

Sygn. akt: I C 1065/15

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

#### **ZAOCZNY W STOSUNKU DO M. B. (1)**

Dnia 19 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

Protokolant: Jakub Flaga

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2016 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko Z. B. i M. B. (2)

o nakazanie sprzedaży licytacyjnej

1. nakazuje sprzedaż lokalu mieszkalnego numer (...) (pięć) położonego w budynku przy ul. (...) (czterdzieści cztery) w W., stanowiącego odrębną własność wraz z udziałem w części wspólnej w wysokości (...) (dziewięćdziesiąt dwa łamane przez dziesięć tysięcy), przysługującego w udziałach po 1/2 (jedna druga) Z. B. i M. B. (2), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) – w drodze licytacji przeprowadzonej na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości,

2. zasądza od pozwanych Z. B. i M. B. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwoty po 6.155 (sześć tysięcy sto pięćdziesiąt pięć) złotych od każdego z nich tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

Sygn. akt I C 1065/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 września 2015 r. powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...), reprezentowana przez radcę prawnego P. S. (1), zwróciła się przeciwko M. B. (2) i Z. B. z żądaniem sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. wchodzącego w skład wspólnoty mieszkaniowej, stanowiącego własność M. B. (1) i Z. B., w drodze licytacji według przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż pozwani są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), położonego w budynku mieszkalnym znajdującym się w W. przy ul. (...) w W.. Właściciele znajdujących się w tym budynku lokali mieszkalnych tworzą wspólnotę mieszkaniową, działając w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali. Przedmiotowy lokal stanowił do chwili śmierci własność ciotki pozwanych J. B. (1). Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie I Wydział Cywilny z dnia 25.06.2010 r. sygn. akt I Ns 180/10 pozwani objęli spadek po zmarłej J. B. (1) po 1/2 każdy z nich. Spadek został odziedziczony wprost tj. wraz z długami spadkodawczyni. Zarówno zmarła J. B. (1), jak i jej spadkobiercy nie regulowali swoich należności wobec Wspólnoty, co doprowadziło do powstania na dzień 24.09.2015 r. zaległości w wysokości 19.083,83 zł. Powód ponadto wskazał, że zadłużenie pozwanych ma charakter długotrwały i posiada tendencję do stałego wzrostu.

Na rozprawie w dniu 26 stycznia 2016 r. oraz 5 kwietnia 2016r. stawił się pozwany Z. B., natomiast drugi pozwany M. B. (2) nie stawił się – prawidłowo zawiadomiony.

Pozwany Z. B. wniósł o oddalenie powództwa ze względu na brak legitymacji czynnej po stronie osób zgłaszających się w imieniu powodowej Wspólnoty, kwestionował, aby osoby reprezentujące wspólnotę, tj. E. L. oraz E. D. nie są uprawnione do reprezentowania interesów wspólnoty, prawa do jej reprezentowania – zdaniem pozwanego, nie posiadał też ustanowiony w sprawie pełnomocnik radca prawny P. S. (1) (stanowisko procesowe wyrażone na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2016r. – k. 48 – 49).

Ponadto na rozprawie w dniu 5.04.2016r. pozwany Z. B. przyznał, iż mieszkanie jest zadłużone, jednak obecnie nie nadaje się do zamieszkania. Potwierdził fakt otrzymywania informacji o stanie zadłużenia lokalu, jednak się z nią nie zgadzał i z tego względu nie wnosił żadnych opłat na konto powódki. Wnosił jednocześnie o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków, określając ich jako mieszkańców lokali nr (...) oraz wcześniejszego gospodarza domu na okoliczność, że osoby zgłaszające się w imieniu powoda nie reprezentują wspólnoty (protokół rozprawy – k. 49).

Pozwany M. B. (2) nie stawiał się na rozprawie, nie zajął też stanowiska w przedmiotowej sprawie. Zatem zgodnie z treścią art. 339 § 1 kpc., jeżeli pozwany nie stawiał się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wydał wyrok zaoczny. Wobec faktu, iż twierdzenia powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie (doręczonym pozwanemu przed rozprawą) nie budziły uzasadnionych wątpliwości Sądu, ani nie zostały przytoczone w celu obejścia prawa, Sąd przyjął je za prawdziwe (art. 339 § 2 kpc) i na ich podstawie uwzględnił powództwo w stosunku do M. B. (1) i wydał w stosunku do niego wyrok zaoczny.

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

Współwłaścicielami lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. są obecnie M. B. (2) oraz Z. B., każdy w udziale wynoszącym 1/2. Przedmiotowy lokal został przez nich nabyty na podstawie spadku po ciotce J. B. (1) (odpis postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie I Wydział Cywilny z dnia 25.06.2010 r. sygn. akt I Ns 180/10 – k. 13, odpis księgi wieczystej lokalu – k. 7 – 12, okoliczność niekwestionowana przez pozwanych).

Pozwani M. B. (2) i Z. B. nie regulują na bieżąco opłat związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnej w części przypadającej w stosunku do ich udziałów we współwłasności. Nadto zaległość, która powstała za życia spadkodawczyni, również nie została przez nich uregulowana wobec Wspólnoty. Zaległość pozwanych M. B. (1) i Z. B. z tytułu przedmiotowych opłat na dzień 24 września 2015 r. wynosiła 19.083, 84 zł (kartoteka księgową właściciela za rok 2015 do miesiąca września – k. 14, okoliczność niekwestionowana przez pozwanych).

Powstałe zadłużenie oraz fakt braku ponoszenia bieżących opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej przez pozwanych M. B. (1) i Z. B. przyczyniło się do podjęcia w dniu 25 lutego 2013 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) uchwały nr 4/2/2013 o wystąpieniu przeciwko właścicielom lokalu nr (...) z powództwem o sprzedaż lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. w drodze licytacji (uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr 4/2/2013 z dnia 25 lutego 2013 r. – k. 15). Członkowie Zarządu powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej udzielili pełnomocnictwa procesowego do działania w niniejszej sprawie radcy prawnemu P. S. (pełnomocnictwo – k. 16)

Okoliczność zadłużenia oraz brak wnoszenia opłat zarówno bieżących, jak i spłaty zaległości na rzecz Wspólnoty, nie była przez pozwanych kwestionowana, wynikała również z dokumentów przedstawionych wraz z pozwem przez powodową Wspólnotę. Również z dołączonych dokumentów w postaci uchwał wspólnoty oraz dokumentu pełnomocnictwa jednoznacznie wynikało, iż reprezentujący powoda członkowie wspólnoty są legitymowani czynnie w sprawie.

Powyższy, stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów, znajdujących się w aktach sprawy.

Wszystkim tym dowodom Sąd dał wiarę i uznał, iż tworzą one spójny, logiczny, a przez to przekonujący materiał dowodowy. Sąd nie znalazł podstaw, a nadto nie wskazywały na ich istnienie również same strony, by któremukolwiek z tych dowodów odmówić waloru wiarygodności i mocy dowodowej.

Sąd pominął wnioski dowodowe pozwanego o przesłuchanie lokatorów lokali nr (...) oraz „byłego gospodarza domu” z budynku przy ul. (...) ( k. 49) z uwagi na fakt, iż okoliczności na jakie mieliby złożyć zeznania były wykazane odpowiednimi dokumentami w postaci uchwały Wspólnoty. Ponadto z uwagi na pozostały materiał dowodowy i stanowisko pozwanego okazały się one nieistotne w sprawie, gdyż pozostały materiał dowodowy okazał się wystarczający do wydania orzeczenia w sprawie. Ponadto wnioski te zgodnie z treścią art. 207 § 6 kpc były spóźnione, gdyż termin do złożenia odpowiedzi na pozew oraz zgłoszenia wszelkich twierdzeń, zarzutów i wniosków dowodowych upłynął pozwanemu z dniem 17 marca 2016r. (zarządzenie – k. 39 i k. 43, awizowana przesyłka dla pozwanego – k. 45)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Roszczenie powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oparte zostało na dyspozycji art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst. jedn. Dz. U. z 2000 r., poz. 80, nr 903), zgodnie z którym, jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Sąd uznał, że opisane wyżej zachowanie pozwanych M. B. (1) i Z. B. polegające na nieuregulowaniu zaległości przejętych wraz ze spadkiem po J. B. (2) i dalszemu nie ponoszeniu przez pozwanych opłat z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej związanych z własnością lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. wykazywało cechy długotrwałości w rozumieniu art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali.

W przedmiotowym stanie faktycznym należało zwrócić uwagę na brzmienie art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym 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 nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Koszty zarządu nieruchomości wspólnej zostały zdefiniowane w art. 14 ustawy o własności lokali i składają się na nie 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.

Jak dalej stanowi ustawa o własności lokali w art. 15 ust. 1, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W związku z powyższym, każdy właściciel lokalu stanowiącego odrębną obowiązanym jest ponosić koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Długotrwale niedopełnienie tego obowiązku daje wspólnocie mieszkaniowej, na podstawie

art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, możliwość żądania sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości na drodze sądowej.

W niniejszej sprawie bez znaczenia pozostawał fakt, iż pozwany Z. B. nie zgadzał się w wysokości opłat określonych przez Wspólnotę, bądź kwestionował legitymację czynną po stronie osób reprezentujących Wspólnotę. Ustalanie wysokości opłat następuje bowiem w drodze porozumienia współwłaścicieli na podstawie stosownych uchwał Wspólnoty. Pozwany Z. B. wiedział w jaki sposób kształtowana jest wysokość opłat i jak rozliczany z nich jest zarządca nieruchomości przy ul. (...) w W.. W przypadku kwestionowania wysokości opłat pozwanemu pozostawała odrębna droga powództwa cywilnego. Na czas wyrokowania uchwały te były ważne i obowiązywały członków wspólnoty. Niemniej jednak wysokość opłat nie była przedmiotem niniejszego postępowania.

W niniejszej sprawie, zdaniem, Sadu niecelowe było przesłuchanie wnioskowanych przez pozwanego Z. B. świadków, ze względu na niekompletność wniosków dowodowych, tj. brak danych świadków, niesprecyzowanie okoliczności na jakie mieliby oni zeznawać, wykazanie przez powodową Wspólnotę legitymacji czynnej do wystąpienia z powództwem oraz nieistotność okoliczności na jakie świadkowie ci mieli by zeznawać w niniejszym postępowaniu.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Zasądzoną od pozwanych M. B. (1) i Z. B. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z tego tytułu kwotę po 6.155 zł stanowi zwrot wydatków poniesionych przez stronę powodową, tj.: opłaty sądowej w kwocie 8.710 złotych oraz wynagrodzenia pełnomocnika powoda będącego radcą prawnym w kwocie 3.600 zł, ustalone na podstawie § 6 pkt. 64 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).