

## UZASADNIENIE

**Powódka, Wspólnota Mieszkaniowa (...)** z siedzibą w K., wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych: P. S. (1), P. S. (2), J. S. (1), K. S. i Z. S. kwoty 5.377,74 zł. z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Domagała się również zasądzenia solidarnie od ww. pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazała, że odpowiedzialność pozwanych jest solidarna z odpowiedzialnością T. S., wynikającą z nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanego w dniu 30 czerwca 2016 r. przez Sąd Rejonowy w Olsztynie w sprawie X Nc 718/16.

W uzasadnieniu powódka podała, że na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 15 września 2006 r. spadek po zmarłych J. S. (2) i H. S. nabyli: T. S., Z. S. oraz J. S. (3). W skład spadku wchodzi lokal numer (...), położony w (...). Po śmierci J. S. (3) ww. Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 07 września 2012 r. stwierdził nabycie spadku po nim przez żonę J. S. (1) oraz dzieci: P. S. (1), P. S. (2) i K. S.. Pozwani wraz z T. S. są zatem aktualnie współwłaścicielami lokalu nr (...) w budynku (...). Powódka, powołując się na art. 13 ust. 1 i art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, podniosła, że właściciele tworzący wspólnotę mieszkaniową są zobowiązani do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokali oraz pokrycia kosztów zarządu lokali w postaci uiszczanych zaliczek w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W myśl przepisów wskazanej ustawy pozwani jako współwłaściciele lokalu (...)/10 ponoszą odpowiedzialność solidarną za zobowiązania, związane z lokalem, a w związku z tym powinni uczestniczyć w pokrywaniu kosztów zarządu przez uiszczanie stosownych opłat. Za okres od czerwca 2013 r. do maja 2016 r. za lokal (...)/10 nie były natomiast wnoszone regularnie oraz w wymaganej wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Zadłużenie pozwanych względem powódki według stanu na koniec maja 2016 r. wynosi łącznie 4.781,54 zł., na co składa się suma nieuiszczonych należności z tytułu zaliczek na opłaty eksploatacyjne, media oraz fundusz remontowy. Dochodzona niniejszym pozwem kwota stanowi sumę ww. zadłużenia oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od należności, składających się na zaległości, skapitalizowanych na dzień 07 czerwca 2016 r., zgodnie ze szczegółowym wyliczeniem, jak na karcie 4v. Powódka podała, że podjęła próbę polubownego zakończenia sporu, wzywając w dniu 23 sierpnia 2016 r. pozwanych do dobrowolnej spłaty zadłużenia. Wezwanie pozostało bez odpowiedzi, a pozwani nie zaspokoiili należności powódki ani nie podjęli próby polubownego zakończenia sporu. Prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 30 czerwca 2016 r., wydanym w sprawie X Nc 718/16, Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał T. S., aby zapłacił na rzecz powódki kwotę dochodzoną pozwem wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 09 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1.867,25 zł. tytułem kosztów procesu. Wobec powyższego, odpowiedzialność pozwanych w niniejszej sprawie jest solidarna z odpowiedzialnością T. S. za zapłatę należności, wynikającej z wymienionego nakazu zapłaty.

Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Olsztynie w dniu 26 października 2016 r. wydał w sprawie X Nc 1307/16 nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając w całości roszczenie powódki.

**Pozwany, Z. S.**, złożył sprzeciw od przedmiotowego nakazu zapłaty, który zaskarżył w całości. Wniósł o oddalenie powództwa ewentualnie o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia toczącego się przed Sądem Rejonowym w Olsztynie postępowania o dział spadku wraz z wnioskiem o częściowe zniesienie współwłasności. Nadto wniósł o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

Pozwany oświadczył, że nie zgadza się z wysokością długu, ponieważ powódka nie wykazała w należy sposób, skąd wynika dochodzona pozwem kwota. Podał, że skierował do powódki pismo, wzywające do rozłożenia ewentualnego długu na raty oraz do zawarcia w tej kwestii stosownego porozumienia, zatem zareagował na wezwanie do zapłaty i pozew został złożony przedwcześnie. Pozwany zakwestionował solidarną odpowiedzialność pozwanych z T. S., którego odpowiedzialność wynika z nakazu zapłaty z dnia 30 czerwca 2016 r., wydanego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie w sprawie o sygn. akt X Nc 718/16. Podkreślił, iż w dniu 08 listopada 2016 r. w tut. Sądzie został złożony wniosek o dział spadku, a wynik toczącego się postępowania nie pozostanie bez wpływu na sytuację procesową pozwanych.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Właściciele lokali, położonych w budynku numer (...) w K., tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...).

