

*Sygn. akt II C 121/16*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 14 grudnia 2017 roku**

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział II Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca : SSR A. M.

Protokolant : sekr. sąd. M. U.

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2017 roku w Łodzi na rozprawie sprawy

z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.**

przeciwko **A. R.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej A. R. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. :

a) kwotę 23.890,06 zł (dwadzieścia trzy tysiące osiemset dziewięćdziesiąt złotych sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 października 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

b) kwotę 1.773,33 zł (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt trzy złote trzydzieści trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. obciąża, tytułem brakującej opłaty sądowej oraz tymczasowo wyłożonych wydatków, na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego dla Łodzi- Widzewa w Łodzi:

**a)** powódkę Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w S. kwotą 549,00 zł (pięćset czterdzieści dziewięć złotych) którą nakazuje ściągnąć z roszczenia zasądzonego w punkcie 1. (pierwszym) wyroku;

**b)** pozwaną A. R. kwotą 2.681,00 zł (dwa tysiące sześćset osiemdziesiąt jeden złotych).

Sygn. akt II C 121/16

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 czerwca 2015 roku wniesionym w postępowaniu upominawczym do Sądu Rejonowego w Sopocie, powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosła o zasądzenie od pozwanej A. R. kwoty 28.827,42 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 21.981,53 zł od dnia 02 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty i ustawowymi odsetkami od kwoty 6.845,89 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwanej przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...). Pozwana nie uiszczala lub uiszczala w niepełnej wysokości i nieterminowo opłaty eksploatacyjne za lokal. Pozwana mimo wezwań nie uiściła żądanej pozwem kwoty. Na kwotę dochodzoną pozwem składają się: 21.981,53 zł z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych powstałych w okresie od lipca 2010 roku do czerwca 2015

roku oraz 6.845,89 zł z tytułu odsetek ustawowych za opóźnienie w opłatach za czynsz podstawowy powstałych w okresie od lipca 2010 roku do maja 2015 roku (pozew k. 4-5v).

W dniu 24 lipca 2015 roku referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Sopocie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym uwzględnił w całości żądanie pozwu oraz orzekł o kosztach postępowania (nakaz zapłaty k. 22, dowód doręczenia k. 29).

Nakaz zapłaty wraz z odpisem pozwu został doręczony pozwanej w dniu 29 października 2015 roku (potwierdzenie odbioru k. 29).

W dniu 09 listopada 2015 roku A. R. reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym zaskarżyła nakaz zapłaty w całości. Podniosła zarzut niewłaściwości miejscowej sądu oraz zarzut przedawnienia roszczenia za okres od 2010 roku do 19 czerwca 2012 roku i w tym zakresie wniosła o oddalenie powództwa. W pozostałym zakresie uznała powództwo. Wniosła o nieobciążanie jej kosztami postępowania z uwagi na to, iż nie dała powodu do wytoczenia powództwa. Nie miała możliwości dobrowolnego zapłacenia roszczenia bowiem nigdy nie otrzymała wezwania do zapłaty. Pozwana nigdy nie mieszkała w lokalu przy ulicy (...). W mieszkaniu mieszka U. K., która mając służebność osobistą mieszkania była zobowiązana do ponoszenia opłat bieżących z tytułu zajmowania lokalu (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 35-39, zarzut k. 31).

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Sopocie uznał się niewłaściwym miejscowo i sprawę przekazał tutejszemu Sądowi (postanowienie k. 47-48).

Na rozprawie w dniu 07 września 2016 roku pełnomocnik pozwanej uznał powództwo w zakresie świadczeń eksploatacyjnych za okres od 20 czerwca 2012 roku do czerwca 2015 roku, (stanowisko pełnomocnika powódki - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 07 września 2016 roku, czas elektroniczny 00:03:34 – 00:08:04 k. 98). Z kolei na rozprawie w dniu 30 listopada 2017 roku pełnomocnik pozwanej odwołał złożone uprzednio oświadczenie o uznaniu powództwa i wniosł o oddalenie powództwa (protokół rozprawy z dnia 30 listopada 2017 roku k. 183).

