rozprawy stanowisko stron nie uległo zmianie.

(protokół rozprawy k. 162)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 stycznia 2012 r. M. F. i P. F. nabyli odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku w wysokości (...). Przy zawieraniu umowy M. F. działała w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz P. F.. M. F. w imieniu własnym oraz w imieniu P. F. oświadczyła, że wie o zamiarze podłączenia budynku przy ul. (...) w Ł. do miejskiej sieci cieplnej. Z kolei sprzedający oświadczył, że koszty przyłącza, węzła cieplnego oraz instalacji doprowadzającej ciepło do poszczególnych lokali nie przekroczą 130.000 zł. W związku z tym M. F. w imieniu własnym zapewniła, że właściciel kupionego lokalu będzie uczestniczył w realizacji tej inwestycji w części odpowiadającej udziałowi w nieruchomości wspólnej.

(wypis z aktu notarialnego k. 13- 17)

W dniu 24 października 2012 r. odbyło się zebranie założycielskie (...) (...) przy ul. (...).

(zeznania świadka O. K. k. 137, protokół z zebrania k. 146- 147)

W dniu 16 stycznia 2013 r. (...) nieruchomości przy ul. (...) podpisała z (...) S.A. umowę o przyłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej.

(umowa o przyłączenie do sieci ciepłowniczej k. 85- 90)

W dniu 20 marca 2013 r. M. F. i P. F. zbyli lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) na rzecz A. W..

(wypis z aktu notarialnego k. 18- 21)

W dniu 15 kwietnia 2014 r. A. W. sprzedała przedmiotowy lokal mieszkalny A. O. i M. O..

(wypis z aktu notarialnego k. 22- 30)

Zgodnie z pierwotnymi ustaleniami podłączenie budynku do sieci miejskiej miał wykonać inwestor, jednak wybudował tylko doraźną instalację ciepłą wewnętrzną na ekogroszek. Jesienią 2012 r. D. M. zlecił wykonanie tzw. pionów, czyli przyłączy od węzła ciepłego do poszczególnych mieszkań. W sezonie grzewczym 2012- 2013 budynek przy ul. (...) był ogrzewany poprzez instalację ciepłą wewnętrzną na ekogroszek. Następnie powyższą inwestycję przejęła powodowa wspólnota mieszkaniowa. W wyniku działań powodowej wspólnoty mieszkaniowej budynek został podłączony do sieci miejskiej, a całkowity koszt robót wyniósł 150.285,75 zł.

(zeznania świadka O. K. k. 137, zeznania Ł. K. k. 139, faktura VAT k. 120, k. 122, k. 127, potwierdzenia przelewów k. 121, k. 123- 126, k. 128- 133, faktura VAT k. 148- 151)

Pismem z dnia 9 maja 2013 r. administrator nieruchomości wezwał pozwanych do zapłaty m. in. kwoty 6.433,84 zł. z tytułu kosztów budowy instalacji CO.

(zawiadomienie o wysokości opłat k. 12)

Pismem z dnia 9 czerwca 2014 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 6.433,84 zł. z tytułu kosztów budowy instalacji Centralnego Ogrzewania i Ciepłej Wody.

(wezwanie do zapłaty k. 10, potwierdzenie odbioru k. 11)

Do dnia zamknięcia rozprawy pozwani, a także właściciel przedmiotowego lokalu mieszkalnego, nie uiszcili dochodzonej przez powoda kwoty.

(bezsporne, zeznania Ł. K. k. 140)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił jako bezsporny oraz na podstawie dowodów z dokumentów, znajdujących się w aktach sprawy, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości i rzetelności ich sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu, a także na podstawie zeznań świadka O. K. i członka zarządu powodowej wspólnoty mieszkaniowej Ł. K..

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne wobec M. F..

W przedmiotowej sprawie powód dochodził od M. F. i P. F. zapłaty solidarnie kwoty 5.892,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty, tytułem części kosztów przyłączenia budynku położonego w Ł. przy ul. (...) do miejskiej sieci ciepłej.

Zgodnie z twierdzeniem strony powodowej źródłem zobowiązania miała być treść zawartej w dniu 27 stycznia 2012 r. w formie aktu notarialnego umowy nabycia odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku. M. F. oświadczyła, że wie o zamiarze podłączenia budynku przy ul. (...) w Ł. do miejskiej sieci ciepłej i w związku z tym w imieniu własnym zapewniła, że właściciel kupionego lokalu będzie uczestniczył w realizacji tej inwestycji w części odpowiadającej udziałowi w nieruchomości wspólnej. Powyższa umowa została zawarta pomiędzy D. M. działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz swoich rodziców, a M. F. działającą w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz swojego męża P. F.. W ocenie Sądu zobowiązanie M. F. co do tego, że właściciel kupionego lokalu będzie uczestniczył w kosztach powyższej inwestycji należy ocenić w ramach prawnych umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej. W umowie na rzecz osoby trzeciej (pactum in favorem tertii) jej strony