(bezsporne)

J. S. (2) i H. S. byli współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku numer (...) w K., o powierzchni użytkowej 58,30 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw.Nr (...).

Sąd Rejonowy w Olsztynie postanowieniem z dnia 15 września 2006 r., wydanym w sprawie X Ns 300/06, stwierdził, że spadek po H. S., zmarłej dnia 20 maja 2004 r., na podstawie ustawy nabyły dzieci: T. S., Z. S. i J. S. (3) – po 1/3 części każdy oraz że spadek po J. S. (2), zmarłym dnia 13 lipca 2000 r., na podstawie ustawy nabyły żona H. S. oraz dzieci: T. S., Z. S. i J. S. (3) – po 1/4 części.

Postanowieniem z dnia 07 września 2012 r. w sprawie X Ns 497/12 Sąd Rejonowy w Olsztynie stwierdził, że spadek po J. S. (3), zmarłym dnia 01 lutego 2010 r., na podstawie ustawy nabyli: żona J. S. (1) oraz dzieci: P. S. (1), P. S. (2) i K. S. – po 1/4 części każdy z nich.

Pozwany Z. S. jest współwłaścicielem opisanego lokalu mieszkalnego.

(dowód: treść księgi wieczystej nr (...) k. 13-15, postanowienie z dnia 15.09.2006 r. k. 11, postanowienie z dnia 07.09.2012 r. k. 12)

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa pismem z dnia 01 czerwca 2013 r. poinformowała o zmianie administratora i wysokości opłat, obowiązujących od dnia 01 czerwca 2013 r. na mocy Uchwały nr 2/2013 i Uchwały nr 3/2013. Na opłaty te składały się: opłata za utrzymanie części wspólnych w kwocie 40,81 zł., opłata za administrowanie w kwocie 23,32 zł. i odpis na fundusz remontowy w wysokości 23,32 zł. - obliczone za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Od dnia 01 lipca 2013 r. w skład opłaty weszły koszty wywozu nieczystości – w związku z nowelizacją ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. 2017, poz. 1289). Stawka za wywóz nieczystości wynosiła 8,50 zł. od osoby w przypadku śmieci segregowanych i 12,00 zł. od osoby - za wywóz śmieci niesegregowanych. Od tego dnia rozpoczęto dodatkowo naliczanie opłat za wywóz nieczystości. Opłata z tego tytułu w przypadku lokalu nr (...) w budynku nr (...) w K. wynosiła 36,00 zł. miesięcznie, a ustalono ją, biorąc pod uwagę trzy osoby zgłoszone do zamieszkiwania w ww. lokalu przy przyjęciu stawki za śmieci niesegregowane. W związku z tym opłaty za ten lokal wynosiły w okresie od lipca 2013 r. do lutego 2014 r. 123,45 zł. miesięcznie. Następnie opłaty wynosiły: 135,11 zł. miesięcznie za okres od dnia 01 marca 2014 r. do dnia 30 kwietnia 2015 r., 152,60 zł. za okres od dnia 01 maja 2015 r. do dnia 29 lutego 2016 r. oraz 154,35 zł. za okres od dnia 01 marca 2016 r.

Wysokość zadłużenia lokalu nr (...) za okres od czerwca 2013 r. do maja 2016 r. wyniosła 4.781,54 zł.

Pismami z dnia 23 sierpnia 2016 r. powódka wezwała: P. S. (1), P. S. (2), Z. S., J. S. (1) i K. S. do zapłaty kwoty 4.781,54 zł.

Jedynym składnikiem opłaty za lokal, którego wysokość naliczana jest w zależności od ilości osób, zamieszkujących w danym lokalu, jest opłata za wywóz odpadów. Wysokość innych składników obliczana jest od powierzchni mieszkania. Obowiązek zgłaszania ilości mieszkujących osób spoczywa na właścicielu lokalu, przy czym bierze się pod uwagę osoby faktycznie stale zajmujące lokal, bez względu na posiadane przez nie zameldowanie. Od czerwca 2013 r. w lokalu nr (...) w budynku (...) zamieszkiwała różna ilość osób, przekraczająca niejednokrotnie liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania. Aktualnie mieszka tam na stałe jedynie T. S.. Ani on, ani żaden inny współwłaściciel lokalu nr (...), nie zgłaszał administratorowi powodowej Wspólnoty zmiany ilości osób zamieszkujących w lokalu ani nie zadeklarował zamiaru segregacji odpadów, od czego zależała wysokość opłaty za wywóz nieczystości.

