

Sygn. akt: I C 511/15 upr.

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gorlicach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Wojciech Langer
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Tokarska

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2017 r. w Gorlicach

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

przeciwko B. G. (1), I. P. (1)

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego B. G. (1) na rzecz strony powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 7.055,22 zł (siedem tysięcy pięćdziesiąt pięć złotych 22/100) z ustawowymi odsetkami od kwot :

a. 6.058,53 zł (sześć tysięcy pięćdziesiąt osiem złotych 53/100) od dnia 18.08.2015 r. do dnia zapłaty,

b. 996,69 zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych 69/100) od dnia 24.08.2015 r. do dnia zapłaty,

II. Zasądza od pozwanego B. G. (1) na rzecz:

a. strony powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 300,00 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

b. pozwanej I. P. (1) kwotę 1.200,00 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Wojciech Langer

**Sygn. akt I C 511/15**

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 24 stycznia 2017r.**

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zażądała ostatecznie (k. 51) od B. G. (1) zapłaty kwoty 7.055,22 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 6.058,53 zł od dnia 18 sierpnia 2015r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 996,69 zł od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty, oraz zasądzenia kosztów. W uzasadnieniu pozwu podano, że pozwany jest właścicielem odrębnego lokalu nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w G., z tytułu czego winien uiszczać na rzecz spółdzielni comiesięczne opłaty, czego nie robi, mimo kolejnych wezwań i prób ugodowego rozwiązania sporu.

Pozwany B. G. (1) w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa, dopozwanie I. P. (1) i zasądzenie kosztów. W uzasadnieniu sprzeciwu podano, że pozwany nabył własność lokalu na mocy postanowienia sądowego z dnia 10 marca 105r., które stało się prawomocne w dniu 1 kwietnia 2015r. Wg pozwanego z mieszkania po śmierci E. S., w dniu 14 kwietnia 2013r., korzystała do marca 2015r. jej córka I. P. (1), która wymieniła w nim zamki, pozwany nie korzystał z mieszkania aż do uprawomocnienia się postanowienia spadkowego po E. S., przez ten czas jego właścicielką czuła się I. P. (1), on zaś w dniu 18 września 2015r. wpłacił na rzecz spółdzielni zaległy czynsz za okres od marca 2015r. do sierpnia 2015r.

I. P. (1) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów. Zaprzeczyła ona by miała mieszkać w mieszkaniu matki, stwierdzając, że od 10 lat na stałe mieszka w Wielkiej Brytanii, zaś podczas krótkich pobytów w G. zatrzymywała się u teściów. Pozwany mieszkał w spornym mieszkaniu na rok przed śmiercią E. S. i nadal tam mieszka, najpierw jako lokator, a od otwarcia spadku jako właściciel. I. P. (1) wymieniła zamki zaraz po pogrzebie, jednak B. G. (1) drugiego dnia wybił okno i posiadał mieszkanie w pełnym wymiarze.

### ***Stan faktyczny w niniejszej sprawie przedstawiał się następująco.***

B. G. (1) jest właścicielem mieszkania nr (...) w budynku nr (...) przy ul (...) w G.. Lokal ten stanowi odrębny przedmiot własności, z własną księgą wieczystą, położony jest w budynku zarządzanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w G.. B. G. (1) własność tego lokalu nabył w drodze dziedziczenia po E. S., zmarłej w dniu 14 kwietnia 2013r.

Okoliczności bezsporne.

B. G. (1) mieszkał w tym lokalu jeszcze przed śmiercią E. S.. W lokalu tym nie mieszkała I. P. (1) ani bezpośrednio przed ani po śmierci E. S., choć posiada tam zameldowanie. Na stałe mieszka ona w Wielkiej Brytanii, w G. bywa sporadycznie, a i wtedy zatrzymuje się u teściów. Po śmierci E. S. kluczami do mieszkania dysponował B. G. (1) i jego matka B. G. (2). Wcześniej doszło do dwóch wymian zamków w tym mieszkaniu, pierwszej dokonała I. P. (1), zaraz potem zmiany dokonał B. G. (1). Obecnie mieszkanie to zajmuje B. G. (1), który mieszka tam przez cały czas od śmierci poprzedniej właścicielki.

Dowody:

Zeznania A. B.: k. 78; zeznania W. B.: k. 78; zeznania B. G. (2): k. 79; zeznania D. K.: k. 79; zeznania A. S. (1): k. 80; zeznania D. P.: k. 80; zeznania A. S. (2): k. 81; zeznania I. P. (2): k. 113;

Policja, w dniach 4 czerwca, 30 października i 21 grudnia 2014r. oraz w dniu 29 stycznia 2015r. interweniowała pod adresem (...)z uwagi na zachowanie nietrzeźwego B. G. (1).

