

Sygn. akt **V Ca 3373/15**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bogusława Jarmołowicz-Łochańska (spr.)
Sędziowie:	SO Magdalena Majewska SR del. Monika Wasilewska
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Czeberkus

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty (...) przy ul. (...) w W.

przeciwko A. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie

z dnia 20 maja 2015 r., sygn. akt II C 362/15

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu następującą treść: „zasądza od A. B. na rzecz Wspólnoty (...) przy ul. (...) w W. kwotę 35 648,32 (trzydzieści pięć tysięcy sześćset czterdzieści osiem 32/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 11.09.2013 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 2 862,75 (dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt dwa 75/100) złote tytułem zwrotu kosztów procesu z zastrzeżeniem, że co do zasądzonych kwot pozwana ponosi solidarną odpowiedzialność z K. O. przeciwko któremu został wydany w dniu 16.09.2013 roku w sprawie II Nc 29942/13 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym;”

2. zasądza od A. B. na rzecz Wspólnoty (...) przy ul. (...) w W. kwotę 2092 (dwa tysiące dziewięćdziesiąt dwa) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej w tym 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Sygn. akt V Ca 3373/15

UZASADNIENIE

Wspólnota (...) przy ul. (...) w W. wystąpiła przeciwko K. O. i A. B. z pozwem o zapłatę solidarnie kwoty 35 648,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż pozwanym przysługuje na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej własność lokalu mieszkalnego nr (...) oraz udział w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym obu przy ul. (...) w W.. Z własnością lokali związany udział w nieruchomości wspólnej przy u. K. B.(...) w W.. W związku z powyższym pozwani jako członkowie wspólnoty, zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, mają obowiązek wnoszenia na rzecz powódki opłat związanych z kosztami zarządu nieruchomością wspólną proporcjonalnie do posiadanych udziałów, jak również ponoszenia kosztów związanych z posiadaniem przez siebie lokalem, w tym w szczególności kosztów dostarczanych do lokalu i rozliczanych za pośrednictwem wspólnoty mediów: c.o., ciepłej i zimnej wody, wywozu śmieci, odbioru ścieków.

Pozwani nie uiszczają należnych powódce opłat związanych z w/w lokalem w pełnej wysokości. Łączne zadłużenie pozwanych wobec powoda na dzień wniesienia pozwu wyniosło 41 864,54 zł. Należność dochodzona pozwem obejmuje koszty zarządu nieruchomością wspólną, opłaty na fundusz remontowy, koszty mediów w lokalu pozwanych za okres od września 2010r. do sierpnia 2013r. oraz odsetki od nieterminowo regulowanych należności.

Powódka podała, iż wielokrotnie wzywała pozwanych do uregulowania istniejącego zadłużenia. Pozwani byli co roku informowani o aktualnym stanie należności wobec powódki, a pozwana A. B. pismem z 30 listopada 2012r. została poinformowana o stanie zadłużenia na koniec listopada 2012r.

Sąd Rejonowy w dniu 16 września 2013r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniający w całości żądanie pozwu.

Nakaz zapłaty niezaskarżony uprawomocnił się w stosunku do K. O..

Od nakazu zapłaty sprzeciw wniosła natomiast A. B.. Zaskarżyła go w całości w zakresie orzeczenia solidarnej odpowiedzialności pozwanej wobec powoda. Wniosła o oddalenie powództwa w stosunku do niej w całości. Pozwana przyznała, iż jest współwłaścicielką przedmiotowego lokalu nr (...) i garażu przy ul. (...) w W. ale wskazała, iż od listopada 2008r. nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu i nie korzysta ani z niego ani z garażu, gdyż została z lokalu wyrzucona przez pozwanego K. O.. Od 1 grudnia 2008r. pozwana wynajmuje lokal nr (...) przy ul. (...) w W..

Nadto pozwana zarzuciła, iż wyrokiem Sądu z 30 stycznia 2012r. z datą od 6 listopada 2008r., została ustanowiona między pozwanymi rozdzielność majątkowa. Zdaniem pozwanej nie jest ona odpowiedzialna za zobowiązania męża powstałe po dacie ustanowienia rozdzielności majątkowej.

Pozwana wskazała, iż jedynym użytkownikiem zadłużonego lokalu nr (...) i garażu jest pozwany K. O., który obecnie wynajmuje lokal czerpiąc z tego korzyści. Ponosi on w ocenie pozwanej całą winę za zaległości na rzecz powódki.

