

Sygn. akt VIII C 824/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko Z. R., J. R. i P. R.

o zapłatę 5.065,30 zł

1. zasądza od pozwanych Z. R., J. R. i P. R. solidarnie na rzecz powoda kwotę 5.065,30 zł (pięć tysięcy sześćdziesiąt pięć złotych i trzydzieści groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10 lutego 2017 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanych Z. R., J. R. i P. R. solidarnie na rzecz powoda kwotę 2.067 zł (dwa tysiące sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 824/17

UZASADNIENIE

W dniu 10 lutego 2017 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł., reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczyła przeciwko pozwany solidarnie Z. R., J. R. i P. R. powództwo o zasądzenie kwoty 5.065,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, że pozwany Z. R. i J. R. do dnia 27 grudnia 2016 roku przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), który należy do zasobów powodowej Spółdzielni. Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2016 roku wydanym w sprawie o sygn. (...) Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił zażalenie pozwanych na postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z dnia 19 sierpnia 2016 roku wydane w sprawie (...) o przysądzeniu w/w prawa na rzecz nowego właściciela. Wraz z pozwanymi w lokalu mieszka ich pełnoletni syn P. R.. Pozwani winni wnieść opłaty za zajmowany lokal mieszkalny, z czego nie wywiązywali się, w związku z czym powstały zaległości z tytułu opłat za tenże lokal za okres od marca 2016 roku do 27 grudnia 2016 roku oraz z tytułu rozliczenia c.o. i wody za 2015 rok. Powyższe zaległości na dzień 31 stycznia 2017 roku wynoszą łącznie 5.065,30 zł, w tym: 4.887,97 zł z tytułu należności głównej (w tym 4.637,38 zł z tytułu opłat za lokal, 250,59 zł z tytułu rozliczenia c.o. i wody za 2015 rok), 177,33 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie od powyższej należności głównej wyliczonych na dzień 31.01.2017 roku. Pomimo wezwania do zapłaty, do dnia wytoczenia powództwa, pozwani nie zapłacili powodowi kwoty dochodzonej pozwem. **(pozew k. 3-7)**.

W dniu 20 marca 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanym solidarnie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, który pozwani zaskarżyli sprzeciwem w całości.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Podnieśli, że nie ponoszą odpowiedzialności za zobowiązania czynszowe za cały okres objęty pozwem od marca do 27 grudnia 2016 roku, gdyż lokal został zlicytowany i przysądzony nowemu nabywcy, zobowiązanym do zapłaty tychże opłat jest zatem nowy nabywca, któremu przysługują roszczenia regresowe wobec osób zajmujących lokal. Pozwani zgłosili zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia. Podnieśli, że P. R. został wymeldowany z przedmiotowego lokalu w dniu 18 maja 2016 roku, wcześniej również wyprowadził się na stałe z lokalu, zatem nie ponosi odpowiedzialności za zaległości czynszowe powstałe w spornym okresie, zgodnie z art. 688¹ § 1 k.c. Pozwani wskazali, że powód nie udowodnił zasadności i wysokości dochodzonego pozwem roszczenia. **(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 44, sprzeciw k. 49-50).**

W odpowiedzi na sprzeciw, powód podtrzymał powództwo w całości i wskazał, że dochodzone pozwem zadłużenie obejmuje zaległości pozwanym w opłatach za w/w lokal powstałe do dnia 27 grudnia 2016 roku, zatem do dnia kiedy pozwanym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, choć i po tej dacie pozwani ponosiliby solidarną odpowiedzialność za zapłatę opłat za lokal z nabywcą lokalu, na podstawie art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Powód podkreślił także, że sam fakt wymeldowania z lokalu nie przesądza o tym, że P. R. w nim nie zamieszkuje, zresztą brak jest dowodów na to by pozwany w lokalu nie zamieszkiwał. W sprzeciwie nadal podany jest jako adres P. R. adres przy ul. (...) w Ł., nie wskazano także innego adresu dla doręczeń dla pozwanego. Nadto P. R. własnoręcznym podpisem potwierdził pod tym adresem odbiór wezwania do zapłaty z dnia 19 lipca 2016 roku, pomimo tego, że przed tą datą miał się wymeldować i wyprowadzić z lokalu. Do daty uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu prawa na rzecz nowego właściciela wszelkie opłaty za lokal były naliczane za 3 osoby i oświadczenia tego pozwani nie zmieniali. **(odpowiedź na sprzeciw k. 55-58).**