Dowody:

Informacja KPP w G.: k. 93;

Między czerwcem a wrześniem 2013r. na budynku przy ul. (...) prowadzone były prace z wykorzystaniem rozłożonych rusztowań.

Dowody

Protokół przekazania budowy: k. 61; protokół odbioru: k. 62;:

B. G. (1) w październiku 2013r. zwrócił się pisemnie do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o wyrażenie zgody na spłatę zaległości czynszowych do 30 listopada 2013r. Nie uczynił tego, mimo upływu wyznaczonego terminu i wysyłania kolejnych wezwań ze strony Spółdzielni. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w dniu 16 stycznia 2014r. wzywała B. G. (1) po wskazaniu tytułu prawnego na podstawie którego używa on mieszkania nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w G. oraz do uregulowania opłat za korzystanie z lokalu. Zaległości te wynoszą łącznie 7.055,22 zł.

Dowody:

Wezwania spółdzielni: k. 35-39; pismo B. G.: k. 40;

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Gorlicach 10 marca 2015r., (...), stwierdzono, że spadek po E. S. na podstawie testamentu nabył w całości wnuk B. G. (1).

Okoliczności bezsporne.

Większość okoliczności była bezsporna. Sporne było kto mieszkał w lokalu po śmierci E. S. i kto nim wówczas dysponował. Okoliczności te Sąd ustalił na podstawie wzajemnie spójnych zeznań świadków, dokumentów, w tym sporządzonych przez pozwanego B. G. (1), oraz przez Policję, z których jednoznacznie wynika, że to właśnie on zajmował sporne mieszkanie po śmierci E. S..

### ***Sąd zważył co następuje.***

Ż. pozwu było w pełni zasadne.

Pozwany B. G. (1), jako jedyny testamentowy spadkobierca zmarłej E. S. wstąpił w jej prawa i obowiązki z chwilą otwarcia spadku, to jest z chwilą śmierci E. S., czyli w dniu 14 kwietnia 2013r. Jednocześnie przesądza o tym art. 922 § 1 kc. Nie ma więc racji pozwany, gdy twierdzi, że stał się właścicielem lokalu dopiero na mocy postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, gdyż ma ono charakter deklaratoryjny. Ponadto, sam poczuwał się on do odpowiedzialności za sporny lokal, jeszcze przed uzyskaniem stwierdzenia o nabyciu spadku, skoro w październiku 2013r. zwrócił się do spółdzielni w kwestii uregulowania długu.

Jego obowiązki względem spółdzielni zaktualizowały się w chwili otwarcia spadku. Od tego momentu stał się właścicielem mieszkania, zobowiązany do ponoszenia wszystkich ciężarów łączących się z tym prawem, łącznie z obowiązkiem uiszczenia opłat na rzecz spółdzielni, której to zasady pozwany zdaje się nie kwestionować.

Ewentualna okoliczność, że ktoś inny zajmuje ten lokal nie wpływa na ten obowiązek. Ciężar jej udowodnienia w tej sprawie spoczywał przy tym na pozwanym, czego ten nie uczynił. Podkreślić przy tym należy, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że w mieszkaniu od chwili otwarcia spadku mieszkał i nadal mieszka B. G. (1). Pozwany nie przedstawił żadnych dowodów na to, że po śmierci E. S. mieszkaniem tym dysponowała, w jakikolwiek sposób, I. P. (1). Wszyscy przesłuchani świadkowie podali, że nie widywali jej przy ul. (...), zaś widzieli tam regularnie pozwanego. Także pozwanego dotyczyły interwencje podejmowane przez Policję.

Reasumując, to B. G. (1), jako na właścicielu ciążył, zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązek uiszczenia opłat związanych z kosztami eksploatacji i utrzymaniem lokali. Dlatego też należało od pozwanego na rzecz powodowej spółdzielni zasądzić żądaną kwotę 7.055,22 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 6.058,53 zł od dnia 18 sierpnia 2015r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 996,69 zł od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty.

Mając na względzie takie rozstrzygnięcie stroną przygrywająca jest B. G. (1). Dlatego, na podstawie art. 98 kpc, zasądzono od niego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) kwotę 300 zł, zaś na rzecz I. P. (1) kwotę 1.200 zł, tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Wojciech Langer

G.(...)

## **ZARZĄDZENIE**

1. (...)

a. P. (...)

b. P. (...)

2. K. (...)