W odpowiedzi na sprzeciw powódka podtrzymała swoje stanowisko w sprawie, wnosząc o zasądzenie od pozwanej kwoty 35 648,32 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu z zastrzeżeniem, iż pozwana odpowiada w tym zakresie solidarnie z pozwanym K. O., w stosunku do którego należność została zasądzona solidarnie z pozwaną nakazem zapłaty z 16 września 2013r.

Wyrokiem z dnia 20 maja 2015r. Sąd Rejonowy zasądził od A. B. na rzecz Wspólnoty (...) przy ul. (...) w W. kwotę 17.824,16 (siedemnaście tysięcy osiemset dwadzieścia cztery 16/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od 11.09.2013 r. do dnia zapłaty; w pozostałym zakresie powództwo oddalił i zasądził od pozwanej na rzecz Wspólnoty (...) kwotę 2.100,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ocena prawna:

Pozwani od 6 listopada 2008 r.) są współwłaścicielami w częściach po 1/2 odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), przy ul. (...) w W. objętego księgą wieczystą (...). Związany jest z nim udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części. Każdemu z pozwanych przysługuje również udział wynoszący (...) ((...) : 2) części w odrębnej własności

lokalu niemieszkalnego – wielostanowiskowego garażu podziemnego przy ul. (...) w W. objętego księgą wieczystą (...), z którego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części.

Tak więc udział każdego z pozwanych w nieruchomości wspólnej wynosi $\frac{1}{2} \times [(...) + ((...) \times (...))]$. Lokal mieszkalny i udział w garażu pozwani nabyli pozostając w związku małżeńskim na zasadzie wspólności ustawowej.

Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z 30 stycznia 2012r., sygn. akt V RC 252/10 z dniem 6 listopada 2008r. została ustanowiona rozdzielnosc majątkowa małżonków K. O. i A. O.-B. tj. pozwanych.

A. B. od listopada 2008r. nie zamieszkuje w lokalu nr (...) przy ul. (...), nie korzysta z niego, jak też z podziemnego garażu.

Jako członkowie wspólnoty pozwani byli zobowiązaniu do uiszczania na jej rzecz opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w tym kosztów bieżących i funduszu remontowego oraz tytułem kosztów utrzymania lokali (media) – ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci. Wysokość opłat i zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów utrzymania lokali była ustalana w corocznych uchwałach powodowej wspólnoty. Od 2003r. pozwani

nieregularnie uiszczali należne opłaty na rzecz powódki, o czym byli zawiadamiani przez powódkę. Pismem z 20 grudnia 2012r. skierowanym do powódki pozwana przyznała istnienie zadłużenia wobec powódki i zakwestionowała obowiązek jego zapłaty podnosząc, iż nie mieszka ani nie korzysta z lokalu nr (...) ani z garażu, a jedynym jego użytkownikiem jest mąż pozwanej, pozwany K. O..

4 kwietnia 2013r. powódka wystosowała do pozwanych przesądowe wezwanie do zapłaty kwoty w wysokości 31 783,63 zł. Zadłużenie wynikające z braku opłat związanych z udziałami pozwanych w nieruchomości wspólnej za okres objęty pozwem tj. od 11 września 2010r. do 10 września 2013r. wyniosło łącznie 35 648,32 zł w tym 29 552,19 zł należności głównej i 6096,13 zł odsetek.

Sąd Rejonowy wskazał, iż ten faktyczny w sprawie był w zasadzie bezsporny i znajdował oparcie w dokumentach złożonych do akt sprawy, które nie budziły wątpliwości w zakresie ich treści i pochodzenia od poszczególnych podmiotów, a ich prawidłowości i prawdziwości żadna ze stron w toku postępowania nie kwestionowała. Pozwana nadto przyznała istnienie zadłużenia wobec powódki, wynikłego z nieuiszczania przez pozwanych opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów utrzymania lokali i nie kwestionowała wysokości dochodzonej należności wskazując jedynie, że koszty te powinny obciążać pozwanego, jako jedynego użytkownika lokali. Wobec czego okoliczności te Sąd Rejonowy uznał za przyznane na podstawie art. 229 i 230 KPC.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy w części uwzględnił powództwo. na podstawie art. 13-15 ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 13 ust. 1 powołanej ustawy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytych stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Stosownie do art. 14 ustawy o własności lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólną 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.

