

Sygn. akt VIII C 4356/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartek Męcina

Protokolant: staż. Joanna Rzętkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko R. C.

o zapłatę

zasądza od pozwanego R. C. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. kwotę 4 380,81 zł. (cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt złotych osiemdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty, przy czym stwierdza, że odpowiedzialność pozwanego jest solidarna z odpowiedzialnością J. C. wynikającej z nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi w dniu 25 września 2014 r. w sprawie VIII Nc 6149/14 oraz kwotę 717 zł. (siedemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 4356 /14

UZASADNIENIE

W dniu 28 sierpnia 2014 roku powód Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym R. C. i J. C. powództwo o zapłatę kwoty 4.380,81 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód podniósł, iż pozwani uzyskali prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), który to lokal znajduje się w zasobach powodowej Spółdzielni. Z powyższego tytułu pozwani zobowiązani byli do uiszczania co miesiąc na konto Spółdzielni opłat, z której to powinności nie wywiązali się, na skutek czego na dzień 31 lipca 2014 roku zadłużenie przedmiotowego lokalu, liczone od dnia 1 listopada 2013 roku, wynosiło 4.380,81 zł, w tym 757,48 zł z tytułu odsetek.

(pozew k. 2-5)

W dniu 25 września 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanym nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 6149/14), którym zasądził dochodzoną pozwem kwotę wraz z kosztami procesu.

(nakaz zapłaty k. 29)

Nakaz ten zaskarżył sprzeciwem pozwany R. C., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany, nie kwestionując faktu zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, wskazał, iż opłaca na bieżąco wszystkie opłaty w wysokości przypadającej na jego osobę. Jednocześnie zakwestionował skuteczność umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę przeniesienia prawa własności, podnosząc, że w dacie jej zawierania nie pozostawał w związku małżeńskim z pozwaną, a tym samym nie mógł nabyć przedmiotowego prawa na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

(sprzeciw k. 44-47)

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanego, powód podtrzymał w całości żądanie pozwu. Nie kwestionując faktu uiszczania przez pozwanego co miesiąc na konto Spółdzielni połowy opłaty za lokal, powód wskazał, że opłaty te zostały uwzględnione przy ustalaniu wysokości zadłużenia lokalu. Jednocześnie podniósł, iż z uwagi na charakter prawa przysługującego pozwanemu w stosunku do przedmiotowego lokalu, jak również fakt w nim zamieszkiwania, odpowiedzialność pozwanego z tytułu opłat ma charakter solidarny i dotyczy całości tych opłat.

(odpowiedź na sprzeciw k. 69-70)

Na rozprawie w dniu 21 maja 2015 roku pełnomocnik powoda nie stawił się. Pełnomocnik pozwanego, nie kwestionując wysokości zadłużenia wyliczonego przez powoda, jak również faktu uwzględniania przez powoda wpłat pozwanego, podtrzymał w całości stanowisko wyrażone w sprzeciwie.

(protokół rozprawy k. 75)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy przeniesienia prawa własności z dnia 22 grudnia 2009 roku powód Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) w Ł. ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) i przeniósł prawo własności przedmiotowego lokalu na pozwanych R. i J. małżonków C.. Zgodnie z zawartą umową pozwani zobowiązali się w szczególności ponosić wydatki związane z utrzymaniem ich lokalu, utrzymywać lokal w należytym stanie, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a nadto do uczestniczenia w zobowiązaniach Spółdzielni Mieszkaniowej z innych tytułów oraz uiszczania opłat zgodnie z postanowieniami jej statutu. W dacie zawierania umowy pozwany był członkiem powodowej Spółdzielni i przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego numer (...), które to prawo objęte było wspólnością ustawową majątkową małżeńską, w jakiej R. C. pozostawał ze swoją żoną J. C..

Dla wyodrębnionego w wyżej opisany sposób lokalu Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych założył księgę wieczystą o numerze (...), w treści której jako właściciele lokalu – na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej – wpisani zostali pozwani R. C. i J. C..

(wydruk z Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych k. 13, umowa w formie aktu notarialnego k. 41-43 , okoliczności bezsporne)

Za okres od dnia 1 listopada 2013 roku do dnia 31 lipca 2014 roku zadłużenie przedmiotowego lokalu wyniosło 3.623,33 zł należności głównej oraz 757,48 zł z tytułu odsetek. Zadłużenie to uwzględnia przy tym comiesięczne wpłaty pozwanego na konto Spółdzielni w wysokości po 200 zł.

(wydruk obrotów lokalu k. 23-27, potwierdzenie złożenia wpłaty k. 49-61, okoliczności bezsporne)

Do dnia wyrokowania pozwany nie spłacił zadłużenia dochodzonego przedmiotowym powództwem.

(okoliczność bezsporna)

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w sprawie dokumentów, które nie budziły wątpliwości co do prawidłowości i rzetelności sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i podlegało uwzględnieniu.