(dowód: wykaz k. 16, zawiadomienia k. 17-19, wezwania do zapłaty wraz ze zwrotnymi potwierdzeniami odbioru k. 20-30v., przesłuchanie strony powodowej P. B. k. 96v.-97v.)

Należność powodowej Wspólnoty w kwocie 5.377,74 zł., obejmująca zaległe opłaty w wysokości 4.781,54 zł. i skapitalizowane odsetki od poszczególnych kwot zaległości, wynoszące łącznie 596,20 zł., nie została zapłacona przez pozwanego Z. S. ani przez pozostałych spadkobierców właścicieli lokalu nr (...), położonego w budynku (...). Pełnomocnik pozwanego pismem z dnia 08 listopada 2016 r. zwrócił się do pełnomocnika powódki o przedstawienie propozycji ratalnej spłaty ciążących na nim należności. Nadmieniał przy tym, że nie jest on w stanie uiścić całości kwoty, a z uwagi na wymagalność poszczególnych roszczeń oraz należności ubocznych zasadnym jest zawarcie stosownego porozumienia co do sposobu spłaty.

(bezsporne, ponadto: pismo z dnia 08.11.2016 r. k. 65))

Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Olszynie nakazem zapłaty, wydanym w dniu 30 czerwca 2016 r. w sprawie X Nc 718/16, nakazał T. S. aby zapłacił na rzecz powodowej Wspólnoty kwotę 5.377,74 zł. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od dnia 09 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1.867,25 zł. tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 1.800,00 zł. tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Nakazem zapłaty z dnia 26 października 2016 r. w sprawie X Nc 1307/16 Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Olszynie nakazał P. S. (1), P. S. (2), Z. S., J. S. (1) i K. S., aby zapłacili solidarnie na rzecz powódki kwotę 5.377,74 zł. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od dnia 7 października 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1.884,25 zł. tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 1.800,00 zł. tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

(dowód: nakaz zapłaty k. 31, k. 43)

W dniu 09 listopada 2016 r. do Sądu Rejonowego w Olsztynie wpłynął wniosek o dział spadku wraz z wnioskiem o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości, złożony przez pozwanego Z. S..

(dowód: odpis wniosku k. 62-64)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o dokumenty, przedłożone przez strony postępowania, których prawdziwość i wiarygodność nie została skutecznie zakwestionowana w toku procesu oraz mając na uwadze zeznania strony powodowej, którym dał wiarę w całości.

W stanie faktycznym i prawnym niniejszej sprawy zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W myśl jej art. 13 ust. 1 właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым 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. Ponadto, zgodnie z art. 14 powołanej ustawy, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Przepis art. 15 ust. 1 cyt. ustawy stanowi, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Zgodnie z ogólną zasadą, wyrażoną w art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na tym, kto z faktu tego wywodzi skutki prawne. Na gruncie prawa procesowego odpowiednikiem art. 6 k.c. jest przepis art. 232 k.p.c., w myśl którego strony są obowiązane

wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Zatem stosownie do przytoczonych przepisów, to na powódce spoczywał ciężar udowodnienia faktów, uzasadniających jej roszczenie.

W ocenie Sądu powódka wykazała zasadność dochodzonego roszczenia, obejmującego należności z tytułu utrzymania lokalu numer (...), położonego w budynku (...), za okres od czerwca 2013 r. do maja 2016 r., zarówno co do zasady, jak i co do wysokości, w należyty sposób je dokumentując. Z przedłożonych zawiadomień o zmianie wysokości czynszu jasno i w sposób nie budzący wątpliwości wynika wysokość należności i sposób ich obliczania przez Wspólnotę. Bezsporne było natomiast, że pozwany jest współwłaścicielem przedmiotowego lokalu, a w konsekwencji osobą, na której – stosownie do powołanych wyżej przepisów – ciąży obowiązek ponoszenia kosztów jego utrzymania i to niezależnie od tego, czy w lokalu tym zamieszkuje oraz czy postępowania w sprawie o dział spadku i zniesienie współwłasności zostało przeprowadzone i zakończone. Z powołanego bowiem przepisu art. 13 ust. 1 wynika stosowny obowiązek właściciela lokalu, bez konieczności spełnienia przez niego jakichkolwiek dodatkowych przesłanek. Poza sporem było również, że opłaty za okres, objęty pozwem, nie zostały uiszczone.