Art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi zaś, iż na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Sąd Rejonowy podniósł, iż pozwana w istocie przyznała istnienie zadłużenia dochodzonego pozwem podnosząc jedynie zarzut, iż nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od 2008r. i nie korzysta z niego, a jedynym użytkownikiem lokalu jest pozwany K. O.. Argument powyższy nie zasługuje na uwzględnienie. Zgodnie z wyżej powołanymi przepisami ustawy o własności lokali koszty w nich wskazane obciążają właścicieli lokali. Zastosowane w tych przepisach kryterium własności jest kryterium jedynym; ustawa nie uzależnia ponoszenia kosztów przez właścicieli lokali od korzystania z nich, zatem bezsporny w istocie fakt nieprzebywania przez pozwaną w lokalu nr (...) i niekorzystania z niego nie zwalnia pozwanej od obowiązku ponoszenia kosztów wskazanych w przepisach art. 13-15 ustawy o własności lokali. Obowiązek ten ustanie dopiero w przypadku wyzbycia się przez pozwaną własności przedmiotowego lokalu np. w wyniku przeprowadzonego podziału majątku.

Sąd Rejonowy wskazał, iż powódka nadal pozostaje właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) oraz udziału w podziemnym garażu przy ul. (...), czego nie kwestionuje, w związku z czym żądanie od niej przez powódkę odpowiedniej sumy tytułem pokrycia wskazanych przez powódkę kosztów było zasadne.

Za niezasadne Sąd Rejonowy uznał żądanie od pozwanej całej kwoty objętej pozwem albowiem z dniem 6 listopada 2008r. została ustanowiona między pozwanymi rozdzielnoscą majątkową. Podkreślił iż istotą ustroju rozdzielnosci majątkowej, tak tzw. zwykłej z art. 51-51¹ Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego (dalej: KRO), jak też przymusowej z art. 52 KRO jest występowanie dwóch osobnych majątków każdego z małżonków, które to majątki są samodzielnie przez każdego z małżonków zarządzane. W miejscu dotychczasowego majątku wspólnego znajdują się dwie oddzielne części tych osobnych majątków. W skład każdej z tych części wchodzi m.in. udziały ułamkowe w wysokości 1/2 w każdym ze składników tworzących przed powstaniem rozdzielnosci majątek wspólny małżonków (por. Sokołowski T. [w:] Andrzejewski M., Dolecki H., Haberko J., Lutkiewicz-Rucińska A., Olejniczak A., Sokołowski T., Sylwestrzak A., Zielonacki A., Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz, LEX 2013). Wobec tego każde z pozwanych ma po 1/2 udziału we własności przedmiotowego lokalu nr (...) przysługującego im udziału w garażu podziemnym, a w związku z czym każdemu z nich przysługuje 1/2 część udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z własnością przysługujących im lokali/udziału w lokalu. Każde z nich posiada samodzielny udział tak w nieruchomościach lokalowych jak gruntowej wynoszący 1/2 część wskazana w pozwie. Zatem zadaniem Sadu pierwszej instancji powódka mogła dochodzić od każdego z pozwanych jedynie opłat związanych z udziałem każdego z pozwanych z osobna, tj. w 1/2 części objętej pozwem.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż wobec ustania wspólności ustawowej w 2008 r. brak było podstaw ich odpowiedzialności solidarnej za zobowiązania objęte pozwem za okres liczony od 2010 r., szczególnie, iż każdy z nich posiada odrębny udział w nieruchomości wspólnej, a to czy związany z tym samym czy innym lokalem nie ma znaczenia w/w przepisów. Wskazał, że żaden przepis ustawy o własności lokali nie ustanawia odpowiedzialności solidarnej za opłaty związane z lokalem i udziałem w nieruchomości wspólnej, w wypadku ich współwłasności, chyba że byłaby łączna a w wypadku pozwanych tak nie jest.

Reasumując Sąd Rejonowy uznał, iż w związku z niekwestionowaniem przez pozwaną wysokości roszczenia, zasadnym było zasądzenie jedynie 1/2 kwoty 35 648,32 zł, tj. 17 824,16 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu zgodnie za art. 481 § 1-2 KC. W pozostałym zakresie powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł stosownie do art. 100 KPC, rozdzielając je stosunkowo. Powódka wygrała co do kwoty 17 824,16 zł tj. 50% dochodzonej w pozwie, ponosząc koszty w wysokości 4200 zł (1783 zł opłata od pozwu, 2417 zł kosztów zastępstwa procesowego). Stąd przysługiwało na uwzględnienie jej roszczenie o zwrot kwoty 2100 zł (4200 zł x 50%).

