

Sygn. akt. I C 528/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Bartoszycach, I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSR Ewa Kurasz

Protokolant: sekr. sąd. Urszula Janowicz

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2015 roku w Bartoszycach

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.

przeciwko K. K., E. F. i M. F.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 528/14

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. wniosła o zapłatę od pozwanych S. F., K. K., E. F. i M. F. solidarnie na swoją rzecz kwoty 4.092,48 złotych wraz z odsetkami ustawowymi oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że pozwanemu S. F. przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w B. przy ulicy (...). Pozwany jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją, a także utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Pozwane K. K., E. F. i M. F. są osobami pełnoletnimi, stale zamieszkującymi z pozwanym, a ich odpowiedzialność za wskazane opłaty jest solidarna. Powódka zawarła z pozwanymi ugodę dotyczącą zaległości czynszowych w wysokości 1.181,28 złotych. Pozwani nie wywiązali się z postanowień ugody określających sposób spłaty przez nich zaległości czynszowych, wobec czego ugoda wygasła. W dniu 13 marca 2014 roku powódka skierowała do pozwanych wezwanie do zapłaty, które pozostało bez odpowiedzi. Na dochodzone roszczenie składają się zaległość czynszowa w kwocie 2.603,03 złotych i zaległość z tytułu niezrealizowanej ugody w wysokości 1.181,28 złotych oraz skapitalizowane na dzień 13 marca 2014 roku odsetki za opóźnienie w kwocie 308,17 złotych (pозew k. 2-4v).

Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Bartoszycach wydał w dniu 06 maja 2014 roku **nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym**, w którym nakazano pozwanym, aby zapłacili solidarnie na rzecz powódki kwotę 4.092,48 złotych wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami postępowania (nakaz zapłaty k. 24).

Pozwane K. K., E. F. i M. F. od powyższego nakazu zapłaty wniosły sprzeciw, w którym zaskarżyły go w całości i wniosły o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwane wskazały, że w lokalu, którego dotyczy pozew, pozwana K. K. nie mieszka od 2010 roku, a pozostałe pozwane od 2012 roku. Przyczyną wyprowadzenia się było nadużywanie alkoholu i znęcanie się nad mini przez ich ojca i męża – pozwanego S. F.. Do czasu wyprowadzenia się to pozwane opłacały wszystkie rachunki

za lokal. Po opuszczeniu przez nie mieszkania lokal użytkował tylko i wyłącznie pozwany S. F., który od ponad 20 lat nie ma pracy i zaprzestał płacenia należności (sprzeciw k. 32, 41-42v).

W stosunku do **pozwanego S. F.** nakaz zapłaty uprawomocnił się z dniem 23 maja 2014 roku (zarządzenie k. 50).

Sąd ustalił, co następuje:

Lokal mieszkalny numer (...), położony w budynku numer (...) przy ulicy (...) w B. stanowi przedmiot odrębnej własności S. F..

(bezsporne k. 3, 57v)

W lokalu tym zamieszkiwał S. F. wraz z K. K. i córkami E. F. oraz M. F..

Z powodu nieporozumień rodzinnych w 2010 roku pozwana K. K. wyprowadziła się z lokalu i wyjechała do pracy do Wielkiej Brytanii. Następnie w kwietniu 2012 roku z lokalu wyprowadziła się M. F., a w lipcu 2012 roku E. F., które również wyjechały do Wielkiej Brytanii i podjęły tam pracę. Do czasu wyprowadzenia się z lokalu E. F. pozwane uiszczały wszystkie opłaty z nim związane. Po ich wyprowadzeniu się pozwany S. F. zaniedbał tego obowiązku.

(dowody: rozliczenia odsetek k. 5, 19

zestawienie należności k. 6,

pisma k. 20, 21,

zaświadczenia o zatrudnieniu k. 33, 68-73,

zeznania pozwanej E. F. k. 76)

Pozwane nie zgłosiły w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. faktu wyprowadzenia się z lokalu. Stosownego zgłoszenia nie dokonał również jego właściciel. Do chwili obecnej pozwane posiadają stałe zameldowanie w lokalu.

(dowody: zaświadczenie o zameldowaniu k. 7,

wydruki z bazy PESEL – SAD k. 60-65,

zeznania pozwanej E. F. k. 76)

W styczniu 2013 roku pozwany S. F. wniósł o rozłożenie mu przez powódkę zadłużenia w opłatach za lokal powstałych po wyprowadzeniu się pozwanych na raty, na co powódka wyraziła zgodę. Pozwany nie wywiązał się jednak z zawartej umowy, nie opłacał również bieżących należności na rzecz powodowej Spółdzielni.