(wierzyciel i dłużnik) postanawiają, że jedna z nich (dłużnik) spełni świadczenie na rzecz osoby trzeciej, niebiorącej udziału w zawieraniu kontraktu. W wyniku takiego zastrzeżenia umownego osoba trzecia nabywa uprawnienie do żądania bezpośrednio od dłużnika spełnienia świadczenia na jej rzecz. Wedle powszechnie akceptowanego poglądu, umowa na rzecz osoby trzeciej nie ma charakteru samodzielnego kontraktu. Jest to konstrukcja techniczno-prawna, którą strony mogą posłużyć się przy zawieraniu wielu umów nazwanych i nienazwanych. Ponadto, umowa na rzecz trzeciego może towarzyszyć innym stosunkom zobowiązaniowym niż wynikającym z umowy. Umowa na rzecz osoby trzeciej stanowi więc zawsze element innej umowy, nazywanej umową podstawową lub umową główną, bądź element stosunku prawnego wynikającego z innych zdarzeń prawnych niż umowa, nazywanego stosunkiem podstawowym (głównym). Powodowa wspólnota mieszkaniowa nie była stroną umowy zawartej w dniu 27 stycznia 2012 r., jednak jej strony mogły umówić się co do zobowiązania na rzecz powoda. Strona pozwana nie kwestionowała okoliczności faktycznego wykonania przyłączenia budynku do sieci miejskiej przez powodową wspólnotę mieszkaniową, ani też wysokości poniesionych przez nią kosztów tej inwestycji, przenoszących kwotę 130.000 zł. Wobec tego, skoro pozwanej jako nabywcy do wspólności majątkowej małżeńskiej przysługiwał udział w wysokości (...) w częściach wspólnych budynku, to w takim też zakresie pozwana powinna ponieść koszty przyłączenia budynku do sieci miejskiej.

Ponieważ zgodnie z twierdzeniem pozwu, podstawą zobowiązania pozwanej jest zawarta w dniu 27 stycznia 2012 r. umowa nabycia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, to podnoszona przez stronę pozwaną okoliczność zbycia prawa do lokalu mieszkalnego nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. M. F. zaciągnęła zobowiązanie niezależnie od tego, komu będzie przysługiwać prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W konsekwencji podobnie należy ocenić kolejny zarzut strony pozwanej o tym, że wszelkie prawa i obowiązki właściciela nieruchomości reguluje art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Należy powtórzyć, że zobowiązanie M. F. nie wynika z faktu, że w pewnym okresie czasu przysługiwało jej prawo własności przedmiotowego lokalu, ale z zawarcia w dniu 27 stycznia 2012 r. umowy w formie aktu notarialnego. Również kolejny zarzut pozwanych o zbyciu przedmiotowego lokalu mieszkalnego przed podjęciem uchwały przez powodową wspólnotę mieszkaniową o podłączeniu budynku do sieci miejskiej, Sąd uznał za nietrafny. Poza przytoczonymi już argumentami należy wskazać, że już w dniu 16 stycznia 2013 r., czyli w okresie kiedy pozwani byli współwłaścicielami przedmiotowego lokalu mieszkalnego, (...) nieruchomości przy ul. (...) podpisała z (...) S.A. umowę o przyłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej. Można również zauważyć, że inwestycja w przedmiotowym budynku rozpoczęła się już jesienią 2012 r., kiedy D. M. zlecił wykonanie tzw. pionów, czyli przyłączy od węzła ciepłego do poszczególnych mieszkań. Przesłuchiwany na rozprawie G. N. potwierdził, że instalacja pionów ciepłych rozpoczęła się, gdy M. F. i P. F. byli właścicielami mieszkania.

Całość powyższych rozważań daje asumpt do wniosku, iż powód udowodnił żądanie pozwu. W konsekwencji Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5.892,62 zł.

Podkreślić należy, że strona powodowa miała prawo, oprócz żądania należności głównej, żądać odsetek za czas opóźnienia, jako że zgodnie z treścią przepisu art. 481 § 1 k.c., 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 nie ponosi odpowiedzialności, przy czym dłużnik jest w opóźnieniu jeżeli nie spełnia świadczenia w określonym terminie. W związku z tym, że pismem z dnia 9 maja 2013 r. administrator nieruchomości wezwał pozwanych do zapłaty m. in. kwoty 6.433,84 zł. z tytułu kosztów budowy instalacji CO., Sąd zasądził odsetki ustawowe od zasądzonej kwoty zgodnie z żądaniem pozwu, czyli od dnia 1 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty.

Natomiast odmiennie należy ocenić żądanie pozwu skierowane wobec P. F.. Skoro jedyną podstawą żądania zapłaty od pozwanego jest treść zawartej w dniu 27 stycznia 2012 r. w formie aktu notarialnego umowy nabycia odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku, a w szczególności fragment, w którym M. F. zapewniła w imieniu własnym, że właściciel kupionego lokalu będzie uczestniczył w realizacji tej inwestycji w części odpowiadającej udziałowi w nieruchomości wspólnej, to roszczenie powoda w stosunku do P. F. należy uznać za bezpodstawne. Przy zawieraniu umowy, po stronie kupującej faktycznie występowała M. F., która działała w imieniu

własnym oraz w imieniu i na rzecz P. F.. P. F. nie brał osobiście udziału w zawieraniu powyższej umowy sprzedaży, a był w tym zakresie reprezentowany przez pełnomocnika w osobie swojej żony. Wykładnia językowa omawianego aktu notarialnego nie pozostawia żadnych wątpliwości, że zobowiązanie do zapłaty części kosztów przyłączenia budynku do sieci ciepłej zaciągnęła wyłącznie M. F., która w tym zakresie działała wyłącznie w imieniu własnym, a nie na rzecz P. F.. W związku z tym nie można się zgodzić z argumentacją przytoczoną w uzasadnieniu pozwu, w której strona powodowa upatrywała solidarnej odpowiedzialności pozwanych w tym, że nabyli wspólne prawo i wspólnie byli poinformowani o kosztach przyłączenia do sieci miejskiej, a partycypacja w powyższych kosztach stanowiła zaspokojenie zwykłych potrzeb tworzonej przez nich rodziny.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji wyroku.