

Sygnatura akt I C 2401/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 23.05.2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

**Przewodniczący: SSR Jaromir Antoszewski**

**Protokolant: Mariola Olechno**

po rozpoznaniu w dniu 23.05.2013 r. w Jeleniej Górze sprawy

z powództwa (...) w J.

przeciwko J. M.

**- o zapłatę**

I. zasądza od pozwanej J. M. na rzecz powoda (...) w J. kwotę 4273,38 zł (cztery tysiące, dwieście siedemdziesiąt trzy złote, trzydzieści osiem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 25.07.2012 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 2401/12

## UZASADNIENIE

Powód (...) w J. , reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika , w pozwie wniesionym w dniu 25.07.2012 r. domagała się zasądzenia od pozwanej J. M. kwoty 4273,38 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powód podniósł, iż pozwana nie uściła należnych zobowiązań wobec Spółdzielni za lokal mieszkalny przy ul. (...) w J. , zalega z opłatami za używanie mieszkania za okres od lutego 2011r. do 21 lutego 2012r. w wysokości 3976,21 złotych oraz ustawowymi odsetkami w kwocie 277,17 zł i kosztami upomnienia w kwocie 20 zł , a mimo wezwania do zapłaty nie uregulowała należnych zobowiązań .

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym 12.10.2012 r. (sygn. akt I Nc 3982/12 ) Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze uwzględnił powództwo w całości i nakazał pozwanej J. M. aby zapłaciła dochodzoną kwotę wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania.

Sprzeciwem z dnia 14.11.2012 r., pozwana J. M. , reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika , zaskarżając wydany nakaz zapłaty w całości , wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu przecząc wyraźnie nie przyznanym żądaniom pozwu , przyznała fakt nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w J. wraz z mężem P. M. , wskazała że wyrokiem Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z dnia 06.05.2010r. ( sygn. akt I C 1177/09) rozwiązano ich związek małżeński, od tego czasu nie zajmowali wspólnie przedmiotowego lokalu , który ze względu na nieterminową spłatę kredytu hipotecznego stał się przedmiotem przetargu publicznego w dniu 31.01.2011r. Mieszkanie nabyli Z. i Z. P. (1). Nabywcy niezwłocznie po udzieleniu przybicia przystąpili do prac związanych z remontem lokalu, zajmowali i używali przedmiotowy lokalu w dacie początkowej zadłużenia z pozwu, niebawem zawarli z zakładem energetycznym umowę o dostawę

prądu, a pełnomocnik dłużniczki w osobie H. B. w dniu 05.01.2011r. przekazał komornikowi klucze do licytowanej nieruchomości. Pozwana nadto w dniu 21.09.2010r. wymeldowała się z mieszkania i w tej dacie nie zajmowała go. Pozwana dalej powołała się na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 07.06.1947r. ( sygn. akt C III 124/47) opubl. PiP nr 9-10,s. 155, zgodnie z którym nabywca nieruchomości staje się właścicielem z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. Przybicie ma to znaczenie , że jeżeli nabywca na rzecz którego nastąpiło przybicie , uzyska przybicie , otrzyma przysądzenie własności , to przysądzenie ma moc wsteczną i działa od dnia ogłoszenia lub doręczenia nabywcy postanowienia o przybiciu. Skoro więc przybicie nastąpiło w dniu 31.01.2011r. , a postanowienie o przysądzeniu własności z dnia 16.01.2012r. stało się prawomocne z dniem 22.02.2012r. , nowi nabywcy weszli w ogół praw i obowiązków pozwanej z dniem 31.01.2011r. i to oni powinni być pozwani w sprawie. Stąd pomimo treści art. 505<sup>4</sup> §1 kpc. pozwana , z art. 505<sup>7</sup> kpc. wносиła i wywodziła dopuszczalność wezwania do udziału w sprawie Z. i Z. P. (1) oraz określiła żądanie pozwu jako nieuprawnione.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

J. M. była wraz z mężem P. M. właścicielką mieszkania przy ul. (...) w J., objętego spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego w (...).

Przedmiotowy lokal objęty został egzekucją z nieruchomości prowadzoną przez komornika przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze S. R. pod sygn. akt KM 1689/09 .

W dniu (...) J. M. wymeldowała się wraz z synem z ww. mieszkania, a w dniu 05.01.2011r. jej pełnomocnik H. B. przekazała komornikowi klucze do licytowanej nieruchomości.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z dnia 31.01.2011r. ( sygn. akt I Co 161/10) dokonano przybicia ww. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w (...) na rzecz Z. i Z. P. (1) na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z dnia 16.01.2012r. ( sygn. akt I Co 161/10) przysądzono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w (...) położonego przy ul. (...) w J. na rzecz Z. P. (2) i Z. P. (1) za kwotę 137 000 zł, zapłaconą w całości gotówką. Postanowienie to uprawomocniło się w dniu 22.02.2012r.

**Dowód:** akt notarialny k.9-11,

zaświadczenia k.42, 43,

postanowienie z dnia 16.01.2012r. k.14 i akta o sygn. I Co 161/10,

okoliczności bezsporne).

Zadłużenie z tytułu opłat za mieszkanie przy ul. (...) w J. za okres od lutego 2011r. do 21 lutego 2012r. wynosiło 3976,21 złotych. Ustawowe odsetki za zwłokę z tytułu płatności tych należności wyniosły na dzień 21.02.2012r. 277,17 zł zaś koszt upomnienia 20 zł.

