

Sygn. akt **I 1 C 2693/20 upr.**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2021 roku

**Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja ds. rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym w składzie:**

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Żelewska

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2021 roku w Gdyni

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) **Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w G.**

przeciwko **M. S.**

#### **o zapłatę**

I. zasądza od pozwanego M. S. na rzecz powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w G. kwotę 7.969,98 zł (siedem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt dziewięć złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 czerwca 2020 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego M. S. na rzecz powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w G. kwotę 2.317,00 zł (dwa tysiące trzysta siedemnaście złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. ustala, że odpowiedzialność pozwanego M. S. na rzecz powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w G. wynikająca z punktu I. wyroku w całości oraz treści punktu II. wyroku do kwoty 1.717,00 zł (tysiąc siedemset siedemnaście złotych) wraz z odsetkami od tej kwoty od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty jest solidarna z odpowiedzialnością M. Ś. wynikającą z prawomocnego w stosunku do niej nakazu zapłaty wydanego przez Referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 24 lipca 2020 roku wydanego pod sygn. akt I 1 Nc 2920/20.

Sygnatura akt: I 1 C 2693/20

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) w G. wniosła pozew przeciwko M. Ś. i M. S. domagając się od pozwanych zapłaty solidarnie kwoty 7.969,98 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że do 2009r. M. Ś. była właścicielką lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G., mimo tego nadal zamieszkuje w tym lokalu wraz z M. S.. Przedmiotowy lokal znajduje się w zasobach powodowej spółdzielni mieszkaniowej. W związku z tym, że pozwani zamieszkują w ww. lokalu to są zobowiązani do uiszczenia opłat na rzecz spółdzielni solidarnie z jego właścicielem, zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowieniami statutu spółdzielni. Stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny ze stanem rzeczywistym. Roszczenie obejmuje zaległości w opłatach za okres od 1 lutego 2019r. do 31 marca 2020r. i składa się na nie kwota 7.654,94 zł tytułem zaległości w opłatach eksploatacyjnych, kwota 303,04 zł tytułem zaległych skapitalizowanych odsetek ustawowych oraz kwota 18 zł tytułem kosztów upomnienia.

(pozew k. 3-17)

W dniu 24 lipca 2020r. Referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym i uwzględnił powództwo w całości.

(nakaz zapłaty k. 25)

Pozwany M. S. wniósł sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, domagając się oddalenia powództwa w stosunku do niego. Pozwany podniósł, iż właścicielem nieruchomości jest K. H., co wynika z księgi wieczystej. Zdaniem pozwanego mieszkanie jest przedmiotem przestępstwa wyłudzenia kredytów pod hipotekę. W tenże proceder zamieszani są niektórzy pracownicy powodowej spółdzielni, zaś w Prokuraturze Wojewódzkiej w S. toczy się postępowanie przygotowawcze w tej sprawie. Pozwany przyznał, że mieszka w przedmiotowym w lokalu wraz z M. Ś., która była pierwszym właścicielem tego lokalu i która ma godziwą emeryturę i nieświadomie ukrywa przestępców związanych ze wspomnianą powyżej sprawą. Pozwany wskazał, że nie posiada żadnego tytułu prawnego do tego lokalu, zajmuje w nim jeden pokój, za który płaci czynsz, nadto płaci za całą energię elektryczną i telewizję. Mieszka w tym lokalu z dzieckiem, a mienie i przychody pozwanego, w tym renta i konta bankowe, są zajęte przez komornika. Pozwany wskazał, iż nie starcza mu na życie, doraźnie korzysta z pomocy społecznej i jest na rencie chorobowej.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 29-31)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwany M. S. zamieszkuje w lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...) w G..

(okoliczność bezsporna)

Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w G..

(okoliczność bezsporna)

Zgodnie z § 14 ust. 9 Statutu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w G. za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędących 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. W myśl art. § 14 ust. 8 Statutu odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu. Wedle § 14 ust. 9 opłaty wnosi się co miesiąc z góry do dziesiątego dnia miesiąca. Zgodnie z uchwałą nr 132/13 zarządu powodowej spółdzielni z dnia 25 września 2013 roku opłata za koszty upomnienia wynosi 6 zł.

(dowód: wyciąg ze Statutu k. 14-17, uchwała nr 132/13 k. 20)

Wysokość zaległych opłat eksploatacyjnych przypadających na lokal przy ul. (...) w G. za okres od lutego 2019r. do marca 2020r. wynosi 7.654,94 zł, natomiast suma odsetek ustawowych za opóźnienie skapitalizowanych na koniec marca 2020r. wynosi 303,04 zł.

(dowód: kartoteka finansowa za okres 1.2.2019-31.03.2020 k. 18)

Pozwany skierował do pozwanych w sumie trzy wezwania do zapłaty należności objętych żądaniem pozwu.

(dowód: kartoteka finansowa za okres 1.2.2019-31.03.2020 k. 18, wezwanie do zapłaty k. 19)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez powódkę. W ocenie Sądu wszystkie dokumenty wymienione w ustaleniach stanu faktycznego stanowią wiarygodny dowód w sprawie. Zważyć bowiem należy, iż strona pozwana nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Żadnych wątpliwości nie budziła również forma przedstawionych dokumentów. Strona powodowa złożyła je w formie odpisów uwierzytelnionych przez fachowego pełnomocnika.

Stosownie do treści art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1465) 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. Wedle natomiast art. 4 ust. 3 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. Natomiast, zgodnie z art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, 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. W myśl art. 4 ust. 6<sup>1</sup> odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stalego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu. Z kolei, stosownie do art. 4 ust. 6<sup>2</sup> powołanej ustawy opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określić inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy. Zgodnie z art. 366 § 1 kc kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregośkolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (solidarność dłużników).

Zatem z treści wyżej cytowanych przepisów wprost wynika, iż osoby, którym nie przysługuje żaden tytuł prawny do lokalu, ale faktycznie w nim mieszkają mają obowiązek ponoszenia opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego. Zatem za zaległe opłaty eksploatacyjne ponoszą ex lege solidarną odpowiedzialność osoby zobowiązane do świadczenia pieniężnego posiadające tytuł prawny do lokalu z osobami wymienionymi w art. 4 ust. 6 wyżej wymienionej ustawy, które takiego tytułu nie mają (solidarność bierna), z tym zastrzeżeniem, że odpowiedzialność tych ostatnich osób jest ograniczona w zakresie wskazanym w art. 4 ust. 6<sup>1</sup>. Istota tej solidarności polega na tym, że spółdzielnia może żądać zapłaty całości lub części zaległych opłat od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie spółdzielni przez którąkolwiek z tych osób zwalnia pozostałych (art. 366 § 1 kc). A zatem każdy z dłużników odpowiada za całość długu (z zastrzeżeniem art. 4 ust. 6<sup>1</sup>) aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela (art. 366 § 2 kc). Sytuacja spółdzielni jest tu wyraźnie korzystna, zwłaszcza że przedmiot świadczenia jest podzielny. Zamiast odpowiedzialności pro parte za zaległe opłaty, każdy z dłużników wymienionych w art. 4 ust. 6 odpowiada za całość długu. W takim wypadku spółdzielnia decyduje od kogo, w jakim rozmiarze i w jaki sposób chce dochodzić zaspokojenia. Dopóki choć jeden z dłużników solidarnych znajduje się w takiej sytuacji majątkowej, że prowadzenie przeciwko niemu egzekucji jest skuteczne, spółdzielnia może liczyć na zaspokojenie swych roszczeń w całej rozciągłości (por. A. Stefaniak, Komentarz do art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych [w:] Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, Lex 2014). W konsekwencji każdy ze współdłużników solidarnych odpowiedzialny jest za całość długu. Istota zobowiązania solidarnego polega, więc na tym, że odpowiedzialność każdego z dłużników solidarnych dotyczy całego długu. Każdy z dłużników solidarnych

zobowiązany jest wobec wierzyciela do spełnienia całego świadczenia, tak jakby tylko on był jedynym dłużnikiem. Pomimo bowiem wielości podmiotów świadczenie przysługujące wierzycielowi jest tylko jedno i do wygaśnięcia zobowiązania ciążącego na każdym z dłużników dochodzi dopiero wówczas, gdy świadczenie to zostanie spełnione w całości (por. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 5 czerwca 2017r., III Ca 580/17, LEX nr 2386933).

Tym samym brak tytułu prawnego pozwanego do przedmiotowego lokalu mieszkalnego był bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, skoro w sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany przyznał, że w lokalu tym faktycznie zamieszkuje. Okoliczność zamieszkiwania w lokalu i faktycznego korzystania z niego przez pozwanego była wystarczająca do uwzględnienia powództwa. Pozwany nie podniósł przy tym żadnych zarzutów co do zakresu czasowego roszczenia, nie kwestionował, że zamieszkiwał w tym lokalu w całym okresie objętym żądaniem pozwu. Irrelevantne dla rozstrzygnięcia pozostawały natomiast okoliczności związane ze stosunkami własnościowymi, a także postępowaniami karnymi, jakie wedle twierdzeń pozwanego prowadzone są w przedmiocie kolejnych przewłaszczeń tej nieruchomości.

Wysokość zadłużenia nie była kwestionowana przez pozwanego, zaś powód wykazał ją za pomocą dowodów księgowych w postaci kartoteki finansowej.

Mając powyższe na względzie, na mocy art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powództwo podlegało uwzględnieniu w całości. Od przyznanej kwoty – na mocy art. 481 kc – Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 25 czerwca 2020r do dnia zapłaty. Zważyć bowiem należy, iż roszczenie w zakresie opłat eksploatacyjnych za poszczególne okresy miesięczne stawało się wymagalne z upływem 10 dnia każdego miesiąca. Zatem w dniu wniesienia pozwu całość roszczenia była już wymagalna.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od pozwanego, który przegrał niniejszy spór, całość poniesionych przez powódkę kosztów, na które składają się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 500 zł, opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda będącego radcą prawnym w stawce minimalnej obliczonej od wskazanej w pozwie wartości przedmiotu sporu (1.800 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Jednocześnie, Sąd zastrzegł, że odpowiedzialność pozwanego M. S. wobec powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w G. wynikająca z punktu I. wyroku w całości oraz treści punktu II. wyroku do kwoty 1.717,00 zł wraz z odsetkami od tej kwoty od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty jest solidarna z odpowiedzialnością M. Ś. wynikającą z prawomocnego w stosunku do niej nakazu zapłaty wydanego przez Referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 24 lipca 2020 roku wydanego pod sygn. akt I 1 Nc 2920/20.