

WYROK

OCZNY I ZAOCZNY

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 października 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSR del. Beata Majewska-Czajkowska
Protokolant:	Anna Bandyk

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2015 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa (...) położonej w G. przy ulicy (...)

przeciwko N. S. (S.) , P. S. (S.)

o zapłatę i nakazanie sprzedaży lokalu

I. nakazuje sprzedaż stanowiącego własność pozwanych N. S. i P. S. lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w G. dla którego prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach Księga Wieczysta nr (...), w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości;

II. zasądza od N. S. i P. S. solidarnie na rzecz powoda (...) położonej w G. przy ulicy (...) kwotę 1050,36 zł (jeden tysiąc pięćdziesiąt sześć złotych 36/100) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

- a. od kwoty 40,26 zł od dnia 11 maja 2007 r. do dnia zapłaty,
- b. od kwoty 169,35 zł od dnia 11 czerwca 2007 r. do dnia zapłaty,
- c. od kwoty 169,35 zł od dnia 11 lipca 2007 r. do dnia zapłaty,
- d. od kwoty 169,35 zł od dnia 11 sierpnia 2007 r. do dnia zapłaty,
- e. od kwoty 169,35 zł od dnia 11 września 2007 r. do dnia zapłaty,
- f. od kwoty 169,35 zł od dnia 11 października 2007 r. do dnia zapłaty,
- g. od kwoty 169,35 zł od dnia 11 listopada 2007 r. do dnia zapłaty;

III. zasądza od P. S. na rzecz powoda - (...) położonej w G. przy ulicy (...):

1. kwotę 675,06 zł (sześćset siedemdziesiąt pięć złotych 06/100) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

- a. od kwoty 60,46 zł od dnia 11 stycznia 2008r. do dnia zapłaty,
 - b. od kwoty 60,46 zł od dnia 11 lutego 2008r. do dnia zapłaty,
 - c. od kwoty 60,46 zł od dnia 11 marca 2008r. do dnia zapłaty,
 - d. od kwoty 70,54 zł od dnia 11 kwietnia 2008r. do dnia zapłaty,
 - e. od kwoty 70,54 zł od dnia 11 maja 2008r. do dnia zapłaty,
 - f. od kwoty 70,54 zł od dnia 11 czerwca 2008r. do dnia zapłaty,
 - g. od kwoty 70,54 zł od dnia 11 lipca 2008r. do dnia zapłaty,
 - h. od kwoty 70,54 zł od dnia 11 sierpnia 2008r. do dnia zapłaty,
 - i. od kwoty 70,54 zł od dnia 11 września 2008r. do dnia zapłaty,
 - j. od kwoty 70,54 zł od dnia 11 października 2008r. do dnia zapłaty
2. kwotę 1.828,43 zł (jeden tysiąc osiemset dwadzieścia osiem $\frac{43}{100}$) z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:
- a. od kwoty 67,66 zł od dnia 11 lipca 2009r. do dnia zapłaty,
 - b. od kwoty 86,15 zł od dnia 11 sierpnia 2009r. do dnia zapłaty,
 - c. od kwoty 86,15 zł od dnia 11 września 2009r. do dnia zapłaty,
 - d. od kwoty 86,15 zł od dnia 11 października 2009r. do dnia zapłaty,
 - e. od kwoty 86,15 zł od dnia 11 listopada 2009r. do dnia zapłaty,
 - f. od kwoty 86,15 zł od dnia 11 grudnia 2009r. do dnia zapłaty,
 - g. od kwoty 86,33 zł od dnia 11 stycznia 2010r. do dnia zapłaty,
 - h. od kwoty 86,33 zł od dnia 11 lutego 2010r. do dnia zapłaty,
 - i. od kwoty 86,33 zł od dnia 11 marca 2010r. do dnia zapłaty,
 - j. od kwoty 89,13 zł od dnia 11 kwietnia 2010r. do dnia zapłaty,
 - k. od kwoty 89,13 zł od dnia 11 maja 2010r. do dnia zapłaty,
 - l. od kwoty 89,13 zł od dnia 11 czerwca 2010r. do dnia zapłaty,
 - m. od kwoty 89,13 zł od dnia 11 lipca 2010r. do dnia zapłaty,
 - n. od kwoty 89,13 zł od dnia 11 sierpnia 2010r. do dnia zapłaty,
 - o. od kwoty 89,13 zł od dnia 11 września 2010r. do dnia zapłaty,
 - p. od kwoty 89,13 zł od dnia 11 października 2010r. do dnia zapłaty,
 - q. od kwoty 89,13 zł od dnia 11 listopada 2010r. do dnia zapłaty,