Pismem z dnia 25.06.2012 r. J. M. przez swojego pełnomocnika H. B. wezwana została do zapłaty nie uregulowanych zaległości mieszkaniowych wobec spółdzielni wraz z odsetkami i kosztami upomnienia w łącznej kwocie 4273,38 zł. Wskazana kwota nie została zapłacona.

**dowód:** wezwanie do zapłaty k. 7,

kartoteka opłat czynszu k. 12,

nota odsetkowa k. 8.

**Sąd zważył co następuje:**

Art. 4. ust. 1. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.) stanowił , iż 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.

Ustęp 1<sup>1</sup>: 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.

Ustęp 2. wymienionego artykułu stanowił , że 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.

Ust. 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.

Zgodnie z art.4 ust.6. ww. ustawy : Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi 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.

Wg. ust. 6 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. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na stronie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne.

Postępowanie w niniejszej sprawie toczyło się w trybie uproszczonym.

Wg. art. 505<sup>4</sup> kpc. w postępowaniu takim zmiana powództwa jest niedopuszczalna. Przepisów art. 75-85 oraz art. 194-196 i art. 198 nie stosuje się.

Sąd nie znalazł podstaw do prowadzenia sprawy z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym w myśl art. 505<sup>7</sup> kpc. i wniosek pozwanej w tym zakresie oddalił.

Sąd na gruncie art. 505<sup>4</sup> kpc. odrzucił zarazem wniosek pozwanej o przypozwanie do sprawy Z. P. (2) i Z. P. (1) jako niedopuszczalny .

Bezsporne były w sprawie fakt przysługiwania pozwanej J. M. własnościowego, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w J., które nabyła wraz z mężem, licytacja przedmiotowego lokalu i jego nabycie w wyniku przetargu przez Z. P. (2) i Z. P. (1) . Spór sprowadzał się do oceny prawnej daty utraty przez nią przedmiotowego prawa oraz jej odpowiedzialności za opłaty mieszkaniowe wobec powodowej spółdzielni w kontekście wymeldowania się z lokalu i jego opuszczeniu jak też przekazaniu komornikowi w dniu 05.01.2011r. kluczy .

W ocenie sądu w toku niniejszej sprawy strona powodowa wykazała zasadność swojego żądania. Sąd dopuścił dowody z dokumentów zawnioskowane przez powoda w pozwie w postaci kartoteki opłat, noty odsetkowej , wezwania

do zapłaty , z których wynika, iż dochodzona przez stronę powodową kwota jest sumą obowiązujących opłat eksploatacyjnych za przedmiotowy lokal, odsetek za zwłokę oraz kosztów upomnienia. Dowody te nie zostały w żaden sposób skutecznie podważone przez pozwaną , nie budziły też wątpliwości co do swojej zgodności ze stanem faktycznym , co pozwala uznać je za wiarygodne zarówno co do rozszczenia głównego jak i odsetek. Podobnie nie kwestionowane były przez strony pozostałe dowody z dokumentów tj. zaświadczenia o wymeldowaniu, przekazaniu kluczy czy zeznania świadka U. K., z których to zeznań jednak w ocenie sądu nic istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy nie wynikało. Zgodnie bowiem z treścią art. 999 § 1 kpc. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest także tytułem egzekucyjnym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości.

§ 2. Od chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności na rzecz nabywcy należą do niego pożytki z nieruchomości. Powtarzające się daniny publiczne przypadające z nieruchomości od dnia prawomocności postanowienia o przysądzeniu własności ponosi nabywca. Świadczenia publiczno-prawne nie powtarzające się nabywca ponosi tylko wtedy, gdy ich płatność przypada w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności lub po tym dniu.

Tym samym uznać należało na obecnym gruncie prawnym , iż pozwana niezależnie od faktu zameldowania czy faktycznego pobytu w lokalu mieszkalnym pozostawała właścicielką przedmiotowego lokalu solidarnie zobowiązaną na gruncie ww. przepisów ustawy prawo spółdzielcze z ewentualnie innymi korzystającymi faktycznie z przedmiotowego lokalu osobami, do ponoszenia opłat mieszkaniowych związanych z lokalem. Dopiero z datą prawomocności postanowienia o przysądzeniu własności z dnia 16.01.2012r. ( sygn. akt I Co 161/10) tj. z dniem 22.02.2012r. utraciła ona spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w (...) położonego przy ul. (...) w J. na rzecz Z. P. (2) i Z. P. (1) , którzy przedmiotowe prawo nabyli. Tym samym pozwana obligowana była do dnia 21.02.2012r. ponosić koszty związane z przedmiotowym prawem . W tym kontekście sąd oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków Z. P. (2) i Z. P. (1) jako nieistotny dla sprawy.

Z uwagi na powyższe należało zasądzić od pozwanej na rzecz strony powodowej należności w żądanej wysokości, przy uwzględnieniu rozszczenia w zakresie odsetek za opóźnienie w oparciu o art. 481 §1 i §2 kc. od dnia złożenia pozwu.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 98 kpc. wg. zasady o odpowiedzialności strony przegranej za wynik procesu, w tym również w zakresie kosztów zawodowego pełnomocnika strony przeciwnej. Zasądzona kwota kosztów zastępstwa procesowego powoda wynika z §6 pkt 3). rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłaty za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.