Apelację od wyroku wniosła powódka. Zaskarżyła go w części w jakiej Sąd I instancji oddalił powództwo co do kwoty 17.824,16 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 września 2013 roku do dnia zapłaty oraz w jakiej orzekł o kosztach procesu, tj. w zakresie punktów II i III zaskarżonego wyroku.

Powódka zarzuciła Sądowi I instancji naruszenie prawa materialnego, a to:

1) art. 3 ust. 3 w związku z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 z późn.zm.) poprzez jego błędną interpretację i przyjęcie, że udział w nieruchomości wspólnej może ulegać podziałowi, podczas gdy przepis ten w sposób jednoznaczny określa sposób ustalania wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanej z własnością lokalu nie przewidując jego innego ustalania w zależności od faktu, czy właścicielem lokalu jest jeden podmiot, czy też lokal stanowi przedmiot współwłasności ułamkowej albo łącznej, a jednocześnie art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali uzależnia wysokość opłat wnoszonych na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej od wysokości udziału w nieruchomości wspólnej;

2) **art. 370 ustawy** z dnia 23 kwietnia 1964 r. **Kodeks cywilny** (tekst jednolity Dz. U. z 2014 roku, poz. 121, z późn.zm.) poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie nie zachodzi odpowiedzialność solidarna dłużników, podczas gdy w wyniku nabycia przez pozwaną i jej współmałżonka lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość oraz udziału w nieruchomości niemieszkalnej z prawem do korzystania z jednego miejsca postojowego powstało zobowiązanie do uiszczania opłat związanych z lokalem stanowiącym wspólne mienie pozwanej i K. O.;

3) art. 380 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie nie zachodzi odpowiedzialność solidarna dłużników, podczas gdy świadczenie wzajemne Wspólnoty dotyczące utrzymania nieruchomości wspólnej oraz dostaw mediów lokali stanowi świadczenie niepodzielne.

W konkluzji skarżąca wnosiła o :zmianę zaskarżonego wyroku w części dotyczącej punktów II i III poprzez:

a)zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda dalszej kwoty 17.824,16 (siedemnaście tysięcy osiemset dwadzieścia cztery złote 16/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 września 2013 roku do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem, że co do całej zasądzonej kwoty pozwana odpowiada solidarnie z K. O., w stosunku do którego należność w wysokości 35.648,32 zł (trzydzieści pięć tysięcy sześćset czterdzieści osiem złotych 32/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 września 2013 roku do dnia zapłaty została zasądzona solidarnie z pozwaną nakazem zapłaty z dnia 16 września 2013 roku wydanym przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny, w sprawie o sygnaturze II Nc 29942/13;

b)zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, z tym zastrzeżeniem, że w zakresie kwoty 2.862,75 zł (dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt dwa złote 75/100) pozwana odpowiada solidarnie z K. O., w stosunku do którego należność w wysokości 2.862,75 zł tytułem kosztów procesu została zasądzona solidarnie z pozwaną nakazem zapłaty z dnia 16 września 2013 roku wydanym przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny, w sprawie o sygnaturze II Nc 29942/13;

2) zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na wypadek nieuwzględnienia wniosku o zmianę zaskarżonego wyroku powódka wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku w części dotyczącej punktów II i III oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji w tym zakresie; i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja była uzasadniona i została uwzględniona na podstawie art. 386§1k.p.c. Postawionym w niej zarzutom nie można bowiem odmówić słuszności.

Na wstępie należy wskazać, iż skoro skarżący nie stawia zarzutów dotyczących ustaleń faktycznych w sprawie to Sąd Okręgowy jest związany ustalonym przez Sąd pierwszej instancji stanem faktycznym w sprawie.

Uzasadnione są natomiast zarzuty naruszenia prawa materialnego chociaż co do zasady Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął w niniejszej sprawie, iż pozwana przez sam fakt bycia współwłaścicielem lokalu mieszkalnego i lokalu niemieszkalnego oraz części wspólnych ma obowiązek ponoszenia opłat związanych z utrzymaniem swoich lokali i opłat związanych z kosztami zarządu częścią wspólną niezależnie od tego czy faktycznie ze swojej własności korzysta. Obowiązek ponoszenia tych kosztów wynika z norm art. 13-15 ustawy o własności lokali. W tej części ocena prawna dokonana przez Sąd pierwszej instancji jest prawidłowa i została przez Sąd Okręgowy zaaprobowana i przyjęta za własną na podstawie art. 382 k.p.c. .

Zgodzić się natomiast należy ze skarżącym, że Sąd pierwszej instancji błędnie przyjął brak solidarnej odpowiedzialności pozwanej za całe zobowiązanie dochodzone pozwem ze względu na ustanowienie przez Sąd Rodzinny wyrokiem z dnia 30 stycznia 2012r., sygn. akt V RC 252/10 z dnia 6 listopada 2008r. rozdzielenia majątkowej między pozwanymi podczas gdy w stanie faktycznym sprawy okoliczność ta dla odpowiedzialności solidarnej pozwanych, za należność dochodzoną pozwem, nie ma takiego znaczenia jakie nadał jej Sąd pierwszej instancji.

Należy mieć na uwadze, iż zgodnie z art. 366§ 1k.c. kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregośkolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (solidarność dłużników). Z mocy tego przepisu dla odpowiedzialności solidarnej charakterystyczne jest to, że mimo podzielności świadczenia każdy z dłużników odpowiada za cały dług. Do decyzji wierzyciela należy czy żądać spełnienia części czy całości świadczenia od każdego dłużnika z osobna, czy całości od jednego. Obowiązki dłużników solidarnych trwają do całkowitego spełnienia świadczenia wynikającego z istniejącego tytułu wykonawczego.

W myśl art. 369. k.c. zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej. Natomiast w myśl art. 370 k.c. jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. Należy w tym miejscu przywołać wyrok Sądu Najwyższego z 1999-09-08, I CKN 159/99(O.: L.), w który SN zajął stanowisko, iż „ 1. Małżonkowie są stroną czynności prawnej tylko wówczas, gdy oboje w czynności tej uczestniczą albo wtedy, gdy jej uczestnikiem jest jeden z małżonków, który działa również w imieniu drugiego z małżonków na podstawie udzielonego pełnomocnictwa. 2. Małżonkowie ponoszą solidarną odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące ich majątku wspólnego na podstawie art. 370 KC tylko wówczas, gdy zaciągnęli je wspólnie; samo istnienie wspólności ustawowej nie powoduje powstania takiej odpowiedzialności”.

W stanie faktycznym sprawy skarżący ma rację, że odpowiedzialności solidarna pozwanych wynika właśnie z normy art. 370k.p.c. albowiem bezspornym było, że nabyli lokale, z którymi związane jest dochodzone roszczenie, wspólnie, a zatem odpowiadają za zobowiązania wynikające z faktu nabycia tego mienia solidarnie. Podobne stanowisko wyraził także Sąd Najwyższy w wyroku z 1979-12-27, I CR 408/79 (O.: Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna, Pracy i (...) rok 1980, Nr 6, poz. 126) wskazując, że do małżonków którzy zaciągnęli wspólnie zobowiązanie dotyczące ich majątku wspólnego, ma zastosowanie przepis art. 370 KC, przewidujący odpowiedzialność solidarną każdej z osób, a więc i każdego z małżonków.

Przedstawione poglądy judykatury Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą sprawę w pełni akceptuje.

Odnosząc powyższe do stanu faktycznego sprawy należy wskazać, iż pozwana nie wykazała aby strony umówiły się inaczej, jeżeli chodzi o podstawy odpowiedzialności pozwanych za zobowiązania związane z nabytym przez nich mieniem. Pod pojęciem wspólnego mienia należy rozumieć wszelką postać mienia o jakim mowa w art. 44k.c.

oraz rozwiązania szczególne odnoszące się do własności łącznej wskazane w art.30,41,50 krio czy w art. 864k.c. Nadto należy się zgodzić z autorami Komentarza do Kodeksu cywilnego pod red. prof. dr hab. Edwarda Gniewka, prof. dr hab. Piotra Machnikowskiego, wydanie 7 z 2016r, Wydawnictwo: C.H.Beck, że „ za zobowiązania dotyczące wspólnego mienia uznać należy takie rodzaje stosunków prawnych, które wykazują związek o charakterze prawnym lub gospodarczym z tym mieniem, a ich zaciągnięcie związane jest z nabyciem, posiadaniem, używaniem, naprawą czy ulepszeniem przedmiotów lub praw wspólnotą objętych... . „

Nadto odpowiedzialność solidarna pozwanych za przedmiotowe zobowiązania ma również swoją podstawę w przepisie art. 30 krio, który przewiduje solidarną odpowiedzialność małżonków za zobowiązania zaciągnięte nawet tylko przez jednego z nich, ale w sprawach wynikających z zaspokajania zwykłych potrzeb rodziny. Do takich w ocenie Sądu Okręgowego należą zobowiązania związane z utrzymaniem mieszkania.