- r. od kwoty 89,13 zł od dnia 11 grudnia 2010r. do dnia zapłaty,
 - s. od kwoty 89,62 zł od dnia 11 stycznia 2011r. do dnia zapłaty,
 - t. od kwoty 89,62 zł od dnia 11 lutego 2011r. do dnia zapłaty,
 - u. od kwoty 89,62 zł od dnia 11 marca 2011r. do dnia zapłaty,
3. kwotę 979,83 zł (dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć złotych 83/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

- a. od kwoty 928,18 zł od dnia 1 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,
- b. od kwoty 51,65 zł od dnia 9 maja 2014r. do dnia zapłaty

4. kwotę 1685,25 zł (jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt pięć złotych 25/100) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

- a. od kwoty 1616,29 zł od dnia 1 grudnia 2013r. do dnia zapłaty,
- b. od kwoty 68,96 zł od dnia 9 maja 2014r. do dnia zapłaty,

IV. zasądza od N. S. na rzecz powoda - (...) położonej w G. przy ulicy (...):

1. kwotę 3.375,52 (trzy tysiące trzysta siedemdziesiąt pięć złotych 52/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

- a. od kwoty 302,32 zł od dnia 11 stycznia 2008 r. do dnia zapłaty,
- b. od kwoty 302,32 zł od dnia 11 lutego 2008 r. do dnia zapłaty,
- c. od kwoty 302,32 zł od dnia 11 marca 2008 r. do dnia zapłaty,
- d. od kwoty 352,18 zł od dnia 11 kwietnia 2008 r. do dnia zapłaty,
- e. od kwoty 352,73 zł od dnia 11 maja 2008 r. do dnia zapłaty,
- f. od kwoty 352,73 zł od dnia 11 czerwca 2008 r. do dnia zapłaty,
- g. od kwoty 352,73 zł od dnia 11 lipca 2008 r. do dnia zapłaty,
- h. od kwoty 352,73 zł od dnia 11 sierpnia 2008 r. do dnia zapłaty,
- i. od kwoty 352,73 zł od dnia 11 września 2008 r. do dnia zapłaty,
- j. od kwoty 352,73 zł od dnia 11 października 2008 r. do dnia zapłaty;

2. kwotę 4.899,16 złotych (cztery tysiące osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 16/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

- a. od kwoty 4.640,88 zł od dnia 1 czerwca 2012r. do dnia zapłaty,
- b. od kwoty 258,28 zł od dnia 9 maja 2014r. do dnia zapłaty;

3. kwotę 5989,83 zł (pięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych 83/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

a. od kwoty 5644,93 zł od dnia 1 grudnia 2013r. do dnia zapłaty,

b. od kwoty 344,90 zł od dnia 9 maja 2014r. do dnia zapłaty;

V. ustala, że w zakresie punktu II wyroku w stosunku do N. S. i w zakresie IV wyroku, wyrok ma skutki wyroku zaocznego;

VI. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach od P. S. kwotę 1587,50 zł (jeden tysiąc pięćset osiemdziesiąt siedem złotych 50/100), a od N. S. kwotę 7937,50 zł (siedem tysięcy dziewięćset trzydzieści siedem złotych 50/100) tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych;

VII. nadaje wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności

SSR del. Beata Majewska-Czajkowska

Sygn. akt I C 126/14

UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej w G. przy ulicy (...) w G. wniosła przeciwko pozwanym N. S. i P. S. pozew o :

I. nakazanie sprzedaży stanowiącego własność pozwanych lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w G. dla którego prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach Księga Wieczysta nr (...), w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości;

II. zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwoty 1 050,36zł (jeden tysiąc pięćdziesiąt sześć złotych 36/100) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

h. od kwoty 40,26 zł od dnia 11 maja 2007 r. do dnia zapłaty,

i. od kwoty 169,35 zł od dnia 11 czerwca 2007 r. do dnia zapłaty,

j. od kwoty 169,35 zł od dnia 11 lipca 2007 r. do dnia zapłaty,

k. od kwoty 169,35 zł od dnia 11 sierpnia 2007 r. do dnia zapłaty,

l. od kwoty 169,35 zł od dnia 11 września 2007 r. do dnia zapłaty,

m. od kwoty 169,35 zł od dnia 11 października 2007 r. do dnia zapłaty,

n. od kwoty 169,35 zł od dnia 11 listopada 2007 r. do dnia zapłaty;

III. zasądzenie od pozwanego P. S. na rzecz powoda:

kwoty 675,06 zł (sześćset siedemdziesiąt pięć złotych 06/100) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

k. od kwoty 60,46 zł od dnia 11 stycznia 2008r. do dnia zapłaty,

l. od kwoty 60,46 zł od dnia 11 lutego 2008r. do dnia zapłaty,

m. od kwoty 60,46 zł od dnia 11 marca 2008r. do dnia zapłaty,

n. od kwoty 70,54 zł od dnia 11 kwietnia 2008r. do dnia zapłaty,

- o. od kwoty 70,54 zł od dnia 11 maja 2008r. do dnia zapłaty,
- p. od kwoty 70,54 zł od dnia 11 czerwca 2008r. do dnia zapłaty,
- q. od kwoty 70,54 zł od dnia 11 lipca 2008r. do dnia zapłaty,
- r. od kwoty 70,54 zł od dnia 11 sierpnia 2008r. do dnia zapłaty,
- s. od kwoty 70,54 zł od dnia 11 września 2008r. do dnia zapłaty,
- t. od kwoty 70,54 zł od dnia 11 października 2008r. do dnia zapłaty,

kwoty 1.828,43 zł (jeden tysiąc osiemset dwadzieścia osiem 43/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

- v. od kwoty 67,66 zł od dnia 11 lipca 2009r. do dnia zapłaty,
- w. od kwoty 86,15 zł od dnia 11 sierpnia 2009r. do dnia zapłaty,
- x. od kwoty 86,15 zł od dnia 11 września 2009r. do dnia zapłaty,
- y. od kwoty 86,15 zł od dnia 11 października 2009r. do dnia zapłaty,
- z. od kwoty 86,15 zł od dnia 11 listopada 2009r. do dnia zapłaty,
- aa. od kwoty 86,15 zł od dnia 11 grudnia 2009r. do dnia zapłaty,
- bb. od kwoty 86,33 zł od dnia 11 stycznia 2010r. do dnia zapłaty,
- cc. od kwoty 86,33 zł od dnia 11 lutego 2010r. do dnia zapłaty,
- dd. od kwoty 86,33 zł od dnia 11 marca 2010r. do dnia zapłaty,
- ee. od kwoty 89,13 zł od dnia 11 kwietnia 2010r. do dnia zapłaty,
- ff. od kwoty 89,13 zł od dnia 11 maja 2010r. do dnia zapłaty,
- gg. od kwoty 89,13 zł od dnia 11 czerwca 2010r. do dnia zapłaty,
- hh. od kwoty 89,13 zł od dnia 11 lipca 2010r. do dnia zapłaty,
- ii. od kwoty 89,13 zł od dnia 11 sierpnia 2010r. do dnia zapłaty,
- jj. od kwoty 89,13 zł od dnia 11 września 2010r. do dnia zapłaty,
- kk. od kwoty 89,13 zł od dnia 11 października 2010r. do dnia zapłaty,
- ll. od kwoty 89,13 zł od dnia 11 listopada 2010r. do dnia zapłaty,
- mm. od kwoty 89,13 zł od dnia 11 grudnia 2010r. do dnia zapłaty,
- nn. od kwoty 89,62 zł od dnia 11 stycznia 2011r. do dnia zapłaty,
- oo. od kwoty 89,62 zł od dnia 11 lutego 2011r. do dnia zapłaty,
- pp. od kwoty 89,62 zł od dnia 11 marca 2011r. do dnia zapłaty