Pismami z 13 marca 2014 roku powódka wezwała pozwanych do zapłaty należności za lokal. Jedynie wezwanie skierowane do S. F. zostało odebrane.

(dowody: wezwania do zapłaty z z.p.o. k. 15-18, 22-23).

Sąd zważył, co następuje:

Ustaień faktycznych w niniejszej sprawie Sąd dokonał na podstawie bezspornych twierdzeń stron oraz dowodów z dokumentów w postaci: rozliczeń (k. 5, 19), zestawienia (k. 6), zaświadczenia o zameldowaniu (k. 7), wezwań do zapłaty z z.p.o. (k. 15-18, 22-23), pism (k. 20, 21), zaświadczeń o zatrudnieniu (k. 33, 68-71), wydruków z bazy PESEL – SAD (k. 60-65) oraz dowodu z zeznań pozwanej E. F. (k. 76). Dowody te są ze sobą zgodne i tworzą spójny obraz stanu faktycznego, a w trakcie postępowania nie ujawniły się okoliczności przeczące ich autentyczności lub wiarygodności osób je sporządzających. Zeznania pozwanej E. F. Sąd uznał za wiarygodne, gdyż nie pozostają one w sprzeczności z

materiałem dowodowym z dokumentów zebranych w sprawie. Fakt wyprowadzenia się przez pozwane z lokalu przed dniem powstania zaległości w opłatach na rzecz powódki potwierdzają dokumenty związane z ich zatrudnieniem w Wielkiej Brytanii oraz fakt nie odebrania kierowanych do nich wezwań do zapłaty.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 4 ust. 2, 6 i 6¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222) członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Za opłaty te 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. Odpowiedzialność tych osób, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

W sprawie bezspornym było, że pozwanym nie przysługuje bezpośrednio żadne prawo do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w B.. Pozwane we wniesionym sprzeciwie wniosły o oddalenie wobec nich powództwa wskazując, że w okresie, w którym powstały należności z tytułu opłat na rzecz powodowej Spółdzielni, nie zamieszkiwały w tym lokalu ani nie korzystały z niego w żaden sposób. Powodowa Spółdzielnia nie zaprzeczyła temu twierdzeniu, wskazała jedynie, że pozwane są nadal zameldowane w lokalu i w Spółdzielni nie zgłoszono faktu ich wyprowadzenia się, a opłaty były naliczane przy uwzględnieniu zamieszkiwania pozwanych w lokalu.

W ocenie Sądu argumenty podnoszone przez Spółdzielnię, wobec jasnej treści art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie przemawiają za zasadnością powództwa wniesionego wobec pozwanych. Art. 4 ust. 6¹ uzależnia wprost solidarną odpowiedzialność osób pełnoletnich zamieszkujących z właścicielem lokalu od stałego zamieszkiwania w nim lub faktycznego korzystania z lokalu. Należy podkreślić, iż jest to przepis szczególny, w jego braku bowiem Spółdzielnia mogłaby dochodzić opłat za lokale jedynie od osób, którym przysługiwałyby do nich prawa. Jako przepis szczególny nie może więc być interpretowany rozszerzająco, zwłaszcza w przypadku, gdy jego wykładnia językowa daje jasny i jednoznaczny wynik interpretacji. O solidarnej odpowiedzialności osób, które faktycznie w lokalu nie zamieszkują i z niego nie korzystają nie może więc przesądzać ani fakt zameldowania w nim, ani brak zgłoszenia ich wyprowadzenia się z lokalu w administracji Spółdzielni. Ta ostatnia okoliczność może ewentualnie przesądzać, przy uwzględnieniu zapisów statutów i regulaminów, o obciążeniu częścią opłat osoby, której przysługuje prawo do lokalu, nie zaś osób które tego prawa nie mają i faktycznie w nim nie zamieszkują, ani z niego nie korzystają.

Wobec powyższego, na podstawie art. 4 ust. 2, 6 i 6¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a contrario powództwo, w części objętej sprzeciwem, uległo oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono w myśl zasady odpowiedzialności za jego wynik (art. 98 k.p.c.). Ponieważ pozwane, które proces wygrały, nie wniosły o zasądzenie na swoją rzecz tych kosztów (k. 76v), a z akt sprawy nie wynika fakt ich poniesienia, brak orzeczenia w tym przedmiocie w sentencji wyroku.