W dalszych pismach procesowych i na rozprawach strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie. Dodatkowo w piśmie procesowym z dnia 26 lipca 2017 roku pozwana podniosła, że P. R. nie zamieszkuje w lokalu od kilku miesięcy, stąd nie odpowiada za zobowiązania objęte pozwem. W 2016 roku wyprowadził się z lokalu i dokonał wymeldowania, a sam fakt odbioru awizowanej korespondencji nie przesądza o jego fakcie zamieszkiwania pod w/w adresem. Pozwany otrzymywał bowiem od rodziców informację o kierowanej do niego przesyłce awizowanej i dokonywał jej odbioru w placówce pocztowej, własnoręcznym podpisem kwitował odbiór przesyłki, gdyż tylko on był uprawniony do odbioru kierowanej do niego przesyłki sądowej. Na rozprawie w dniu 16 maja 2018 roku pozwany Z. R. podniósł, że P. R. nie przebywa w spornym lokalu od grudnia 2015 roku, a od tego czasu w lokalu przebywa wnuczek D. R., który jest w lokalu zameldowany od lutego 2016 roku, zaś P. R. wymeldował się z lokalu 18 maja 2016 roku. **(pismo procesowe k. 68-69, k. 79, protokół rozprawy k. 84-88, pismo procesowe k. 218-219, pismo procesowe k. 222, k. 225, protokół rozprawy k. 236-237)**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwanym Z. R. i J. R. do dnia 27 grudnia 2016 roku przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), który należy do zasobów powodowej Spółdzielni. Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2016 roku wydanym w sprawie o sygn. (...) Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił zażalenie pozwanym na postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z dnia 19 sierpnia 2016 roku wydane w sprawie (...) o przysądzeniu w/w prawa na rzecz nowego właściciela. Wraz z pozwanymi w lokalu mieszka ich pełnoletni syn P. R.. **(przydział lokalu mieszkalnego k. 22, pismo k. 23, odpis postanowienia z dnia 19 sierpnia 2016 roku k. 24, odpis postanowienia z dnia 28 grudnia 2016 roku k. 24v-25, informacja k. 26, wezwanie z dnia 19 lipca 2016 roku wraz z potwierdzeniem odbioru z dnia 28 lipca 2016 roku k. 28-28v, wezwanie z dnia 18 stycznia 2017 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 31-32, decyzja k. 51, pismo k. 59, k.**

60, oświadczenie k. 80-82, zawiadomienie o zajęciu rachunku bankowego k. 83, zeznania świadka B. H. k. 86, zeznania świadka K. S. k. 86-87, zaświadczenie k. 235)

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, niezależnie od tego czy posiadają członkostwo w Spółdzielni czy też nie, zobowiązane są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami jej statutu. Obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowej ciąży na właścicielach (współwłaścicielach) lokali mieszkalnych, a także (solidarnie) na osobach pełnoletnich stale w lokalu przebywających bądź faktycznie z niego korzystających (art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Analogiczne rozwiązanie zostało przyjęte w statucie powodowej Spółdzielni. **(okoliczności bezsporne)**

Pozwani winni solidarnie wносить opłaty za zajmowany lokal mieszkalny, z czego nie wywiązywali się, w związku z czym powstały zaległości z tytułu opłat za tenże lokal za okres od marca 2016 roku do 27 grudnia 2016 roku oraz z tytułu rozliczenia c.o. i wody za 2015 rok. Zgodnie ze statutem (...) opłaty za zajmowany lokal mieszkalny winny być wnoszone do 15-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, z góry za dany miesiąc.

