

Sygn. akt VIII C 2968/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 2 lipca 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w VIII Wydziale Cywilnym

w składzie: przewodniczący: SSR Bartek Męcina

protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 czerwca 2018 roku w Ł.

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w A.

przeciwko M. P.

o zapłatę

zasądza od pozwanej M. P. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej w A. kwotę 5.197,54 zł. (pięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt cztery grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19 września 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2.067 zł. (dwa tysiące sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 2968/16

UZASADNIENIE

W dniu 19 września 2016 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w A., reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczyła przeciwko pozwanej M. P. powództwo o zapłatę kwoty 5.197,54 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że M. P. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w A. przy ul. (...), znajdującego się w zasobach powoda, które pozwana nabyła w drodze umowy zniesienia wspólności i współwłasności oraz umowy darowizny. Pozwana, z mocy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązana była do uiszczania na rzecz powodowej spółdzielni opłat z tytułu używania lokalu mieszkalnego. Pozwana uchybiła powyższemu obowiązkowi, na skutek czego na dzień 31 sierpnia 2016 roku powstała zaległość w kwocie 5.197,54 zł, obejmująca: zaległość z tytułu w wysokości 5.014,56 zł oraz zaległość odsetkową w wysokości 182,98 zł.

(pozew k. 4- 7)

Nakazem zapłaty z dnia 13 października 2016 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi- Widzewa w Łodzi zasądził od M. P. na rzecz powoda dochodzoną pozwem kwotę wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz kosztami procesu.

(nakaz zapłaty k. 26)

Sprzeciwem wniesionym w dniu 2 listopada 2016 r. M. P. zaskarżyła nakaz zapłaty w całości podnosząc zarzut niedopełnienia obowiązków przez powodową spółdzielnię wynikającą z art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. W uzasadnieniu pozwana podniosła, że nie została poinformowana, czy została

przyjęta w poczet członków spółdzielni w miejsce zmarłej matki, a także, że nie doręczono jej informacji o wysokości i składowych opłat.

(sprzeciw k. 30- 33)

W piśmie procesowym z dnia 9 grudnia 2016 r. pełnomocnik powoda podtrzymał dotychczasowe stanowisko oraz wyjaśnił, że pozwana nie została przyjęta do grona członków spółdzielni, gdyż nie złożyła deklaracji członkowskiej, co nie zwalnia pozwanej z obowiązku uiszczania opłat na rzecz powodowej spółdzielni.

(pismo procesowe k. 37)

W piśmie procesowym z dnia 26 maja 2017 r. pełnomocnik powoda wyjaśnił, że dochodzona pozwem kwota obejmuje okres od 1 września 2015 r. do 31 sierpnia 2016 r., jak również, że zawiadomienia o wysokości opłat były doręczane do skrzynki pocztowej pozwanej.

(pismo procesowe k. 50)

W piśmie procesowym z dnia 28 czerwca 2017 r. pełnomocnik powoda wyjaśnił, że dochodzi zapłaty kwoty 182,98 zł tytułem skapitalizowanych odsetek za okres od września 2015 r. do lipca 2016 r. oraz wskazał wysokość skapitalizowanych odsetek za poszczególne miesiące w tym okresie.

(pismo procesowe k. 57)

Na rozprawie w dniu 18 czerwca 2018 r. pełnomocnik pozwanej zakwestionował wysokość opłat z uwagi na ich naliczanie za dwie osoby pomimo, że strona powodowa była informowana, iż lokal jest niezamieszkały.

(protokół rozprawy k. 69)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 5 lutego 2014 r. M. P. działając w imieniu własnym oraz na rzecz swojego ojca dokonała działu spadku po E. O. i zniesienia wspólności, a także zniesienia współwłasności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w A. przy ul. (...). Następnie działając w imieniu swojego ojca pozwana przeniosła powyższe ograniczone prawo rzeczowe na swoją rzecz w drodze darowizny.

(wypis z aktu notarialnego k. 13- 19)

M. P. jako właścicielka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w A. przy ul. (...), miała obowiązek uczestniczyć m.in. w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Wysokość miesięcznych opłat związanych z lokalem pozwanej wynosiła od września 2015 r.- 651,11 zł, od 1 stycznia 2016 r.- 653,11 zł., a od 1 kwietnia 2016 r.- 649,49 zł. M. P. nie wywiązywała się jednak z powyższego obowiązku uiszczania opłat za eksploatację przedmiotowego lokalu, w związku z czym łączne zadłużenie z tego tytułu wyniosło 5.197,54 zł, w tym zaległość z tytułu opłat za okres od września 2015 r. do czerwca 2016 r. w wysokości 5.014,56 zł oraz zaległość z tytułu skapitalizowanych odsetek za okres od września 2015 r. do lipca 2016 r. w wysokości 182,98 zł.

