

UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w O. wniósł o zasądzenie od pozwanych K. Ż., M. Ż. i P. Ż. (1) początkowo kwoty 6 275,43zł z ustawowymi odsetkami od kwot i dat wskazanych w pozwie do dnia zapłaty. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że pozwany przysługuje prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w O.. Z tego tytułu pozwani są członkami powodowej wspólnoty. Z tego tytułu, na podstawie art. 15 ustawy o własności lokali i uchwały wspólnoty, są zobowiązani do wnoszenia opłat bieżących na rzecz powoda i fundusz remontowy. Od stycznia 2014 r. do grudnia 2016 r. pozwani nie wnosili wymaganych opłat w terminach i wysokości, w konsekwencji czego powstała zaległość w wysokości dochodzonej pozwem.

Nakazem zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym przez referendarza sądowego w dniu 28 03 2017r. uwzględniono powództwo w całości. Orzeczenie to uprawomocniło się w stosunku do M. Ż., który nie wniósł sprzeciwu. Natomiast pozwani K. i P. Ż. (2) w sprzeciwie od tego nakazu wnieśli o oddalenie powództwa. Podkreślili, że chociaż są współwłaścicielami przedmiotowego lokalu, to udział ten przysługuje im po zmarłej matce. Jednakże lokalu tego od ponad 17 lat nie zamieszkują i są zameldowani pod zupełnie innym adresem. Wskazali, że przyczyną opuszczenia przez nich tego lokalu był fakt znęcania się pozwanego M. Ż. nad rodziną. W konsekwencji zobowiązani będą do spłaty długu tego pozwanego, który pozbawił ich de facto możliwości zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, co pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

W odpowiedzi na sprzeciw tych pozwanych powód ograniczył w stosunku do nich powództwo wyłącznie do kwoty 2 485,35 zł z odsetkami od dat i kwot wskazanych w tym piśmie. Powód przyznał fakt nie zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu przez tych dwoje pozwanych, żądając od nich wyłącznie zapłaty tej kwoty z tytułu kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości i wpłat na fundusz remontowy, stosownie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani K. Ż. i P. Ż. (1) są współwłaścicielami w częściach po 1/4 każdy z nich lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...). Oboje pozwani tam nie zamieszkują od września 2000r. Z lokalu korzysta wyłącznie właściciel pozostałej części udziałów w tym lokalu – M. Ż.. Zajmując go nie uiszcza on ani opłat eksploatacyjnych, ani opłat związanych z utrzymaniem części wspólnych budynku, w którym lokal ten się znajduje, ani wpłat na fundusz remontowy co najmniej od stycznia 2014r. do grudnia 2016r.

Pozwani K. Ż. i P. Ż. (1) wyprowadzili się z tego lokalu wraz z matką, z uwagi na znęcanie się na rodziną przez M. Ż., za co został on skazany prawomocnym wyrokiem sądu. Pozwani ci nie partycypują w kosztach utrzymania przedmiotowego lokalu. Wysokość opłat eksploatacyjnych oraz funduszu remontowego, a także utrzymanie części wspólnych nieruchomości przy ul. (...), w której znajduje się lokal pozwanych, określają kolejne uchwały pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O., których to uchwał żadne z pozwanych nie kwestionowało.

Pozwani wiedzieli o narastających zaległościach z tytułu kosztów utrzymania lokalu, bowiem M. Ż. o tym ich informował.

(dowody: uchwały k.15-21, zestawienie k. 5-7, wezwanie k.8, zawiadomienie k. 9-14, wyrok k. 43-45, korespondencja z M. Ż. k.47, k.48-49, 50)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części wynikającej z pisma pozwanego z dnia 25 08 2017r., ograniczającego powództwo.

Powód ograniczył je bowiem jedynie do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i funduszu remontowego. Zgodnie bowiem z treścią art.13 Ustawy o własności lokali z dnia 24 06 1994r. , właściciele lokalu są zobowiązani do uiszczania wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu. Ponadto zgodnie z treścią art.15 tej ustawy właściciele lokali są zobowiązani do wnoszenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Czym są te koszty, definiuje z kolei art.14 przedmiotowej ustawy. Właśnie tych opłat żąda powód od pozwanych w niniejszej sprawie i to w wysokości odpowiadającej udziałowi pozwanych w nieruchomości wspólnej. Okoliczności tych ani wysokości żądania powoda pozwani K. i P. Ż. (1) nie kwestionowali.

Pozwani, pomimo tego że w okresie od stycznia 2014r. do grudnia 2016r. pozostawali współwłaścicielami przedmiotowego lokalu nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w O. w częściach po 1/4 każdy z nich, nie uiszczali w wymienionym okresie tych opłat. Co prawda w lokalu tym faktycznie nie zamieszkiwali, jednakże nie kwestionowali zarówno wysokości tych opłat jak i okresu zaległości z tych obu tytułów. Cytowany przepis nie uzależnia ich uiszczenia od faktycznego zamieszkiwania przez właściciela w jego lokalu. Kwestię tę powinni uregulować współwłaściciele pomiędzy sobą. Jeżeli nie jest to możliwe, ustawodawca przewiduje możliwość wyjścia ze współwłasności. Z takiej możliwości pozwani składający sprzeciw od lat nie skorzystali.

Ponieważ zobowiązanie w części zasadzonej od pozwanych , zostało już również zasądzone prawomocnym nakazem zapłaty od pozwanego M. Ż., zaś dotyczy ono wspólnego mienia pozwanych, zgodnie z treścią art. 370 kc orzeczono o solidarności tych zobowiązań w stosunku do wszystkich pozwanych.

W ocenie Sądu brak jest podstaw do przyjęcia, że żądanie powoda jest sprzeczne z treścią art.5 kc. Pozwani składający sprzeciw mogliby powoływać się na nadużycie prawa podmiotowego wobec współwłaściciela zamieszkującego w przedmiotowym lokalu i nie uiszczającego tych opłat, a nie w stosunku do powodowej wspólnoty, która korzysta z ustawowych uprawnień, postępując zgodnie z nimi a ponadto sama musi pokryć te opłaty z wpłat pozostałych członków – współwłaścicieli lokali, bowiem faktycznie takie wydatki związane z remontami oraz utrzymaniem części wspólnych są i muszą być na bieżąco ponoszone. Brak jest więc podstaw do przyjęcia, że w konsekwencji pozostali współwłaściciele z uwagi na sytuację rodzinną pozwanych składających sprzeciw zobowiązani są do pokrywania tych opłat za nich.

O kosztach procesu orzeczono stosownie do treści art.102 kpc, biorąc pod uwagę sytuację materialną i rodzinną pozwanych oraz ograniczenie powództwa w przeważającej części przez powoda w stosunku do tych pozwanych, którzy wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty.