

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2015r. Sąd Rejonowy w Skierniewicach: w punkcie 1 zasądził solidarnie od pozwanych U. J. i K. J. na rzecz powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. kwotę 2.669,65 zł z ustawowymi odsetkami:

- a. od kwoty 1.961,66 zł od 1 marca 2014 do dnia zapłaty;
- b. od kwoty 707,99 zł od dnia 1 kwietnia 2014 do dnia zapłaty;

zaś w punkcie 2 zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. kwotę 717 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustaleniach, że pozwana U. J. posiada 1/2 części udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w S. na podstawie przydziału lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 27 marca 1973 roku. Pozostałą 1/2 części udziału w przedmiotowym prawie posiada, na podstawie postanowienia Sądu z dnia 28 lutego 2012 roku wydanym w sprawie o sygn. I Ns 421/11, pozwany K. J..

W lokalu zamieszkuje obecnie pozwana U. J.. Pozwani U. J. i K. J. zalegają z opłatami na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. za użytkowanie lokalu położonego w S. przy ulicy (...). Zadłużenie pozwanych z tego tytułu na dzień 6 czerwca 2014 roku wynosiło 2.669,65 zł Powód (...) wezwał pozwanych do zapłaty zaległości w piśmie z dnia 3 lipca 2013 roku skierowanym do U. J. oraz w piśmie z dnia 2 grudnia 2013 roku skierowanym do K. J. .Do dnia wniesienia pozwu zaległości nie zostały uregulowane.

Pozwana w toku procesu podniosła, że nie kwestionuje obciążenia lokalu wskazanego przez spółdzielnię, należność może spłacić ale razem z bratem. Ponieważ strona powodowa nie wykazała, aby pozwani byli członkami spółdzielni, podstawę prawną powództwa, przy zakreślonej przez stronę powodową podstawie faktycznej, stanowi nie art. 4 ust. 1, lecz art. 4 ust. 1¹ Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. z 2013 r., poz. 1222), zwanej dalej Ustawą. Zgodnie z nim, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.

Pozwani nie kwestionowali tego, że przysługuje im wspólnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jak również tego, że zaistniała po ich stronie zaległość z tytułu opłat eksploatacyjnych przypadających na ich lokal. Nie kwestionowali ponadto kwoty żądanej przez stronę powodową tytułem skapitalizowanych odsetek.

Jako osoby, którym przysługuje wspólne spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, pozwani winni zatem co do zasady, zgodnie z art. 4 ust. 1¹ Ustawy, uiścić na rzecz powódki wskazane powyżej koszty z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz narosłe od nich skapitalizowane odsetki.

W związku z powyższym, Sąd zasądził solidarnie od pozwanych kwotę 1.961,66 zł tytułem zaległości w opłacie czynszu, wody, funduszu remontowego wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2014 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 707,99 zł tytułem skapitalizowanych odsetek z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty.

Z uwagi na to, że okoliczności sprawy nie były kwestionowane przez strony, a jedyną podniesioną kwestią przez opiekuna prawnego pozwanej U. J. była okoliczność, że pozwani są współwłaścicielami mieszkania i winni po połowie spłacić wartość zadłużenia wobec Spółdzielni, Sąd I instancji wskazał, że odpowiedzialność pozwanych wobec strony powodowej jest przykładem odpowiedzialności solidarnej dłużników tzw. solidarności biernej.

Jeżeli istnieje podstawa do przyjęcia solidarności, wynikająca z ustawy lub czynności prawnej, to zobowiązanie jest solidarne (art. 369 k.c.).

W przedmiotowej sprawie wierzytelność przysługiwała (...) Spółdzielni Mieszkaniowej solidarnie od współwłaścicieli lokalu. Zatem powód mógł żądać spełnienia całego świadczenia zarówno od pozwanej U. J. jak i pozwanego K. J.. Spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwolni z długu drugiego z nich, przy czym dłużnicy mogą porozumieć się między sobą co do zakresu uregulowania wierzytelności przysługującej powodowi. Sąd nie był władny w żaden sposób wyłączyć czy ograniczyć solidarnej odpowiedzialności pozwanych względem powoda.

O odsetkach Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c.

Z uwagi na to, że pozwani w całości przegrali niniejszy proces, Sąd Rejonowy orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego złożyła opiekun prawny pozwanej U. J., zaskarżyła go w całości, wnosila o uchylenie wyroku, ewentualnie o zasądzenie po połowie należności od każdego ze współwłaścicieli mieszkania. Podnosiła, że nie zgadza się z solidarną zapłatą, bowiem jest to krzywdzące gdyż pozwana nie jest w stanie w całości zapłacić zobowiązania. Nadmienila, że matka utrzymuje się tylko z renty rodzinnej w kwocie 780zł, po opłaceniu zobowiązań nie stać ją na bieżące utrzymanie.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest niezasadna i podlega oddaleniu. Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest prawidłowe. Stosownie do treści art. 505¹³ § 2 k.p.c., uzasadnienie Sądu drugiej instancji w postępowaniu uproszczonym powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, jeżeli nie przeprowadzono postępowania dowodowego. Sytuacja opisana w cytowanym przepisie miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, bowiem Sąd Okręgowy, po dokonaniu analizy stanu faktycznego sprawy, przyjmuje za własne ustalenia Sądu Rejonowego stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia przyjętego w zaskarżonym wyroku.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. z 2013 r., poz. 1222), członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 (który w sprawie nie ma zastosowania). Zatem z treści ww. przepisów wprost wynika, iż osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego – i to niezależnie od statusu członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej – mają obowiązek ponoszenia opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego.

Solidarność zobowiązania pozwanych z tytułu opłat na rzecz powodowej spółdzielni wynika z art. 370 k.c., który stanowi, że jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba, że umówiono się inaczej. Z istoty solidarności wynika zatem, iż oboje dłużnicy odpowiadają za dług związany ze wspólnym mieniem do pełnej jego wysokości. Z akt sprawy nie wynika zaś, aby pozwani, którym w udziałach po 1/2 przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego poczynili odmienne ustalenia co do zasad swojej odpowiedzialności.

W tej sytuacji apelacja pozwanej podlegała oddaleniu jako niezasadna na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. w zw. z art. 505¹⁰ §1 i 2 k.p.c.