Sąd miał również na uwadze przepisy ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. 2017, 1289). Stosownie do przepisów art. 6 j ust. 2 i 2a oraz art. 6 k ust. 3 ww. ustawy z dnia 13 września 1996 r., rada gminy może uchwalić jedną stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od gospodarstwa domowego albo zróżnicować stawki opłaty w zależności od powierzchni lokalu mieszkalnego, liczby mieszkańców zamieszkujących nieruchomość, odbierania odpadów z terenów wiejskich lub miejskich, a także od rodzaju zabudowy. Nadto rada gminy określa wyższe stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, jeżeli odpady komunalne nie są w sposób selektywny zbierane i odbierane.

Z przepisów powyższych wynika w szczególności, że opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalane są przez gminę i należne na jej rzecz, a nie na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Rola wspólnoty sprowadza się do ich naliczenia w zależności od zgłoszonej ilości zamieszkujących dany lokal osób i od sposobu zbierania i odbierania odpadów (selektywny lub nieselektywny), oraz pobrania tej opłaty od członków wspólnoty – właścicieli lokali.

W konsekwencji Sąd uwzględnił w całości roszczenie powódki na podstawie załączonych do pozwu wykazu zaległości lokalu i zawiadomień o wysokości opłat, które dokumentowały wysokość roszczenia strony powodowej. Z kolei twierdzenia pozwanego w tym zakresie okazały się całkowicie gołosłowne. Nie przedstawił on żadnych obiektywnych dowodów, które podważyłyby twierdzenia i dowody powódki. Za uzasadnione należało uznać w szczególności jej stanowisko w zakresie wysokości opłat za wywóz nieczystości. Od dnia 01 lipca 2013 r. jedynym składnikiem opłat, który był uzależniony od ilości osób zamieszkujących w lokalu, była opłata za wywóz nieczystości, pobierana przez powódkę na rzecz gminy. Pozwany nie wykazał, aby którykolwiek ze współwłaścicieli lokalu nr (...) zgłaszał zmianę stanu liczebnego zamieszkujących w nim osób i deklarował segregację odpadów. Z całą stanowczością stwierdzić należy, że powyższe leżało po stronie współwłaścicieli lokalu, w tym pozwanego, czego żaden z nich nie dopełnił.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego, dotyczącego trwającego postępowania o dział spadku, obejmującego przedmiotowy lokal nr (...), i jego wpływu na wynik niniejszej sprawy, podnieść należy, że w myśl art. 1034 § 1 k.c. do chwili działu spadku spadkobiercy ponoszą solidarną odpowiedzialność za długi spadkowe. Jeżeli jeden ze spadkobierców spełnił świadczenie, może żądać zwrotu od pozostałych spadkobierców w częściach, które odpowiadają wielkości ich udziałów. Sąd uznał, że powyższe przepisy regulują sytuację spadkobierców oraz wzajemne ich relacje i odpowiedzialność, w związku z czym toczące się postępowanie o dział spadku nie jest przeszkodą do rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd na podstawie powołanych przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w punkcie 1 wyroku zasądził od pozwanego Z. S. na rzecz powódki kwotę 5.377,74 zł. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 07 października 2016 r., tj. od dnia wniesienia pozwu, do dnia zapłaty.

Orzekając o obowiązku uiszczenia odsetek ustawowych, Sąd uwzględnił, że za zwłokę w płatności powódce należały się odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 k.c.).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 105 § 2 k.p.c., jak w punkcie 2 wyroku. Sąd zasądził od pozwanego Z. S. na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 2.686,00 zł. tytułem kosztów procesu, mając na uwadze zwiększone koszty wynagrodzenia pełnomocnika w postępowaniu zwykłym (§ 3 i § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych), przy czym do kwoty 1.884,25 zł. solidarnie z zobowiązanymi z nakazu zapłaty Sądu Rejonowego w Olsztynie, X Wydział Cywilny, z dnia 26 października 2016 r., sygn. akt X Nc 1307/16. Na kwotę 2.686,00 zł. składa się opłata od pozwu 269,00 zł., opłata od pełnomocnictwa 17,00 zł. i koszty zastępstwa prawnego radcy prawnego w wysokości 2.400,00 zł.

SSR Agnieszka Brzoskowska

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2.(...)

3. (...)

O., dnia 09 sierpnia 2017 r. SSR Agnieszka Brzoskowska