Powyższe zaległości na dzień 31 stycznia 2017 roku wynosiły łącznie 5.065,30 zł, w tym: 4.887,97 zł z tytułu należności głównej (w tym 4.637,38 zł z tytułu opłat za lokal, 250,59 zł z tytułu rozliczenia c.o. i wody za 2015 rok), 177,33 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie od powyższej należności głównej wyliczonych na dzień 31.01.2017 roku. **(przydział lokalu mieszkalnego k. 22, pismo k. 23, odpis postanowienia z dnia 19 sierpnia 2016 roku k. 24, odpis postanowienia z dnia 28 grudnia 2016 roku k. 24v-25, informacja k. 26, wezwanie z dnia 19 lipca 2016 roku wraz z potwierdzeniem odbioru z dnia 28 lipca 2016 roku k. 28-28v, wydruk z kartoteki konta k. 27, wezwanie do zapłaty k. 29, k. 30, wezwanie z dnia 18 stycznia 2017 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 31-32, decyzja k. 51, pismo k. 59, k. 60, oświadczenie k. 80-82, zawiadomienie o zajęciu rachunku bankowego k. 83, zeznania świadka B. H. k. 86, zeznania świadka K. S. k. 86-87, pisemna opinia biegłego wraz z dokumentacją k. 125-208)**

Pomimo wezwania do zapłaty, do dnia wytoczenia powództwa ani do dnia wyrokowania, pozwani nie zapłacili powodowi kwoty dochodzonej pozwem. **(okoliczności bezsporne)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, a ponadto w oparciu o dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów za lokale mieszkalne. Opinia ta była jasna, pełna i wewnętrznie niesprzeczna, stanowiła zatem pełnowartościowe źródło wiadomości specjalnych. Jednocześnie wskazać należy, że żadna ze stron jej nie kwestionowała, nie wносиła żadnych zastrzeżeń do opinii, zatem Sąd przyjął, że należności za korzystanie z przedmiotowego lokalu za sporny okres kształtują się tak, jak to wynikało z wyliczeń biegłego, co pokrywało się z wyliczeniami powoda.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Rozważania w niniejszej sprawie rozpocząć należy od oceny zgłoszonego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia, skuteczne podniesienie przedmiotowego zarzutu jest bowiem wystarczające do oddalenia powództwa bez potrzeby ustalenia, czy zachodzą wszystkie inne przesłanki prawnomaterialne uzasadniające jego uwzględnienie, a ich badanie w takiej sytuacji staje się zbędne (por. uzasadnienie uchwały pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2006 r. III CZP 84/05, OSNC 2006/7-8/114 oraz uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2010 r., I CSK 653/09, Lex nr 741022). Zarzut pozwanych okazał się niezasadny. W przedmiotowej sprawie zastosowanie znajdował 3-letni termin przedawnienia roszczenia, albowiem dochodzone roszczenia miały okresowy charakter, zaś powództwo zostało wytoczone 10 lutego 2017 roku, zatem przed upływem terminu przedawnienia.