z tym, że pozwany będzie zobowiązany do zapłaty powyższego solidarnie z N. S.. Co do którego został wydany prawomocny nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 24 lutego 2011 roku w sprawie I Ns 1625/10;

kwoty 979,83 zł (dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć złotych 83/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

c. od kwoty 928,18 zł od dnia 1 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,

d. od kwoty 51,65 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,

kwoty 1685,25 zł (jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt pięć złotych 25/100) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

c. od kwoty 1616,29 zł od dnia 1 grudnia 2013r. do dnia zapłaty,

d. od kwoty 68,96 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,

IV. zasądzenie od pozwanego N. S. na rzecz:

kwoty 3.375,52 (trzy tysiące trzysta siedemdziesiąt pięć złotych 52/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

k. od kwoty 302,32 zł od dnia 11 stycznia 2008 r. do dnia zapłaty,

l. od kwoty 302,32 zł od dnia 11 lutego 2008 r. do dnia zapłaty,

m. od kwoty 302,32 zł od dnia 11 marca 2008 r. do dnia zapłaty,

n. od kwoty 352,18 zł od dnia 11 kwietnia 2008 r. do dnia zapłaty,

o. od kwoty 352,73 zł od dnia 11 maja 2008 r. do dnia zapłaty,

p. od kwoty 352,73 zł od dnia 11 czerwca 2008 r. do dnia zapłaty,

q. od kwoty 352,73 zł od dnia 11 lipca 2008 r. do dnia zapłaty,

r. od kwoty 352,73 zł od dnia 11 sierpnia 2008 r. do dnia zapłaty,

s. od kwoty 352,73 zł od dnia 11 września 2008 r. do dnia zapłaty,

t. od kwoty 352,73 zł od dnia 11 października 2008 r. do dnia zapłaty;

kwoty 4.899,16 złotych (cztery tysiące osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 16/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

c. od kwoty 4.640,88 zł od dnia 1 czerwca 2012r. do dnia zapłaty,

d. od kwoty 258,28 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty;

kwotę 5989,83 zł (pięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych 83/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

c. od kwoty 5644,93 zł od dnia 1 grudnia 2013r. do dnia zapłaty,

d. od kwoty 344,90 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

Strona powodowa ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że pozwani na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 24 lutego 2011 roku o stwierdzeniu nabycia spadku po M. S. i J. S. nabyli prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ulicy (...). Wraz z przejściem prawa własności na pozwanych przeszły obowiązki właścicieli lokalu w tym obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu częścią wspólną nieruchomości. Powódka wskazała, że pozwani notorycznie nie wywiązują się z ciężących na nich obowiązkach i nie uiszczają należnych opłat w formie bieżących zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Na dzień 30 listopada 2013 rok zaległość pozwanych względem powódki objęta żądaniem pozwu opiewa na łączną kwotę 27 213,26 zł na którą składają się: należność główna w kwocie 20 489,44 oraz odsetki wyliczone na dzień 9 maja 2013 roku w kwocie 6 723,82 zł. Ponadto pozwany N. S. w oparciu o nakaz zapłaty z dnia 27 października 2011 roku zobowiązany jest do zapłaty na rzecz powódki kwoty 10 970,73 zł z odsetkami ustawowymi tytułem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przypadających na niego, jako współwłaściciela lokalu za okres od dnia 1 lutego 2009 roku do dnia 31 marca 2011 roku. Stosownie do art. 1035 kc pozwani ponoszą odpowiedzialność w częściach ułamkowych, które wynoszą odpowiednio dla pozwanego N. S. 5/6 części, a dla pozwanego P. S. 1/6 części. Strona powodowa wskazała, że wobec długotrwałego i niczym nieusprawiedliwionego niewywiązywania się od 2008 roku przez pozwanych z obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania własnego lokalu i uiszczania zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, zaistniała po stronie powodowej podstawa do żądania sprzedaży lokalu stanowiącego własność pozwanych w drodze licytacji. Pozwani, których miejsce stałego pobytu obecnie znajduje się za granicą od wielu lat nie wykazują zainteresowania stanowiącym ich własność lokalem oraz nie wykonują spoczywających na nich uprawnień i obowiązków współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Pozwani uchylają się od ustawowego obowiązku partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, ignorując wszelkie wystosowane pod ich adresem przez wspólnotę zawiadomienia oraz wezwania do zapłaty. W efekcie wspólnota nie dysponuje środkami pieniężnymi na regulowanie swoich zobowiązań, chociażby wobec dostawców usług, których stan na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 32 579,78 zł. Pozwani nie powiadomili Wspólnoty o przejściu prawa własności lokalu na ich rzecz oraz nie dopełnili obowiązku ujawnienia nabytego w drodze spadkobrania prawa własności w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu, co spowodowało, że powódka przez długi czas pozostawała w nieświadomości co do tożsamości ewentualnych spadkobierców przedmiotowego lokalu, co uniemożliwiło powódce skuteczną windykację należnego zadłużenia. Powódka w 2010 roku powzięła wiadomość, że spadkobiercą jest pozwany N. S., przy czym o fakcie nabycia w drodze spadkobrania lokalu przez obu pozwanych powódka dowiedziała się na podstawie dokonanego w dniu 27 lipca 2011 roku z wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej lokalu o niezgodności treści księgi wieczystej ze stanem faktycznym.

Pozwany N. S. w żaden sposób nie ustosunkował się do żądania pozwu.

Pozwany P. S. na rozprawie w dniu 24 września 2015 roku wyraził zgodę na sprzedaż lokalu w ramach licytacji i na potrącenie długów z tytułu nieuiszczenia należności stosownie do udziału jaki posiada w nieruchomości. Pozwany P. S. nie potrafił się odnieść do tego czy wyliczenia zaległości przedstawione przez powódkę są prawidłowe, ale też ich nie zakwestionował.

Sąd ustalił co następuje:

W dniu 26 lutego 2003 roku J. S. nabył od Gminy G. nieruchomość w postaci lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...). Z przedmiotowym lokalem wiąże się udział 10/100 w nieruchomości wspólnej powódki (...) położonej w G. przy ulicy (...). Lokal został nabyty do majątku wspólnego J. S. i jego żony M. S..

Sąd Rejonowy w Gliwicach mocą postanowienia z dnia 24 lutego 2011 roku (sygn. akt I Ns 1625/10) stwierdził, że spadek po M. S. zmarłej w dniu 13 lipca 2003 roku nabyli jej mąż J. S., oraz synowie – pozwani N. S. i P. S. po 1/3 części każdy z nich. Sąd Rejonowy w Gliwicach na mocy tego samego postanowienia stwierdził, że spadek po J. S. zmarłym 29 listopada 2007 roku nabył pozwany N. S.. W ten sposób pozwani stali się współwłaścicielami nieruchomości – lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę

wieczystą KW nr (...). Pozwany N. S. stał się właścicielem 5/6 udziału w nieruchomości, zaś pozwany P. S. 1/6 udziału w nieruchomości.

Pismem z dnia 12 października 2007 roku strona powodowa skierowała do J. S. pismo wzywające do zapłaty kwoty 893,21 zł tytułem zaległości w opłatach. Pismem z dnia 23 kwietnia 2008 roku strona powodowa skierowała do J. S. pismo wzywające do zapłaty kwoty 423,27 zł tytułem zaległości w opłatach. Pismem z dnia 16 czerwca 2008 roku strona powodowa skierowała do J. S. pismo wzywające do zapłaty kwoty 2 990,59 zł tytułem zaległości w opłatach. Pismem z dnia 8 września 2008 roku strona powodowa skierowała do J. S. pismo wzywające do zapłaty kwoty 3 837,13 zł tytułem zaległości w opłatach.

