

## UZASADNIENIE

Pozwem z 29 grudnia 2017 r., (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W., domagała się od pozwanych D. L. oraz K. Ż. zasądzenia kwoty 3.492,19 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że K. Ż. i D. L. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...). Współwłasność lokalu nabyli oni w drodze dziedziczenia. Współwłaściciele mają obowiązek pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, oraz nieruchomości wspólnych, jednakże nie wywiązują się z tego obowiązku. Podstawą powództwa jest zadłużenie z tytułu opłat za lokal od maja do października 2017 r. Na główną należność dochodzoną niniejszym pozwem składa się kwota: 3.407,04 zł tytułem należności czynszowych, oraz kwota 85,15 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustalonych na dzień 31 października 2017 r.

Nakazem zapłaty z 11 stycznia 2018 r. w postępowaniu upominawczym, w sprawie o sygn. akt II Nc 1395/18 tutejszy Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

K. Ż. wniósł sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty wskazując, że nie zgadza się na obciążenie go należnościami tam wskazanymi. Zdaniem pozwanego, ciężar one w całości na osobie faktycznie użytkującej lokal, tj. jego siostrze – pozwanej D. L.. Podkreślił, że jego siostra zajmuje i samodzielnie eksploatuje lokal przy ul. (...), a mimo licznych próśb ze strony pozwanego, nie udało mu się uzyskać zgody na wydanie należnej mu kopii klucza do lokalu. Z powyższych powodów nie ma on dostępu do skrzynki pocztowej, w której mogą znajdować się awiza przesyłek adresowanych do niego przez Spółdzielnię.

D. L. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty domagając się oddalenia powództwa, a także o odrzucenia pozwu względem niej, gdyż pozew zawiera żądanie spełnienia świadczenia nienależnego. Wniosła o zasądzenie w całości roszczenia objętego pozwem od współwłaściciela nieruchomości położonej przy ul. (...), w W.. Podniosła, że ogólna zaległość jej i brata na dzień 6 grudnia 2017 r. wynosiła 40.080,05 zł i została zasądzona w kwocie 19.480,71 zł wyłącznie od niej w postępowaniu toczącym się przed tutejszym Sądem. Koszty związane z eksploatacją lokalu powinny być ponoszone przez oboje pozwanych po połowie.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

D. L. oraz K. Ż. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., w udziałach wynoszących po 1/2 dla każdego z nich. Prawo to nabyli w drodze dziedziczenia po A. Ż. i J. Ż.. Właścicielem nieruchomości gruntowej na której usytuowany jest budynek przy ul. (...), jest (...) W., a właścicielem budynku mieszkalnego jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W.. Lokal nr (...) nie ma urzędzonej księgi wieczystej. D. L. jest osobą samodzielnie użytkującą lokal nr (...) przy ul. (...) w W.. K. Ż. nie mieszka w lokalu i nie ma do niego dostępu ze względu na brak kluczy. (pismo zarządu spółdzielni k. 12; zaświadczenie k. 43; korespondencja mailowa k. 44/44v; 79/79).

Na dzień 31 października 2017 r. stan zadłużenia z tytułu czynszu za przedmiotowy lokal wynosił 3.407,04 zł. (okoliczność niesporna)

(...) pismem z 6 listopada 2017 r. wezwała D. L. do zapłaty kwoty 39.538,47 zł, na którą składały się następujące należności: kwota 3.407,04 zł z tytułu bieżących opłat oraz kwota: 85,15 zł tytułem odsetek od zadłużenia bieżącego, kwoty 27.203,69 zł oraz 3.303,59 zł tytułem zadłużenia wynikającego z wyroków sądowych oraz kwota 5.539 zł tytułem kosztów postępowań sądowych. Wezwanie o takiej samej treści zostało wysłane również do K. Ż.. Termin na spełnienia świadczenia określony w wezwaniach wynosił 10 dni od daty doręczenia pism. (wezwania do zapłaty k. 13, 16)

Według stanu na dzień 5 lutego 2018 r. konto przedmiotowego lokalu z tytułu kosztów jego utrzymania wykazywało zadłużenie w wysokości 43.792,19 zł. (zaświadczenie k. 43)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedstawione w sprawie dokumenty, których wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron oraz w oparciu o okoliczności między stronami niesporne.

W odniesieniu do kserokopii złożonych dokumentów, wskazać należy, iż żadna ze stron postępowania nie kwestionowała faktu istnienia oryginałów dokumentów i rzetelności sporządzenia ich kserokopii, zwłaszcza zaś nie żądały one złożenia oryginałów dokumentów.

### **Sąd zważył co następuje.**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Stosownie do treści art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 Nr 4, poz. 27 ze zm.), członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu (ust. 1). Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni (ust. 1<sup>1</sup>). Ustęp 6 wskazanego artykułu, stanowi, że za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Wskazany przepis stanowi podstawę prawną żądania zawartego w pozwie. W niniejszej sprawie okoliczność niesporną stanowił fakt, że obojgu pozwanym przysługuje udział wynoszący 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nr (...) mieszczącego się w budynku przy ul. (...) w W.. Sąd ustalił także, że D. L. faktycznie korzysta z przedmiotowego lokalu sama, bez udziału drugiego pozwanego.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pozwanej, że wydanie wyroku w innej sprawie i obciążenie pozwanej obowiązkiem zapłaty na rzecz (...) kwoty 19.480,71 zł wyłącza możliwość dochodzenia od niej pozostałej części zadłużenia, które obowiązany jest zapłacić wyłącznie jej brat K. Ż.. Należy bowiem zwrócić uwagę, że powołany przez pozwaną wyrok dotyczył innego okresu zadłużenia względem powodowej spółdzielni, niż ten rozpatrywany w sprawie niniejszej. Okoliczność ta została podniesiona przez powódkę a żaden z pozwanych jej nie zaprzeczył. Przede wszystkim nie ulega wątpliwości, że należności wymienione przez pozwaną są przedmiotem innych postępowań i nie są przedmiotem rozważań w niniejszej sprawie.

Pozwani nie zakwestionowali wysokości zadłużenia ani dokonanych przez spółdzielnię wyliczeń. W ocenie Sądu nie było podstaw do poddawania w wątpliwości wysokości dochodzonej przez powódkę kwoty należności głównej zarówno w zakresie zaległych opłat, jak i skapitalizowanych odsetek.

Podkreślenia wymaga, że okoliczność korzystania przez pozwaną z przedmiotowego lokalu samodzielnie z wyłączeniem pozwanego, nie ma wpływu na obowiązek pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przez oboje pozwanych. Powoływany wyżej przepis ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi bowiem wprost, iż osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Powyższy obowiązek nie zależy więc od faktycznego korzystania z lokalu przez osoby uprawnione. Ponieważ oboje pozwani posiadają tytuł prawny do

przedmiotowego lokalu, to na ich obojgu ciąży obowiązki wynikające z wyżej powołanych przepisów w częściach odpowiadających przypadającym im udziałom we wspólnym prawie.

Zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kwoty 3.407,04 zł. okazało się w pełni uzasadnione. Wskazać jednakże wypada, że brak było podstaw do zasądzenia powyższej należności solidarnie od obojga pozwanych. Solidarność dłużników uregulowana w art. 366 k.c. polega na tym, 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 któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych. Stosownie natomiast do art. 369 k.c. zobowiązanie jest solidarne, jeśli wynika to z ustawy lub z czynności prawnej. Art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewiduje natomiast solidarnej odpowiedzialności osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, z tytułu pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Odpowiedzialność solidarna została przewidziana w art. 4 ust. 6 ustawy, jednakże jedynie w odniesieniu do osób pełnoletnich stale zamieszkujących w lokalu z osobami uprawnionymi, a także osób faktycznie korzystających z lokalu. W sprawie niniejszej wbrew stanowisku Spółdzielni nie sposób przyjąć jako podstawy solidarności właśnie art. 4 ust. 6 powołanej ustawy. Podstawą faktyczną odpowiedzialności obojga pozwanych z tytułu opłat należnych Spółdzielni jest posiadanie udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni. Tytuł prawny jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wyprzedza w tym kontekście faktyczne korzystanie z lokalu. Powód nie może dokonać wyboru podstawy faktycznej, która byłaby dla niego najkorzystniejsza (z uwagi na solidarną odpowiedzialność). Należy bowiem podkreślić, że odpowiedzialność osób wymienionych w art. 4 ust. 6 ustawy ma charakter niejako dodatkowy względem odpowiedzialności osób wymienionych poprzednich ustępach tego przepisu. Przepis art. 4 ust. 6 ma przede wszystkim na celu zapewnienie większej ochrony interesów Spółdzielni poprzez poszerzenie kręgów osób odpowiedzialnych za należne jej opłaty, poza krąg osób, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali czy to będących członkami spółdzielni czy nie. Nie ulega przy tym wątpliwości, że podstawa odpowiedzialności ma w tym wypadku charakter rozłączny – osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązana właśnie z tego tytułu. Już z literalnego brzmienia art. 4 ust. 6 wynika, że osoby faktycznie korzystające z lokalu są zobowiązane solidarnie, ale z osobami którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Mając powyższe na względzie nie ulega wątpliwości, że ustawa nie przewiduje solidarnej odpowiedzialności względem osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a skoro tak z uwagi na podzielny charakter zobowiązania należało przyjąć w myśl art. 379 § 1 k.p.c., że odpowiadają oni w częściach odpowiadających wielkości ich udziałów we wspólnym prawie, czyli w tym przypadku w częściach równych.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania Sąd zasądził od pozwanej D. L. kwotę 1746,10 zł, a od pozwanego K. Ż. kwotę 1746,09 zł, (1746,09 zł + 1746,10 zł = (...),19). Dochodzona niniejszym pozwem należność nie jest podzielna przez 2. Tym samym Sąd zasądził od pierwszego z pozwanych grosz więcej. Natomiast co do solidarnej odpowiedzialności pozwanych powództwo podlegało oddaleniu.

W przedmiocie odsetek Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym 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 odpowiedzialności nie ponosi. Zgodnie z żądaniem pozwu Sąd zasądził ustawowe odsetki za opóźnienie od dnia 29 grudnia 2017 r., tj. od dnia wniesienia pozwu w sprawie niniejszej od kwoty 1746,10 zł oraz od kwoty 1746,09 zł.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd 2 k.p.c., uznając, że powódka uległa jedynie w nieznaczonej części swemu żądaniu to zasadnym jest obciążenie pozwanych obowiązkiem zwrotu na jej rzecz kosztów procesu w całości. Powódka poniosła koszty procesu w łącznej wysokości 1017 zł, na którą to kwotę złożyły się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 100 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powódki w osobie radcy prawnego w kwocie 900 zł ustalone w oparciu o § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. ( Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm. ) w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia pozwu, oraz kwota 17 zł tytułem uiszczony opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Powyższa kwota została rozdzielona równo pomiędzy pozwanych, a zatem każdy z nich ma obowiązek zwrócić na rzecz powódki kwotę 508,50 zł.

asesor sądowy Ewelina Leszczyńska

**Zarządzenie:** odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pozwanym wraz z pouczeniem.

asesor sądowy Ewelina Leszczyńska