

Sygn. akt I C 2070/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk -Północ w Gdańsku Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący SSR Agnieszka Piotrowska

Protokolant sekr. sąd. Katarzyna Warzocha

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2016 roku

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.

przeciwko R. K., J. P.

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych R. K., J. P. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. kwotę 10.731,19zł (dziesięć tysięcy siedemset trzydzieści jeden złotych dziewiętnaście groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 grudnia 2014r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 2.954zł (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2070/15

2.UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. wniosła w dniu 19. 02. 2015 r. pozew przeciwko R. K. i J. P. o zapłatę solidarnie kwoty 10.731,19 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty i o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania powódka wskazała, że pozwani są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) i jako członkowie wspólnoty mieszkaniowej byli zobowiązani do ponoszenia kosztów z tytułu opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego. Pozwani zalegają z opłatami z ww. tytułu za okres od stycznia 2012 r. do grudnia 2014 r. Udziały we współwłasności przedmiotowego lokalu pozwani uzyskali w drodze dziedziczenia, będąc spadkobiercami F. K. który był właścicielem przedmiotowego lokalu na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej ze zmarłą później J. K..

Nakazem zapłaty z dnia 22 września 2015 r., wydanym w sprawie (...)Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwani skutecznie wnieśli sprzeciwy od powyższego nakazu zapłaty domagając się oddalenia powództwa w całości. Pozwana J. P. wskazała w uzasadnieniu, iż nie jest członkiem powodowej Wspólnoty, jest spadkobierczynią po F. K., jednak prowadzone pod sygnaturą (...) postępowanie o dział spadku po nim jest obecnie zawieszona. Pozwana nie jest natomiast spadkobierczynią J. K., po śmierci której nie przeprowadzono postępowania spadkowego, a jej spadkobiercy utrudniają zakończenie działu spadku. Pozwany R. K. wskazał, iż jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości (z udziałem wynoszącym 1/6) jako spadkobierca F. K.. Pozwany powtórzył też okoliczności przytoczone

przez pozwaną J. P., a nadto podniósł, że nigdy nie miał wstępu do wymienionego w pozwie lokalu, a więc nie jest zobowiązany do zapłaty zaległego czynszu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

F. K. i J. K. byli współwłaścicielami na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...).

/bezsporne, nadto dowód: treść księgi wieczystej nr (...) – k. 10-11/

Spadek po F. K., zmarłym w dniu 21 marca 2010 r., nabyli na podstawie ustawy J. K. oraz pozwani E. K. i J. P., każdy w 1/3 części.

/bezsporne, nadto: postanowienie z dnia 12. 01. 2011 r. o stwierdzeniu nabycia spadku – k. 13/

Łączna wysokość opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy obciążających właścicieli lokalu nr (...) za okres dochodzony pozwem wynosi 10.731,19 zł. Pozwani nie uiszcili przedmiotowych należności na rzecz pozwanej ani w całości, ani w części.

/bezsporne, nadto zestawienie zaległości i przedpłat - k. 4-9/

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedstawionych przez strony postępowania. Są one w pełni jednoznaczne i przekonujące, a nadto nie były kwestionowane przez strony co do swej autentyczności, zatem brak jest podstaw, by odmówić im przymiotu wiarygodności. Sąd oddalił przy tym wnioski powoda o zobowiązanie pozwanych do przedłożenia aktów zgonu F. i J. K. oraz o zwrócenie się do Wydziału XIII tutejszego Sądu o podanie danych osobowych i adresów spadkobierców, ponieważ fakt zgonu F. K. nie był w niniejszej sprawie sporny, ponadto został potwierdzony kopią postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wydanego w sprawie(...) Fakt zgonu J. K., okoliczność jaki jest krąg jej spadkobierców, względnie okoliczność, czy toczy się postępowanie o stwierdzenie po niej nabycia spadku, lub o dział spadku, nie mają natomiast znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był de facto bezsporny. Pozwani nie negowali faktu, iż sporny lokal stanowił współwłasność F. K., którego oboje pozwani są spadkobiercami. Pozwani nie negowali także roszczenia co do wysokości. Pozwana J. P. zakwestionowała jedynie fakt swojego członkostwa we Wspólnocie Mieszkaniowej, natomiast pozwany R. K. podniósł, że nie jest zobowiązany do zapłaty zaległego czynszu skoro nigdy nie miał wstępu do wymienionego w pozwie lokalu.

Zgodnie z treścią art. 12 ustawy o własności lokali właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zgodnie z treścią art. 15. 1. na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali są obowiązani do uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat, które są płatne do 10- dnia każdego miesiąca. Wysokość tych opłat jest określana w drodze uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej.

Bezspornym było, iż pozwani są współwłaścicielami przedmiotowego lokalu. Do określenia zasad odpowiedzialności współwłaścicieli zastosowanie mieć będzie 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. 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.

Tym samym współwłaściciele lokalu odpowiadają solidarnie za zobowiązania wobec wspólnoty.

Dlatego powód może dochodzić nawet całości swojego roszczenia tylko od niektórych współwłaścicieli lokalu, a w przypadku, gdy świadczenie to zostanie przez nich spełnione, lub od nich wyegzekwowane, mogą oni następnie – zgodnie z przepisem art. 376 k.c. – domagać się zwrotu tego świadczenia od pozostałych współdłużników w odpowiednich częściach.

W niniejszym postępowaniu Sąd nie miał wątpliwości, że pozwani – jako współwłaściciele lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. – mieli obowiązek uiszczać zaliczki na koszty związane z utrzymaniem lokalu w formie bieżących opłat, które są płatne do 10. dnia każdego miesiąca. Obowiązek ten nie był jednak przez nich spełniany, czego pozwani zresztą nie negowali. Podnoszone przez pozwanego zarzuty, jakoby pozwani nie byli zobowiązani z uwagi na brak dostępu do lokalu są zatem bezpodstawne – zobowiązanie to nie wynika bowiem z faktu posiadania, czy władania rzeczą, a z prawa własności.

Bezasadny jest również zarzut pozwanej, jakoby nie była ona członkiem wspólnoty, gdyż fakt bycia właścicielem lokalu z mocy prawa implikuje równocześnie fakt bycia członkiem wspólnoty. Ponadto – jak wskazano powyżej – dochodzone pozwem należności wynikają nie tyle z samego faktu członkostwa, a z prawa własności.

Biorąc powyższe pod rozwagę na mocy art. 12 i 15 ust. 1 ustawy o własności lokali Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł na mocy art. 481 § 1 k.c., zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach Sąd orzekł zgodnie z treścią art. 98 i 108 § 1 k.p.c., obciążając pozwanych w całości kosztami postępowania w sprawie zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na poniesione przez powódkę koszty składa się kwota 2.400 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwota 537 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu. Zgodnie z powyższym Sąd orzekł jak w pkt. II sentencji.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)