Pismem z dnia 10 marca 2011 roku powódka wezwała pozwanego N. S. do zapłaty zaległości z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu, której wysokość na dzień 31 stycznia 2011 roku wynosiła 9 726,32 zł. Pismem z 27 kwietnia 2011 roku powódka powiadomiła pozwanych o zmianie wysokości opłat za użytkowanie lokalu, które od 1 maja 2011 roku miały wynosić 539,38 zł. Powódka pismem z 21 marca 2012 roku wezwała pozwanych do zapłaty zaległości związanych z użytkowaniem lokalu w wysokości 4 022,50 zł. Pismem z 24 maja 2012 roku powódka powiadomiła pozwanych o zmianie wysokości opłat za użytkowanie lokalu, które od 1 maja 2012 roku miały wynosić 512,44 zł.

Pozwany P. S. pismem z 6 maja 2013 roku został wezwany przez powódkę do uiszczenia zaległości za okres od kwietnia 2007 roku do października 2008 roku związanych z użytkowaniem lokalu względem wspólnoty w kwocie 5 106,94 zł z odsetkami ustawowymi :

- a. od kwoty 40,26 zł od dnia 11 maja 2007 roku do dnia zapłaty,
- b. od kwoty 169,35 zł od dnia 11 czerwca 2007 roku do dnia zapłaty,
- c. od kwoty 169,35 zł od dnia 11 lipca 2007 roku do dnia zapłaty,
- d. od kwoty 169,35 zł od dnia 11 sierpnia 2007 roku do dnia zapłaty,
- e. od kwoty 169,35 zł od dnia 11 września 2007 roku do dnia zapłaty,
- f. od kwoty 169,35 zł od dnia 11 października 2007 roku do dnia zapłaty,
- g. od kwoty 169,35 zł od dnia 11 listopada 2007 roku do dnia zapłaty,
- h. od kwoty 362,78 zł od dnia 11 stycznia 2008 roku do dnia zapłaty,
- i. od kwoty 362,78 zł od dnia 11 lutego 2008 roku do dnia zapłaty,
- j. od kwoty 362,78 zł od dnia 11 marca 2008 roku do dnia zapłaty,
- k. od kwoty 422,62 zł od dnia 11 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty,
- l. od kwoty 423,27 zł od dnia 11 maja 2008 roku do dnia zapłaty,
- m. od kwoty 423,27 zł od dnia 11 czerwca 2008 roku do dnia zapłaty,
- n. od kwoty 423,27 zł od dnia 11 lipca 2008 roku do dnia zapłaty,
- o. od kwoty 423,27 zł od dnia 11 sierpnia 2008 roku do dnia zapłaty,
- p. od kwoty 423,27 zł od dnia 11 września 2008 roku do dnia zapłaty,
- q. od kwoty 423,27 zł od dnia 11 października 2008 roku do dnia zapłaty.

Pozwany P. S. z otrzymaniem wezwania z dnia 6 maja 2013 roku powziął wiadomość, że jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości. Pozwany P. S. od 1984 roku zamieszkuje w Niemczech. Dotychczas nie miał świadomości, że jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości oraz był zapewniany przez N. S., iż nieruchomość nie jest zadłużona.

Następnie pismem z 15 października 2013 powódka roku wezwała pozwanych do zapłaty należności związanych z użytkowaniem lokalu w wysokości 6 279,38 zł.

Pismem z dnia 18 października 2013 roku Zarząd (...) Sp. z o.o. wezwała pozwanych do zapłaty zaległości związanych z użytkowaniem w nieprzekraczalnym terminie to końca listopada 2013 roku. Strona powodowa uchwałą nr (...) z dnia 22 marca 2012 roku wyraziła zgodę na wytoczenia powództwa o nakazanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji przeciwko N. S. i P. S.. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach M. G. postanowieniem z dnia 2 maja 2013 roku umorzył wobec bezskuteczności postępowanie egzekucyjne prowadzone przeciwko N. S. na podstawie tytułu wykonawczego stanowiącego nakaz zapłaty Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 27 października 2011 roku (sygn. akt I Nc 1424/11).