(kartoteka konta k. 22, informacja o wysokości opłat k. 51, 52, 53)

Pismem z dnia 4 sierpnia 2016 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty z tytułu zaległości w uiszczaniu opłat za używanie lokalu, które na dzień 31 lipca 2016 r. wynosiły 29.823,32 zł.

(wezwanie do zapłaty k. 20, potwierdzenie odbioru k. 21)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, 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 jest zasadne w całości.

W przedmiotowej sprawie Spółdzielnia Mieszkaniowa w A. wniosła o zasądzenie od M. P. kwoty 5.197,54 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem opłat związanych z przysługującym pozwanej spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego nr (...) położonym w A. przy ul. (...). Powyższa kwota obejmowała zaległość z tytułu opłat za okres od września 2015 r. do czerwca 2016 r. w wysokości 5.014,56 zł oraz zaległość z tytułu skapitalizowanych odsetek za okres od września 2015 r. do lipca 2016 r. w wysokości 182,98 zł.

Poza sporem pozostawało, iż M. P. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego wymienionego powyżej. Zgodnie z przepisem art. 4 ust. 1 i ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2013, poz. 1222 ze zm.), zwanej dalej ustawą, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, niezależnie od tego czy posiadają członkostwo w spółdzielni, czy nie, zobowiązane są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Zatem podnoszona przez pozwaną okoliczność braku informacji o przyjęciu do grona członków powodowej spółdzielni, jak słusznie wskazywał pełnomocnik powoda, nie ma znaczenia dla oceny zasadności przedmiotowego powództwa.

Ponadto w sprzeciwie od nakazu zapłaty M. P. zarzuciła niedopełnienie obowiązków przez powodową spółdzielnię wynikających z art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. Zgodnie ze wskazanymi przez stronę pozwaną przepisami, o zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1–2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Z kolei art. 4 ust. 7¹ powołanej ustawy stanowi, że w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1–2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 7 zdanie drugie stosuje się. W ocenie Sądu strona powodowa, poprzez złożenie znajdujących się na k. 51- 53 zawiadomień o zmianie opłat oraz oświadczenie pełnomocnika powoda o doręczaniu wymienionych zawiadomień do skrzynek pocztowych mieszkańców spółdzielni, wykazała że wywiązała się z obowiązków nałożonych przez art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r.

W niniejszej sprawie wysokość opłat dotyczących lokalu M. P. była przez nią kwestionowana. Na rozprawie w dniu 18 czerwca 2018 r. pełnomocnik pozwanej zakwestionował wysokość opłat z uwagi na ich naliczanie za dwie osoby pomimo, że strona powodowa była informowana, iż lokal jest niezamieszkały. W ocenie Sądu strona pozwana powołując się na powyższą okoliczność, nie udowodniła, że faktycznie miała ona miejsce. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 6 k.c., ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne. Reguła ta znajduje również swój procesowy odpowiednik w treści art. 232 k.p.c., w świetle którego to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Oznacza to, że obecnie Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego, a ryzyko nieudowodnienia podstawy faktycznej żądania ponosi powód. Wobec tego Sąd przyjął, że strona powodowa przedkładając dokumenty w postaci kartoteki konta lokalu pozwanej i zawiadomienia o wysokości opłat, udowodniła wysokość stawek składających się na miesięczne opłaty, jak również wysokość samych tych opłat, w wysokości w tych dokumentach wskazanych. Strona pozwana nie kwestionowała ponadto, że opłaty za okres od września 2015 r. do lipca 2016 r. w

ogóle nie były na rzecz powoda uiszczane. W konsekwencji zaległość za ten okres, tj. co do kwoty 5.014,56 zł, Sąd uznał za udowodnioną.

Podkreślić również należy, że strona powodowa miała prawo, oprócz żądania należności głównej, żądać za czas opóźnienia odsetek w umówionej wysokości, jako że zgodnie z treścią przepisu art. 481 § 1 k.c., 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 nie ponosi odpowiedzialności, przy czym dłużnik jest w opóźnieniu jeżeli nie spełnia świadczenia w określonym terminie. Jeżeli zaś stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe (art. 481 § 2 k.c.). Dlatego też Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 182,98 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie za okres od września 2015 r. do lipca 2016 r., a także odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty dochodzonej pozwem od dnia 19 września 2016 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw. Powód wygrał proces w całości, a zatem należy mu się od pozwanej zwrot kosztów procesu w pełnej wysokości. Dlatego też Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.067 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyły się: opłata sądowa od pozwu – 250 zł, koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej – 1.800 zł (§ 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł.