

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 1 sierpnia 2016 r. , w sprawie XVIII C 852/16 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanego G. R. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Ł. kwotę 1055,83 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 września 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, wynoszącymi łącznie za okres od 28 września 2015 roku do 1 sierpnia 2016 roku 65,09 zł; należność zasądzoną w punkcie 1 (pierwszym), to jest łącznie 1.120,92 zł rozłożył na 12 rat miesięcznych, w tym pierwsza rata w wysokości 97,92 zł a kolejne w kwocie 93 złotych i tak określone świadczenie nakazał pozwanemu G. R. płacić do dnia 20 – tego każdego miesiąca, poczynając od września 2016 roku, wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z rat; nie obciążył pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda; nakazał przyznać i zapłacić ze Skarbu Państwa Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi na rzecz adw. K. W. kwotę 221,40 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu G. R. z urzędu.

Sąd Rejonowy ustalił, że zadłużenie na lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. wynosi według stanu na 31 sierpnia 2015 r. 6.334,74 zł – za okres od 1 lipca 2014 r. Suma wszystkich zaległości związanych z eksploatacją lokalu wynosi 36.587,01 zł. G. R. jest jednym ze spadkobierców po J. B.. W toku jest sprawa II Ns 2586/15, w której ma być przeprowadzony dział spadku po J. B. i jej mężu S. B.. W skład spadku po J. B. wchodzi udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...). G. R. nie zamieszkuje w lokalu, którego dotyczy zadłużenie.

Apelację od tego wyroku złożył pozwany. Zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy , tj. art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. polegające na przyjęciu przez Sąd Rejonowy, że pozwany obowiązany jest do partycypacji w kosztach eksploatacji lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł., przy ul. (...) w sytuacji gdy w lokalu tym nie zamieszkuje i z niego nie korzysta. W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje:

Apelacja w sposób oczywisty jest bezzasadna . Postawiony w niej zarzut w ogóle nie odnosi się do prawa procesowego – a prawa materialnego . Sąd I instancji jednak w sposób bezbłędny dokonał analizy obowiązującego w tej materii prawa. Jak bowiem stanowi przepis art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t.)

1. 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.

1¹ . 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.

2. 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.

4. 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.

4¹. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4;

2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

6. 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.

6¹. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

Zgodnie z art. 4 ust. 1¹ u.s.m. odpowiedzialność za koszty związane z eksploatacją lokalu rozciągnięta jest na osoby niebędące członkami spółdzielni, którym jednocześnie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Przepis ten nie uzależnia odpowiedzialności od faktu zamieszkiwania (nic o tym nie stanowi). A contrario zatem należy przyjąć, iż fakt zamieszkiwania dla odpowiedzialności nie ma znaczenia.

Przepis ten nie uzależnia odpowiedzialności od wielkości udziałów. Wręcz przeciwnie – wiąże odpowiedzialność z kosztami – „w częściach przypadających na ich lokale”. Dla wysokości zobowiązania istotna jest wysokość kosztów przypadających na cały lokal.

Podstawą solidarności wszystkich współwłaścicieli jest art. 4 ust. 6 u.s.m. przy czym przepis ten wprowadza dodatkowo solidarną odpowiedzialność z współwłaścicielami także osób zamieszkujących w lokalu, którym jednocześnie nie przysługuje prawo.

Skoro przepis wprowadza solidarną odpowiedzialność ze współwłaścicielami – to także i ich odpowiedzialność jest solidarna. Nie jest możliwe bowiem wprowadzenie solidarności z kilkoma osobami (współwłaścicielami) a jednocześnie brak solidarności w obrębie odpowiedzialności tychże osób. Tylko wobec osób, którym nie przysługuje prawo – stosowana jest odpowiedzialność solidarna ograniczona jedynie do okresu zamieszkiwania. Nadto zgodnie z art. 1034 § 1 k.c. do chwili działy spadku, spadkobiercy ponoszą odpowiedzialność solidarną za długi spadkowe. Okolicznością niesporną jest zaś to, że do chwili obecnej po J. B. nie został zaś przeprowadzony dział spadku (a postępowanie się toczy).

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy oddalił na podstawie art. 385 k.p.c. apelację, orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c.