Zgodnie z przepisem art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2013, poz. 1222 ze zm.), zwanej dalej ustawą, 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. Na takich samych zasadach odpowiadają właściciele lokalu niebędący członkami spółdzielni (art. 4 ust. 4 ustawy).

Bezspornym jest w przedmiotowej sprawie, że pozwanemu na mocy umowy z dnia 22 grudnia 2009 roku przysługuje – na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej – prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), który to lokal znajduje się w zasobach powodowej Spółdzielni. Pozwany, jako członek Spółdzielni, obowiązany był do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, jak również eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie powodowej Spółdzielni zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy. Z uwagi na formę nabycia prawa własności do lokalu niespornym jest ponadto, że odpowiedzialność pozwanego za ponoszenie opłat jest solidarna z odpowiedzialnością pozwanej w tym zakresie, która to odpowiedzialność wynika nie tylko z przepisów Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, ale również z brzmienia art. 370 k.c., w myśl którego, jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. W niniejszej sprawie pozwani niewątpliwie zaciągnęli zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia (lokalu mieszkalnego, którego odrębną własność nabyli), polegające na comiesięcznym uiszczaniu opłat na rzecz Spółdzielni. W ocenie Sądu irrelevantne z punktu widzenia rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy są przy tym zarzuty pozwanego odnoszące się do ważności zawartej w dniu 22 grudnia 2009 roku umowy, R. C. nie wykazał bowiem w żaden sposób ich prawdziwości, która to powinność ciążyła na nim z mocy art. 6 k.c., jako na osobie, która wywodziła z tychże zarzutów skutki prawne. Podkreślenia wymaga przy tym, że niniejsze postępowanie nie miało na celu ustalenie, czy pozwani w toku składania oświadczenia woli z dnia 22 grudnia 2009 roku podali nieprawdę, a jedynie ustalenie, czy pozwani są odpowiedzialni za opłaty na rzecz Spółdzielni i jaki charakter ma ta odpowiedzialność, co też Sąd obowiązany był uczynić w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym załączoną umowę z dnia 22 grudnia 2009 roku. Wskazać wreszcie należy, że zawierając umowę z dnia 22 grudnia 2009 roku strony wniosły o założenie dla przedmiotowego lokalu nowej księgi wieczystej i wpisanie w nowo założonej księdze R. i J. małżonków C. na prawach wspólności ustawowej jako właścicieli tegoż lokalu, który to wpis pozostaje aktualny na dzień dzisiejszy. W myśl zaś art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz.U. 2013, poz. 707 ze zm.), w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Pozwany nie kwestionował ponadto okoliczności, iż ponoszone przez niego opłaty za mieszkanie były uiszczane w niepełnej wysokości, jak również wysokości stawek czynszu i opłat dodatkowych oraz wysokości naliczonego przez powoda zadłużenia, którą to wysokość w toku rozprawy w dniu 21 maja 2015 roku uznał za prawidłową. W konsekwencji kwoty te Sąd uznał za bezsporne i przyznane przez pozwanego (art. 230 k.p.c.). Skoro zatem zaległość pozwanych z tytułu opłat za przedmiotowy lokal mieszkalny na dzień 31 lipca 2014 roku wyniosła 3.623,33 zł, roszczenie powoda w tym zakresie należało uznać za w pełni zasadne.

Na uwzględnienie zasługuje także żądanie zasądzenia kwoty 757,48 zł tytułem skapitalizowanych na dzień 31 lipca 2014 roku odsetek ustawowych od niezapłaconych w terminie opłat. Żądanie to znajduje uzasadnienie w treści

przepisu art. 481 § 1 i 2 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.

Dalsze odsetki ustawowe (od należności głównej - 3.623,33 zł oraz od skapitalizowanych odsetek - 757,48 zł) zostały zasądzone od dnia wytoczenia powództwa, to jest od dnia 28 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty, stosownie do treści przepisu art. 482 § 1 k.c.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego R. C. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. kwotę 4.380,81 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty, co też było zgodne z żądaniem pozwu.

O obowiązku zwrotu kosztów procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik sprawy, na podstawie art. 98 k.p.c.

Jej zastosowanie jest uzasadnione faktem, że żądanie powoda zostało uwzględnione w całości. Strona powodowa wygrała spór w 100 %, a pozwany przegrał w 100 %. Pozwany winien więc zwrócić stronie powodowej koszty niezbędne poniesione w celu dochodzenia jego słusznych praw (art. 98 § 3 k.p.c.).

Koszty poniesione przez stronę powodową wyniosły łącznie 717 zł i obejmowały: opłatę sądową od pozwu w kwocie 100 zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych oraz koszty zastępstwa radcy prawnego w kwocie 600 złotych – § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2013, poz. 490 j.t.).

W wyroku Sąd zastrzegł ponadto, że odpowiedzialność pozwanego jest solidarna z odpowiedzialnością pozwanej J. C. w zakresie kwoty 4.380,81 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty – na podstawie nakazu zapłaty Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z dnia 25 września 2014 roku o sygn. akt VIII Nc 6149/14.