Oceniając odpowiedzialność pozwanej należy mieć też na uwadze, że istotą każdej solidarności, a solidarności biernej w szczególności, jest umocnienie pozycji wierzyciela. Solidarność bierna stwarza dla wierzyciela dodatkowe gwarancje wykonania zobowiązania. W prawie polskim o istnieniu solidarności bądź o jej braku przesądza ustawa lub wola stron wyrażona w umowie a nie cechy zobowiązania (art. 369 KC).Solidarności nie domniemywa się, ale skoro została ona ustanowiona w ustawie lub w umowie, to racje dłużników dotyczące charakteru zobowiązania i wzajemnych relacji dłużników między sobą nie mogą zwolnić żadnego z nich od odpowiedzialności względem wierzyciela, gdyż prawo wyboru dłużnika przy solidarności biernej należy wyłącznie do wierzyciela (art. 366 par. 1 KC)(wyrok sądu apel. w Katowicach z 1992-02-28, I ACr 42/92, opubl: Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych rok 1993, Nr 4, poz. 23, str. 24).

Biorąc powyższe pod uwagę wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji wzajemne relacje dłużników czy wzajemne rozliczenia oraz fakt ustanowienia rozdzielności majątkowej między nimi na ich solidarną odpowiedzialność względem powodowej wspólnoty nie ma znaczenia.

Uzasadniony jest także zarzut naruszenia art. 3 ust. 3 w związku z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 z późn.zm.) poprzez jego błędną interpretację i przyjęcie, że udział w nieruchomości wspólnej może ulegać podziałowi , którego dokonał

Sąd pierwszej instancji chociaż uchybienie to dla rozstrzygnięcia sprawy z przyczyn opisanych wyżej, istotnego znaczenia nie miało.

Skarżący ma rację, że zgodnie z art. 3 ust. 1. w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Sformułowania zawarte w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w jej pierwotnym brzmieniu, a od nowelizacji z 1997 r. w art. 3 ust. 3, wskazują, że właściciele lokali mają udziały we wspólnej nieruchomości w częściach ułamkowych, obliczonych w sposób ściśle w tych przepisach ustalony.

Ust. 3 tego przepisu stanowi, że 3. udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Przenosząc powyższe na grunt badanej sprawy zgodzić się należy, że skarżącym, że po ustanowieniu rozdzielności majątkowej pozwanej przysługuje nie udział wynoszący (...) ((...):2) części w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego – wielostanowiskowego garażu podziemnego przy ul. (...) w W. objętego księgą wieczystą (...), z którego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części, a udział wynoszący 1/2 w lokalu mieszkalnym, z którym związany jest udział wynoszący 1/2 części w udziale wynoszącym (...) części w częściach wspólnych oraz udział wynoszący 1/2 w udziale wynoszącym (...) części w odrębnej własności lokalu niemieszkalnego – wielostanowiskowego garażu podziemnego przy ul. (...) w W. objętego księgą wieczystą (...), z którego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 1/2 w 7900/25448 części.

Z powyższych względów zaskarżony wyrok podlegał zmianie poprzez zasądzenie od A. B. na rzecz Wspólnoty

(...) przy ul. (...) w W. kwotę 35 648,32 (trzydzieści pięć tysięcy sześćset czterdzieści osiem 32/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 11.09.2013 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 2 862,75 (dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt dwa 75/100) złote tytułem zwrotu kosztów procesu z zastrzeżeniem, że co do zasądzonych kwot pozwana ponosi solidarną odpowiedzialność z K. O. przeciwko któremu został wydany w dniu 16.09.2013 roku w sprawie II Nc 29942/13 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie zasady odpowiedzialności za jego wynik (art. 98 k.p.c.) zasądzając od A. B. na rzecz Wspólnoty (...) przy ul. (...) w W. kwotę 2092 tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej w tym 1200 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.