Jak już wcześniej wskazano, odpowiedzialność pozwanych J. R. i Z. R. za zapłatę należności dochodzonych pozwem oparta była na podstawie art. 4 ust. 1 bądź 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w zależności od tego czy byli oni członkami powodowej Spółdzielni – Z. R. był, zaś J. R. nie była), gdyż do dnia 27 grudnia 2016 roku przysługiwało im jako małżonkom spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Razem z pozwanymi za zapłatę powyższych opłat był odpowiedzialny solidarnie pozwany P. R., jako osoba pełnoletnia stale zamieszkująca w lokalu, co z kolei wynikało z art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W kontekście zabranego w sprawie materiału dowodowego można było przyjąć, że powód wykazał, że pozwany P. R. w spornym okresie zamieszkiwał w lokalu, tam koncentrowały się jego sprawy życiowe i majątkowe, zaś pozwani nie zaprzeczyli temu w wiarygodny sposób. Twierdzenia pozwanych o tym od kiedy P. R. miałby nie zamieszkiwać w lokalu były niespójne i niekonsekwentne, nie zostały też w żaden sposób uwiarygodnione. W sprzeczności z tym twierdzili, że P. R. został wymeldowany z przedmiotowego lokalu w dniu 18 maja 2016 roku, „wcześniej również wyprowadził się na stałe z lokalu”, przy czym nie wskazali kiedy dokładnie ta wyprowadzka miała mieć rzekomo miejsce. Po tym gdy w odpowiedzi na sprzeciw powód zwrócił uwagę na to, że sam fakt wymeldowania z lokalu nie przesądza o tym, że P. R. w nim nie zamieszkuje, w sprzeczności nadal podany jest jako adres P. R. adres przy ul. (...) w Ł., nie wskazano także innego adresu dla doręczeń dla pozwanego, wreszcie P. R. własnoręcznym podpisem potwierdził pod tym adresem odbiór wezwania do zapłaty z dnia 19 lipca 2016 roku, pomimo tego, że przed tą datą miał się wymeldować i wyprowadzić z lokalu – pozwani podali jeszcze inną wersję. Otóż, w kolejnym piśmie z dnia 26 lipca 2017 roku pozwana podniosła, że P. R. nie zamieszkuje w lokalu „od kilku miesięcy”, „w 2016 roku wyprowadził się z lokalu i dokonał wymeldowania”, a sam fakt odbioru awizowanej korespondencji nie przesądza o jego fakcie zamieszkiwania pod w/w adresem, pozwany otrzymywał bowiem od rodziców informację o kierowanej do niego przesyłce awizowanej i dokonywał jej odbioru w placówce pocztowej, własnoręcznym podpisem kwitował odbiór przesyłki, gdyż tylko on był uprawniony do odbioru kierowanej do niego przesyłki sądowej. Ten ostatni argument jest przy tym o tyle bezzasadny, gdyż pismo z dnia 19 lipca 2016 roku, które pozwany P. R. odebrał osobiście w dniu 28 lipca 2016 roku pod adresem spornego lokalu, gdzie rzekomo już nie mieszkał, nie było pismem sądowym, które pozwany musiał odebrać osobiście. Z kolei na rozprawie w dniu 16 maja 2018 roku pozwany Z. R. podniósł, że P. R. nie przebywa w spornym lokalu od grudnia 2015 roku, zatem rzekomo wyprowadził się jeszcze w innej dacie. Żadne z tych twierdzeń nie było przy tym w żaden sposób uprawdopodobnione, zaś dokumenty znajdujące się w aktach sprawy twierdzeń tych nie potwierdzały. Co zastanawiające, w lipcu 2016 roku P. R. osobiście odbiera wezwanie do zapłaty kwoty 2.618,38 zł, która gdyby przyjął wersję pozostałych pozwanych, go nie obciąża, a mimo to brak jakiegokolwiek reakcji na to wezwanie.

Nie powielając powyższych ustaleń faktycznych, wskazać należy, że w przedmiotowej sprawie na wniosek powoda został przeprowadzony dowód z pisemnej opinii biegłego, celem weryfikacji poprawności dokonanych naliczeń. Żadna ze stron nie kwestionowała opinii biegłego, nie wносиła żadnych zastrzeżeń do opinii, zatem Sąd przyjął, że należności za korzystanie z przedmiotowego lokalu za sporny okres kształtują się tak, jak to wynikało z wyliczeń biegłego, co pokrywało się z wyliczeniami powoda.

Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 5.065,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10 lutego 2017 roku do dnia zapłaty, uznając powództwo za uzasadnione również w zakresie żądania odsetek ustawowych za opóźnienie. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 482 § 1 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. regulującego zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu.

Powód wygrał proces w całości, a zatem należy mu się od pozwanych solidarnie zwrot kosztów procesu w pełnej wysokości. Na koszty poniesione przez powoda złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 250 zł, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 1.800 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego powoda.

Z powyższych względów orzeczono, jak w sentencji.