Pozwany N. S. obecnie zamieszkuje w przedmiotowym mieszkaniu. W obecnej chwili przeprowadza remont podwórza, strychu oraz samego mieszkania bez pozwolenia organów nadzoru budowlanego, wspólnoty oraz konserwatora zabytków. Pozwany N. S. zerwał kostkę brukową z podwórza, usunął zabytkowe drzwi wejściowe. Przeciwko pozwanemu było prowadzone postępowanie przygotowawcze, które zostało umorzone. Pozwany N. S. odmawia zapłaty należności związanych z użytkowaniem lokalu oraz nie chce współpracować z zarządem i zarządcą nieruchomości.

Sąd ustalił powyższe okoliczności na podstawie następujących dowodów: uchwała powódki numer (...) z dnia 22 marca 2012 (k. 14); postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach M. G. o umorzeniu postępowania egzekucyjnego wobec N. S. (k. 15); uchwała powódki numer (...) z dnia 25 marca 2004 roku o wyborze zarządu powódki (k.19); przedsądowe wezwania J. S. do zapłaty (k. 20-27); przedsądowe wezwania pozwanych do zapłaty (k. 33-34, 36-37, 44-45, 50-52, 80); uchwały powodowej (...) (k. 28 – 32, 35, 39 – 43, 76-79); kartoteka finansowa powódki (k. 38, 53,81); odpis księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości (k. 56 – 61); umowa o wywóz odpadów komunalnych wraz z aneksami (k. 65-72); umowa o dostarczanie wody (k. 73-75); wyciągi z rachunków powódki (k. 116 – 119); sprawozdanie finansowe powódki za 2013 rok (k. 120-126); wezwanie pozwanych do zapłaty (k. 127 – 130); pismo kierowane do P. S. (k. 131 – 134); odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach o stwierdzeniu nabycia spadku (k. 135); wezwanie powódki do zapłaty (k. 136); zeznania stron ograniczone do przesłuchania członka zarządu powódki J. M. (zapis w formie audio-wideo, k. 764) oraz pozwanego P. S. (zapis w formie audio-wideo, k. 764).

Dowody z dokumentów urzędowych zostały sporządzone przez uprawnione osoby, w granicach ich kompetencji, a zatem były w pełni wiarygodne. Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły także niekwestionowane dokumenty prywatne, których prawdziwość nie budziła wątpliwości. Zeznania stron ograniczone do przesłuchania przedstawiciela powódki i pozwanego P. S. uzupełniły zebrany materiał dowodowy i Sąd również uznał je za wiarygodne.

Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanego N. S. z powodu niestawiennictwa na rozprawie.

Sąd zważył co następuje:

W ustalonym stanie faktycznym powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W myśl art. 13. pkt. 1. w zw. z art. 14. w zw. z art. 15. pkt. 1. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym 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. 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. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W myśl art. 16 ustawy o własności lokali 1. jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

W niniejszej sprawie bezspornym był fakt zalegania przez pozwanych z uiszczaniem opłat i zaliczek związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) oraz wysokość udziałów przysługujących pozwany w prawie własności przedmiotowej nieruchomości 1/6 P. S. i 5/6 N. S..

Pozwany P. S. na rozprawie w dniu 24 września 2015 roku nie zaprzeczył istnieniu zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu oraz wyraził zgodę na sprzedaż lokalu z potrąceniem należności wynikających z zadłużenia. Pozwany P. S. nie potrafił się jedynie odnieść do wycień należności przedstawionych przez stronę powodową, ale nie kwestionował ich wysokości, zdaniem Sądu, takie stanowisko pozwanego należało potraktować jako uznanie roszczenia w tym zakresie.

Pozwany N. S. w trakcie trwania procesu nie odniósł się w żaden sposób do twierdzeń strony powodowej. Odpis pozwu wraz z zawiadomieniem o rozprawie w dniu 24 września 2015 został skierowany pod aktualny adres zamieszkania N. S. położony w G. przy ulicy (...) (jak wskazał pozwany P. S. i strona powodowa) i uznany za doręczony poprzez podwójne awizowanie. Pozwany N. S. został pouczone o możliwości wydania wyroku zaocznego (art. 339 kpc). Pozwany N. S. został również pouczone o treści art. 230 kpc.

