

**Sygn. akt: I 1 C 1413/21 upr**

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2022 r.

**Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny - Sekcja d/s Rozpoznawanych w Postępowaniu Uproszczonej**

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Joanna Jank
-----------------	--------------------

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2022 r. w Gdyni

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej "W. nad M." z siedzibą w G.**

**przeciwko P. K. i D. Ł.**

**o zapłatę**

I. zasądza od pozwanej D. Ł. na rzecz powoda kwotę 2764,29 zł (dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt cztery złote i dwadzieścia dziewięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 marca 2021 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego P. K. na rzecz powoda kwotę 921,43 zł (dziewięćset dwadzieścia jeden złotych i czterdzieści trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 marca 2021 r. do dnia zapłaty,

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

IV. zasądza od pozwanej D. Ł. na rzecz powoda kwotę 1325, 25 zł (tysiąc trzysta dwadzieścia pięć złotych i dwadzieścia pięć groszy) z tytułu zwrotu kosztów postępowania

IV zasądza od pozwanego P. K. na rzecz powoda kwotę 441, 75 zł (czterysta czterdzieści jeden złotych i siedemdziesiąt pięć groszy) z tytułu zwrotu kosztów postępowania

V. wyrokowi nadaje rygor natychmiastowej wykonalności

Sygnatura akt I 1 C 1413/21

### **Uzasadnienie wyroku zaocznego**

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa „W. nad M.” w G. przy ul. (...) wniosła pozew przeciwko D. Ł. i P. K. o zasądzenie od pozwanych **solidarnie** na rzecz powoda kwoty 3.685,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 marca 2021r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że pozwani są współwłaścicielami nieruchomości lokalowej położonej w G. przy ul. (...), przy czym D. Ł. przysługuje udział w wysokości 3/4 części, a P. K. w wysokości 1/4 części. Jak wskazano pozwani od ponad dwóch lat nie uścili żadnej należności za przedmiotowy lokal, a niniejszym pozvem powódka dochodzi zapłaty za okres od października 2020r. do stycznia 2021r. włącznie. Zdaniem powódki solidarna odpowiedzialność pozwanych wynika wprost z art. 13 ustawy o własności lokali w zw. z art. 370 kc.

(pozew k. 3-6)

Pozwani nie złożyli odpowiedzi na pozew.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwani D. Ł. i P. K. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, przy czym udział we współwłasności przysługujący pozwanej D. Ł. wynosi 3/4 części, natomiast udział pozwanego P. K. - 1/4 części. Z prawem własności lokalu związany jest również udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 256/10.000 części.

Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje powodowa Wspólnota Mieszkaniowa „W. nad M.” z siedzibą w G..

(dowód: wydruk aktualnej treści księgi wieczystej nr (...) k. 9)

Zadłużenie współwłaścicieli ww. lokalu z tytułu zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od października 2020r. do stycznia 2021r. wynosi łącznie 3.685,72 zł.

(dowód: zestawienie zadłużenia k. 11)

**Sąd zważył, co następuje:**

Z uwagi na fakt, iż pozwani nie wnieśli odpowiedzi na pozew niniejszy wyrok ma charakter zaoczny. W związku z powyższym powyższy stan faktyczny został ustalony w całości na podstawie twierdzeń powoda o faktach zawartych w pozwie. W ocenie Sądu twierdzenia powoda odnośnie legitymacji procesowej stron, a także istnienia i wysokości zadłużenia pozwanych z tytułu nieuiszczonych kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie budzą żadnych wątpliwości i nie zostały przytoczone w celu obejścia prawa. Nadto, znajdują potwierdzenie w treści dowodów z dokumentów dołączonych do pozwu w postaci wydruku z księgi wieczystej oraz wydruku komputerowego z systemu księgowego wspólnoty mieszkaniowej.

Podstawę prawną powództwa stanowią przepisy art. 13-15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.). W myśl 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 nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Zgodnie natomiast z art. 14 przywołanej ustawy 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.

Z kolei, przepis art. 15 wyżej wskazanej ustawy o własności lokali stanowi, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Powyższy termin ma charakter ustawowy i w związku z tym dla wymagalności poszczególnych świadczeń okresowych nie jest potrzebne

odrębne wezwanie do zapłaty. Dlatego każde ze świadczeń okresowych stawało się wymagalne w dniu 11. każdego miesiąca objętego żądaniem pozwu.

W świetle przedłożonych dowodów żadnych wątpliwości Sądu nie budziła legitymacja procesowa stron. Z treści księgi wieczystej wynika, że w okresie objętym żądaniem pozwu pozwani byli współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w częściach ułamkowych. Nadto, Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania wysokości zadłużenia pozwanych za okres od października 2020r. do stycznia 2021r. Okoliczność ta została bowiem wykazana za pomocą dowodu w postaci wydruku komputerowego z programu księgowego.

Powództwo podlegało oddaleniu w zakresie dotyczącym żądania solidarnego zasądzenia dochodzonej należności. Przede wszystkim nie sposób przyjąć, aby podstawę solidarnej odpowiedzialności pozwanych stanowił przepis art. 370 kc, zgodnie z którym jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. Sformułowanie "kilka osób zaciągnęło zobowiązanie" oznacza przy tym, iż osoby te muszą być stroną dokonywanej czynności prawnej odnoszącej się do ich wspólnego mienia. Pojęcie wspólnego mienia natomiast obejmuje każde podmiotowe prawo majątkowe stanowiące przedmiot wspólności (zarówno łącznej, jak i ułamkowej), jak i posiadanie (por. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353–626. Wyd. 3, Warszawa 2022). W rozpatrywanym przypadku nie można przyjąć, że pozwani w drodze czynności prawnej zaciągnęli zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia. Przeciwnie, z ustawy o własności lokali wynika, iż obowiązek partycypowania w kosztach zarządu i pozostałych kosztach wskazanych w treści przytoczonych powyżej przepisów nie wynika z żadnych czynności prawnych, lecz bezpośrednio z ustawy. Jednocześnie, należy mieć na względzie treść przepisu art. 369 kc, który stanowi, że zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej. Zatem, w prawie polskim o istnieniu solidarności bądź o jej braku przesądza ustawa lub wola stron wyrażona w umowie, a nie cechy zobowiązania. Solidarności nie domniemywa się, lecz musi ona być ustanowiona w ustawie lub w umowie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 24 października 2012 r., I ACa 90/12, L.). Tymczasem, żaden z przepisów powołanej ustawy o własności lokali nie przewiduje solidarnej odpowiedzialności współwłaścicieli w częściach ułamkowych odrębnej własności lokalu mieszkalnego za przypadające na nich koszty zarządu związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z treścią art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Jak wskazuje się w orzecznictwie z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2000 Nr 80, poz. 903) wynika bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 12 czerwca 2013r., VI ACa 1727/12, L.). Przy rozstrzygnięciu o sposobie zasądzenia dochodzonej należności należało mieć także na względzie art. 1a ustawy o własności lokali, zgodnie z którym ilekroć w ustawie tej jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych, z wyjątkiem art. 16, a także przepis art. 3a ust. 3 powołanej ustawy, który stanowi, że na potrzeby stosowania ustawy o własności lokali przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada ***iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal***. Z zestawienia powyższych przepisów jednoznacznie wynika, że współwłaściciel lokalu odpowiada wyłącznie w granicach swojego udziału we współwłasności nieruchomości lokalowej i nie odpowiada za zobowiązania pozostałych współwłaścicieli lokalu.

W konsekwencji Sąd zasądził od każdego z pozwanych część dochodzonej należności, stosownie do wysokości udziału we współwłasności nieruchomości lokalowej. Stąd od pozwanej należało zasądzić kwotę odpowiadającą  $\frac{3}{4}$  dochodzonej kwoty, a od pozwanego w wysokości  $\frac{1}{4}$  tej należności.

W pozostałym zakresie (tj. co do sposobu zasądzenia), na mocy powołanych przepisów a contrario, powództwo podlegało oddaleniu.

Podobnie, jak należność główną (tj. wg wysokości udziałów we współwłasności) Sąd rozdzielił koszty procesu, obciążając nimi w całości stronę pozwaną zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik (art. 98 kpc). Na poniesione przez powoda koszty którą składają się opłata sądowa od pozwu (200 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika będącego radcą prawnym w stawce minimalnej (900 zł), opłata za czynności pełnomocnika w elektronicznym postępowaniu upominawczym (600 zł), a także opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Nadto, na mocy art. 333 § 1 pkt 3 kpc Sąd nadał z urzędu wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności.

Zgodnie z poglądami wyrażanymi w doktrynie uzasadnienie wyroku zaocznego zawsze obejmuje całość rozstrzygnięcia, a nie tylko część oddalającą powództwo (por. E. Marszałkowska-Krześ (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, 2021).