### ***Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustalił następujący stan faktyczny:***

A. R. jest właścicielką samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ulicy (...) wraz z prawami z nim związanymi. Pozwana kupiła lokal w dniu 27 października 2006 roku od U. K.. W § 5 umowy z dnia 27 października 2006 roku A. R. ustanowiła na rzecz sprzedającej służebność osobistą polegającą na prawie dożywotniego i bezpłatnego korzystania z przedmiotowego lokalu w dotychczasowym zakresie. U. K. zobowiązała się pokryć wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją lokalu (wypis umowy sprzedaży k. 40-43).

Pismem z dnia 21 maja 2013 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wezwała U. K. do zapłaty kwoty 20.640,75 zł z tytułu zaległości w opłatach za lokal mieszkalny numer (...) położony w S. przy ulicy (...) w terminie 7 dni od otrzymania wezwania (przedsądowe wezwanie do zapłaty k. 77).

Pismem z dnia 19 czerwca 2013 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wezwała U. K. do zapłaty kwoty 21.439,91 zł z tytułu zaległości w opłatach za lokal mieszkalny numer (...) położony w S. przy ulicy (...) w terminie 7 dni od otrzymania wezwania (przedsądowe wezwanie do zapłaty k. 76).

Pismem z dnia 11 marca 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wezwała A. R. do zapłaty kwoty 24.343,84 zł z tytułu zaległości w opłatach za lokal mieszkalny numer (...) położony w S. przy ulicy (...) w terminie 7 dni od otrzymania wezwania, kierując niniejsze wezwanie na adres ul. (...), S. (przedsądowe wezwanie do zapłaty k. 17 i to samo k. 73, potwierdzenie nadania k. 18).

Pozwana zamieszkuje w Ł. przy ulicy (...) (okoliczność bezsporna).

Wysokość należności czynszowej za lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w S. w okresie od dnia 01 lipca 2010 roku do 30 czerwca 2015 roku wynosi 39.082,42 zł, z czego należność główna wyraża się kwotą 31.675,57 zł, natomiast odsetki ustawowe wyrażają się kwotą 7.406,85 zł. Z kolei należność czynszowa za okres **od** dnia 01 czerwca 2012 roku do 30 czerwca 2015 roku wyraża się kwotą **23.890,06 zł**, z czego należność główna wyraża się kwotą 20.933,47 zł, z kolei odsetki ustawowe to kwota 2.956,59 zł (pisemna opinia biegłego J. K. k. 128-144 z załącznikami k. 145-173).

Pozwana odpis pozwu oraz nakazu zapłaty otrzymała w dniu 29 października 2015 roku (potwierdzenie odbioru k. 29).

Ustalenia faktyczne tej sprawy zostały poczynione na podstawie załączonych do akt dokumentach. Sąd czyniąc ustalenia faktyczne na podstawie przedłożonych do akt kopiach dokumentów, czynił to z zastrzeżeniem art. 308 k.p.c.

Sąd pominął dowód z przesłuchania w charakterze strony prezesa powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. uznając, iż okoliczności na które został zgłoszony niniejszy dowód nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Pełnowartościowym dowodem w sprawie jest złożona do akt sprawy opinia biegłego do spraw czynszów J. K. (2), która jest spójna, wyczerpująca, jasna i logiczna. Zasygnalizować również należy, że przywołana opinia biegłego nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

### **Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi zważył, co następuje:**

Powództwo podlega uwzględnieniu w części.

Powódka domagała się od pozwanej zapłaty kwoty 28.827,42 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 21.981,53 zł od dnia 02 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty i ustawowymi odsetkami od kwoty 6.845,89 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty na którą składały się: 21.981,53 zł z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych powstałych w okresie od lipca 2010 roku do czerwca 2015 roku oraz 6.845,89 zł z tytułu odsetek ustawowych za opóźnienie w opłatach za czynsz podstawowy powstałych w okresie od lipca 2010 roku do maja 2015 roku.