W myśl art. 339 kpc § 1 i 2. jeżeli pozwany nie stawiał się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny. W tym wypadku przyjmuje się za prawdziwe twierdzenie powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa.

W myśl art. 230 kpc, gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane.

W niniejszej sprawie bezsporne jest, że strona pozwana od ponad 7 lat jest w zwłóce z uiszczaniem opłat związanych z użytkowaniem lokalu nr (...) położonego w G. przy ulicy (...). Ponadto jak ustalono na podstawie zeznań przedstawiciela strony powodowej N. S. obecnie prowadzi bez pozwolenia prace remontowe na przedmiotowej nieruchomości i nieruchomości wspólnej, które mogą doprowadzić do katastrofy budowlanej. W ocenie Sądu działanie pozwanego wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu oraz czyni korzystanie z nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Sąd mając na uwadze powyższe okoliczności orzekł jak w punkcie pierwszy wyroku nakazując sprzedaż przedmiotowego lokalu w drodze licytacji. Przy czym w tym zakresie wyrok w stosunku do obydwu pozwanych należało uznać za wyrok oczny, bowiem po stronie pozwanych mamy do czynienia ze współuczestnictwem jednolitym, gdyż wyrok dotyczy wszystkich współuczestników niepodzielnie, a czynności procesowe współuczestników działających są skuteczne wobec niedziałających- art. 73§1 i 2 kp.c. Zatem nieobecność na rozprawie N. S., wobec obecności P. S. nie mogła skutkować wydaniem wyroku zaocznego, w tym zakresie, w stosunku do N. S..

Natomiast Sąd wobec pozwanego N. S. zgodnie z treścią art. 339 kpc wydał wyrok zaoczny odnośnie roszczenia o zapłatę, bowiem w tym wypadku nie mamy do czynienia ze współuczestnictwem jednolitym, a zatem nieobecność pozwanego N. S. i fakt, że nie zajął żadnego stanowiska w sprawie, dało podstawę do zastosowania wskazanego artykułu.

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z art. 481 § 1 mając na uwadze, że strony nie kwestionowały roszczenia w tym zakresie.

Sąd nie zasądził na rzecz powodów kosztów procesu, strona powodowa była zwolniona od kosztów sądowych w całości i związku z tym nie poniosła kosztów procesu, zaś w dniu 21 lipca 2015 roku do Sądu wpłynęło pismo pełnomocnika powódki o wypowiedzeniu pełnomocnictwa, dlatego nie było podstawy by zasądzić na rzecz powódki kosztów zastępstwa procesowego.

Do rozliczenia pozostają nieuiszczone koszty sądowe w zakresie opłaty od powództwa w kwocie 9525 zł. Pozwani byli współuczestnikami materialnymi jednolitymi i powinni ponieść koszty procesu w stosunku w jaki przysługiwało im prawo własności przedmiotowej nieruchomości. Pozwany P. S. jest właścicielem 1/6 spornej nieruchomości i dlatego powinien ponieść koszty opłaty stosunkowej od powództwa w kwocie 1 587,50 zł, zaś pozwany N. S. jest właścicielem 5/6 spornej nieruchomości i dlatego powinien ponieść koszty opłaty stosunkowej od powództwa w kwocie 7 937,50 zł. Na podstawie art. 83 i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005r. (tekst jednolity z dnia 27 kwietnia 2010r. Dz. U. Nr 90, poz. 594 z późniejszymi zmianami) należało pobrać od pozwanego P. S. kwotę 1 587,50 zł, zaś od pozwanego N. S. kwotę 7 937,50 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Orzekając w pkt. VII wyroku Sąd miał na uwadze art. 333 pkt 1 ust. 3, który stanowi, iż Sąd z urzędu nada wyrokowi przy jego wydaniu rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli: wyrok uwzględniający powództwo jest zaoczny lub zasądza roszczenie uznane przez pozwanego. Mając na uwadze, że P. S. uznał powództwo, a w zakresie roszczenia o zapłatę, wyrok w stosunku do N. S. jest zaoczny, należało orzec jak w pkt.VII wyroku.

SSR del. Beata Majewska-Czajkowska