

Sygn. akt III Ca 1892/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Andrzej Dyrda (spr.)

Sędzia SO Anna Hajda

Sędzia SR del. Maryla Majewska – Lewandowska

Protokolant Iwona Reterska

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2017 r. w Gliwicach na rozprawie

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

przeciwko B. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 10 maja 2016 r., sygn. akt II C 1552/15

1. oddala apelację;

2. nie obciąża powódki kosztami postępowania odwoławczego.

SSR del. Maryla Majewska - Lewandowska SSO Andrzej Dyrda SSO Anna Hajda

Sygn. akt III Ca 1892/16

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w R. wniosła o zasądzenie od pozwanej B. S. kwoty 13.879,38 zł wraz z ustawowymi odsetkami od konkretnych kwot czynszu do dnia 1 czerwca 2013r. do dnia zapłaty.

Uzasadniając żądanie pozwu wskazała, że pozwanej przysługuje prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w R. przy ul. (...), w budynku należącym do zasobów (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R.. W związku z użytkowaniem lokalu pozwana jest zobowiązana do uiszczania należności eksploatacyjnych. W okresie od maja 2013r. do sierpnia 2015r. pozwana nie uregulowała należnych opłat z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego, co spowodowało powstanie po jej stronie zaległości w łącznej kwocie 13.879,38 zł. Pomimo wzywania pozwanej do uregulowania tej zaległości, pozwana nie uregulowała jej.

25 września 2015r. Sąd Rejonowy w Rybniku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

14 grudnia 2015r., w przepisany terminie, pozwana wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa.

W sprzeciwie pozwana podkreślała, że o prawa do mieszkania musiała walczyć w postępowaniu przed sądem, gdyż jej matka uległa manipulacji, ze strony znajomych, którzy wykorzystując jej terminalny stan namówili ją do wydziedziczenia córki. Pozwana wskazała jednak, że ostatecznie udało się jej udowodnić prawa do spadku w postępowaniu prowadzonym pod sygn. akt II Ns 759/13.

Pozwana wskazała, że nie może dokonać zapłaty należności względem spółdzielni, gdyż obecnie jest bezrobotna, zarejestrowana w Urzędzie Pracy, bez prawa do zasiłku. Podkreślała, że nie była wcześniej zawiadamiana o wysokości zadłużenia

Sąd Rejonowy w Rybniku wyrokiem z dnia 10 maja 2016r. zasądził od pozwanej B. S. na rzecz powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R. kwotę 13.879,38 zł z odsetkami ustawowymi:

- od kwoty 412,99 zł od dnia 1 czerwca 2013 roku,
- od kwoty 475,54 zł od dnia 1 lipca 2013 roku,
- od kwoty 437,49 zł od dnia 1 sierpnia 2013 roku,
- od kwoty 657,25 zł od dnia 1 września 2013 roku,
- od kwoty 478,21 zł od dnia 1 października 2013 roku,
- od kwoty 475,49 zł od dnia 1 listopada 2013 roku,
- od kwoty 477,99 zł od dnia 1 grudnia 2013 roku,
- od kwoty 477,99 zł od dnia 1 stycznia 2014 roku,
- od kwoty 467,11 zł od dnia 1 lutego 2014 roku,
- od kwoty 467,11 zł od dnia 1 marca 2014 roku,
- od kwoty 467,11 zł od dnia 1 kwietnia 2014 roku,
- od kwoty 427,61 zł od dnia 1 maja 2014 roku,
- od kwoty 427,61 zł od dnia 1 czerwca 2014 roku,
- od kwoty 610,72 zł od dnia 1 lipca 2014 roku,
- od kwoty 485,99 zł od dnia 1 sierpnia 2014 roku,
- od kwoty 658,30 zł od dnia 1 września 2014 roku,
- od kwoty 545,62 zł od dnia 1 października 2014 roku,
- od kwoty 532,32 zł od dnia 1 listopada 2014 roku,
- od kwoty 532,32 zł od dnia 1 grudnia 2014 roku,

Sygn. akt III Ca 1892/16

- od kwoty 532,32 zł od dnia 1 stycznia 2015 roku,
- od kwoty 491,61 zł od dnia 1 lutego 2015 roku,

- od kwoty 491,61 zł od dnia 1 marca 2015 roku,
- od kwoty 491,61 zł od dnia 1 kwietnia 2015 roku,
- od kwoty 480,34 zł od dnia 1 maja 2015 roku,
- od kwoty 480,34 zł od dnia 1 czerwca 2015 roku,
- od kwoty 480,34 zł od dnia 1 lipca 2015 roku,
- od kwoty 458,22 zł od dnia 1 sierpnia 2015 roku,
- od kwoty 458,22 zł od dnia 1 września 2015 roku

Sąd nadto nie obciążył pozwanej kosztami procesu.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że pozwana B. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...), należącego do zasobów mieszkaniowych (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, który nabyła na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po swojej matce A. S. w sprawie o sygn. akt II Ns 759/13.

W związku z nieregulowaniem opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem położonym przy ul. (...) za okres od maja 2013r. do sierpnia 2015r. powstało zadłużenie w wysokości 13.879,38 zł.

W dniu 11 czerwca 2015r. powódka wystosowała do pozwanej wezwanie do zapłaty.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, że zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2015r. właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

Sąd wskazał, że z chwilą otwarcia spadku po A. S. pozwana weszła w jej prawa i obowiązki. Za długi związane z eksploatacją mieszkania pozwana odpowiada więc od śmierci swej matki. Z tych względów, Sąd uwzględnił żądanie pozwu, podkreślając, że pozwana nie kwestionowała wysokości naliczonych opłat.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. ze względu na jej trudną sytuację finansową i życiową.

Apelację od tego orzeczenia wniosła pozwana wnosząc o ponowne rozpoznanie sprawy oraz wskazując, że uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia jest tylko w części zasadne.

W uzasadnieniu podniosła, że nie jest prawdą, że jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej, jak również, że dochodzone pozwem opłaty wynikają z zajmowania lokalu przez znajomych jej zmarłej matki.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenia powódki przyjmując za podstawę prawną swego rozstrzygnięcia przywołane przepisy prawne, a następnie ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Poczynione ustalenia dotyczące okoliczności faktycznych mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materiale

Sygn. akt III Ca 1892/16

dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny i wzajemnie spójny, natomiast informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych nawzajem się uzupełniają i potwierdzają, przez co są w pełni wiarygodne.

Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

W tym miejscu należy wskazać, że Sąd Rejonowy nie poczynił ustaleń jakoby pozwana była członkiem spółdzielni mieszkaniowej. Odpowiedzialność pozwanej za ponoszenie opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, jest niezależna od jej członkostwa, co jednoznacznie wynika z treści art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazać bowiem należy, że przepis ten przewiduje obowiązek ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją lokali mieszkalnych aż pięciu grup podmiotów, tj. członków spółdzielni przysługującym spółdzielcze prawa do lokali, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie spółdzielni będących właścicielami lokali, członków spółdzielni oczekujących na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu oraz właściciele lokali niebędących członkami spółdzielni.

Pozwana, jako spadkobierczyni, będąca właścicielem lokalu i niebędąca członkiem spółdzielni mieszkaniowej jest obowiązana do uiszczenia opłat określonych w art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z nim właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

Z powyższego wynika, że pozwana była zobowiązana do ponoszenia opłat eksploatacyjnych. Wobec niewykonywania tych obowiązków, jak również wykazania wysokości tych opłat, których to pozwana nie kwestionowała, roszczenie powódki zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Nadmienić należy, że okoliczność, iż udział w powstaniu zadłużenia wynika z działania osób trzecich, co w apelacji podnosi pozwana, nie ma żadnego wpływu na zakres jej odpowiedzialności w kontekście przywołanych powyżej norm prawnych, choć może być przedmiotem odrębnego postępowania.

W tym miejscu należy jeszcze wyjaśnić, że wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia stwierdzenie, że „za długi związane z eksploatacją mieszkania pozwana odpowiada więc od śmierci swej matki”, nie wskazuje tutaj cezurę czasowej, ale jedynie stanowi skrót myślowy dla ujęcia ogólnej odpowiedzialności pozwanej jako spadkobierczyni za długi spadkowe, a więc również te powstałe za życia jej matki, co jednoznacznie wynika z treści 922 § 1 k.c. oraz art. 1030 k.c.

Z tych względów apelacja podlegała oddaleniu po myśli art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., uznając, że za zasadnością jego zastosowanie przemawia nie tylko trudna sytuacja życiowa i majątkowa pozwanej, ale również wynikające z apelacji subiektywne pokrzywdzenie z ponoszenia odpowiedzialności za eksploatację lokalu przez osoby trzecie, jak również lakoniczność uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia, która jak wynika z uzasadnienia apelacji, stała się przyczyną niezrozumienia podstaw jej odpowiedzialności.

SSR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska SSO Andrzej Dyrda SSO Anna Hajda