Pozwana zarówno w złożonym sprzeciwie od nakazu zapłaty jak i na terminie rozprawy w dniu 7 września 2016 roku nie kwestionowała faktu zadłużenia lokalu i uznała powództwo za okres od czerwca 2012 roku do czerwca 2015 roku. W pozostałej części podniosła zarzut przedawnienia roszczeń dochodzonych pozwem. Z kolei na terminie rozprawy w dniu 30 listopada 2017 roku pozwana odwołała swoje oświadczenie o uznaniu powództwa i wniosła o jego oddalenie.

Podstawą prawną żądania pozwu jest przepis art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. z dnia 13 czerwca 2003 r. (Dz.U. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) zgodnie z którym 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. Powołany przepis reguluje aktualne obowiązki właścicieli lokali bez względu na datę nabycia prawa własności (post. SN z 17.4.2013 r., I CSK 448/12, L.).

Z kolei obowiązek świadczenia przez pozwaną na fundusz remontowy wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Z treści wskazanych przepisów wprost wynika, iż osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego, niezależnie od statusu członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, mają obowiązek ponoszenia

opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego. Jednocześnie odpowiedzialność osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego z tytułu opłat eksploatacyjnych wobec spółdzielni mieszkaniowej nie zależy od faktycznego zamieszkiwania w tym lokalu, nie zwalnia pozwanej od odpowiedzialności również fakt, że w sprawie ponoszenia opłat zawarła porozumienie z U. K. w akcie notarialnym z dnia 27 października 2006 roku. Pozwana będąc zobowiązana do regulowania nałożonych przez nią opłat w związku z posiadanym prawem własności lokalu mieszkalnego, nie podniosła żadnego zarzutu, który mógłby skutkować oddaleniem powództwa, w szczególności pozwana nie negowała faktu swojego zadłużenia.

Wysokość opłat eksploatacyjnych należnych powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. od pozwanej A. R. za korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w S. w okresie od czerwca 2012 roku do czerwca 2015 roku wyraża się na kwotę 23.890,06 zł, co znalazło odzwierciedlenie w punkcie 1 orzeczenia.

Niespełnienie świadczenia w terminie rodzi po stronie dłużnika konsekwencje przewidziane w art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe, a od dnia 1 stycznia 2016 roku odsetki ustawowe za opóźnienie. (§ 2 art. 481 k.c.).

Ze zwłoką, a więc kwalifikowaną postacią opóźnienia mamy do czynienia, gdy dłużnik nie spełnia świadczenia w terminie, a opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (art. 476 k.c.). W razie zwłoki dłużnika, wierzyciel może oprócz odsetek żądać naprawienia szkody na zasadach ogólnych (art. 481 § k.c.). Wedle art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Nadto, stosownie do treści art. 482 § 1 k.c. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy.

Ustawowe odsetki od zasadzonej w punkcie 1 orzeczenia kwoty 23.890,06 zł zasądzono od dnia 30 października 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, czyli od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanej odpisu pozwu. Z kolei ustawowe odsetki za opóźnienie zasądzono od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

Jako datę początkową przyjęto dzień 30 października 2015 roku czyli następny dzień po dniu kiedy pozwana otrzymała odpis pozwu wraz z nakazem zapłaty. Pozwana w dniu 29 października 2015 roku powzięła informacje o zaległościach w uiszczaniu opłat eksploatacyjnych, wcześniej nie otrzymywała wezwań od strony powodowej, które były kierowane na adres: ul. (...), S.. Nadto z §5 zawartej między pozwaną

a U. K. umowy z dnia 27 października 2006 roku, wynika, iż to U. K. zobowiązała się pokrywać wszelkie koszty związane z eksploatacją lokalu. Mając powyższe na uwadze zasadnym jest w ocenie Sądu oznaczenie jako daty początkowej naliczania odsetek ustawowych na dzień 30 października 2015 roku.

W pozostałym zakresie żądania pozwu, to jest żądania zapłaty za okres od lipca 2010 roku do maja 2012 roku Sąd oddalił powództwo, uznając za uzasadniony podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia.

Zgodnie z art. 117 § 1 i 2 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu, przy czym po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne.

Podniesienie zarzutu przedawnienia w procesie polega na odmowie zaspokojenia dochodzonego pozwem roszczenia z powołaniem się na przedawnienie, bez konieczności wskazywania właściwego przepisu ustalającego termin przedawnienia (zob. wyr. SN z 22.2.2007 r., IV CSK 1/0.). Upływ terminu przedawnienia nie powoduje wygaśnięcia

roszczenia. Zobowiązanie z roszczeniem przedawnionym przekształca się w tzw. zobowiązanie naturalne (niezupelne), które traci przymiot zaskarżalności, jednak w dalszym ciągu wiąże strony. Spełnienie świadczenia w wykonaniu przedawnionego roszczenia stanowi, co do zasady, prawidłowe wykonanie zobowiązania. Przedawnienie nie ma zatem wpływu na byt stosunku prawnego (co do zasady zobowiązaniowego) ani prawa podmiotowego, lecz osłabia jego ochronę poprzez możliwość eliminacji kompetencji organów stosujących prawo do nakazania realizacji roszczenia zgodnie z treścią tego uprawnienia ( A. Jedliński, w: Kidyba, Komentarz KC, t. I, 2012, s. 733).

Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej- trzy lata.

Dochodzone roszczenie powódki o zapłatę opłat eksploatacyjnych ma charakter świadczenia okresowego zatem termin przedawnienia wynosi trzy lata.

Stosownie do art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Wskazać należy, iż roszczenie staje się wymagalne z nadejściem momentu, w którym świadczenie ma być spełnione. Wymagalność roszczenia należy łączyć z nadejściem ostatniego dnia pozwalającego dłużnikowi spełnić świadczenie zgodnie z treścią zobowiązania.

W rozpoznawanej sprawie powódka dochodziła dalszych roszczeń za okres od lipca 2010 roku do maja 2012 roku. Pozew został wniesiony w dniu 19 czerwca 2015 roku. Roszczenia te uległy zatem trzyletniemu okresowi przedawnienia. Świadczeniem okresowym są również odsetki. Wobec czego uznać należy, że przedawnieniu uległy nie tylko należności główne wymienione w pozwie, lecz także odsetki za opóźnienie w zapłacie poszczególnych opłat. W wyroku z dnia 9 czerwca 2005 r., III CK 619/04, Sąd Najwyższy wskazał, że odsetki za opóźnienie traktować należy jako świadczenie okresowe w rozumieniu art. 118 k.c., a z upływem trzyletniego terminu przedawnienia, w tym przepisie ustanowionego, przedawniają się wszystkie roszczenia o odsetki za opóźnienie, zarówno wykazujące związek z prowadzeniem działalności gospodarczej, jak i związku takiego nie wykazujące. Z kolei w wyroku z dnia 24 maja 2005r., V CK 655/04 , LEX nr 152449, Sąd Najwyższy wskazał, że roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia roszczenia głównego.

Powództwo zatem w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c. rozliczając je stosunkowo. Zasądzona na rzecz powódki od pozwanej kwota stanowi 83% dochodzonego roszczenia. Łączne koszty przedmiotowego procesu wyrażają się kwotą 5.653,00 zł . Z uwagi na wynik postępowania Sąd zasądził od pozwanej A. R. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 1.773,33 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Stosownie do przepisu art. 83 i art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167, poz. 1398 ze zm.) Sąd uwzględniając wynik postępowania oraz zasadę stosunkowego rozliczenia kosztów obciążył tytułem brakującej opłaty sądowej od pozwu oraz tymczasowo wyłożonych wydatków, na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi- Widzewa w Łodzi: powódkę Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w S. kwotą 549,00 zł, którą nakazał ściągnąć z roszczenia zasądzonego w punkcie 1. wyroku oraz pozwaną A. R. kwotą 2.681 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji.