

Sygn. akt VIII C 1285/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: staż. Katarzyna Górniak

po rozpoznaniu w dniu 22 lipca 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko J. M. i Ł. M.

o zapłatę 6.739,68 zł

1. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 6.739,68 (sześć tysięcy siedemset trzydzieści dziewięć złotych i sześćdziesiąt osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

a) 946,06 zł (dziewięćset czterdzieści sześć złotych i sześć groszy) od dnia 16 sierpnia 2018 roku do dnia zapłaty,

b) 946,06 zł (dziewięćset czterdzieści sześć złotych i sześć groszy) od dnia 16 września 2018 roku do dnia zapłaty,

c) 946,06 zł (dziewięćset czterdzieści sześć złotych i sześć groszy) od dnia 16 października 2018 roku do dnia zapłaty,

d) 948,64 zł (dziewięćset czterdzieści osiem złotych i sześćdziesiąt cztery grosze) od dnia 16 listopada 2018 roku do dnia zapłaty,

e) 948,64 zł (dziewięćset czterdzieści osiem złotych i sześćdziesiąt cztery grosze) od dnia 16 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty,

f) 966,64 zł (dziewięćset sześćdziesiąt sześć złotych i sześćdziesiąt cztery grosze) od dnia 16 stycznia 2019 roku do dnia zapłaty,

g) 966,64 zł (dziewięćset sześćdziesiąt sześć złotych i sześćdziesiąt cztery grosze) od dnia 16 lutego 2019 roku do dnia zapłaty,

h) 104,08 zł (sto cztery złote i osiem groszy) od dnia 30 maja 2019 roku do dnia zapłaty,

i) 20,80 zł (dwadzieścia złotych i osiemdziesiąt groszy) od dnia 17 lipca 2019 roku do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. nie obciąża pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie powodowej.

Sygn. akt VIII C 1285/19

# UZASADNIENIE

W dniu 30 maja 2019 powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym solidarnie J. M. i Ł. M. powództwo o zasądzenie kwoty 6.739,68 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot i dat wskazanych w pozwie do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwanym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł., znajdującego się w zasobach powodowej Spółdzielni. Pozwani obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją tego lokalu, lecz tego nie czynili, zaś ich zadłużenie wobec Spółdzielni za okres od 1 sierpnia 2018 roku do dnia 28 lutego 2019 roku wyniosło ogółem 6.739,68 zł, w tym 6.614,80 zł tytułem należności głównej, 104,08 zł tytułem odsetek i 20,80 zł tytułem kosztów upomnień. **(pozew k. 2-3).**

W dniu 17 czerwca 2019 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanym solidarnie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, który pozwani zaskarżyli sprzeciwem w całości. Pozwany i pozwana, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika (pозwanego), wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Wskazali, że kwestionują sposób / prawidłowość/ wyliczenia żądanych miesięcznych opłat eksploatacyjnych, wobec nieprzedstawienia im ich szczegółowego wyliczenia, z uwzględnieniem poszczególnych składników składających się na żądane opłaty. **(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 14, sprzeciw od nakazu zapłaty k. 22-24, k. 26-28)**

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał powództwo w całości oraz wskazał, że roszczenie zostało wykazane zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Wydruk z kartoteki księgowej lokalu zawierający szczegółowy wykaz obrotów i stanu konta lokalu wskazuje na istnienie i wysokość wierzytelności, a wezwanie do zapłaty potwierdza dodatkowo wiedzę pozwanych o istnieniu zaległości. Podkreślił, że opłaty eksploatacyjne są kalkulowane w oparciu o stawki obowiązujące na nieruchomości, oświadczenie właścicieli lokalu o liczbie osób w nim zamieszkujących oraz prognozowane miesięczne zaliczki na wodę. Miesięczna wysokość należnych Spółdzielni opłat, tzw. Specyfikacja opłat, dostarczana jest regularnie do skrzynek pocztowych lokatorów oraz wysyłana na podane przez nich adresy do korespondencji. Każdy z lokatorów na zatem możliwość zapoznania się ze specyfikacją opłat, to jest sposobem wyliczenia żądanych miesięcznych opłat eksploatacyjnych, z uwzględnieniem elementów składających się na wysokość należności. Twierdzenia strony pozwanej o braku przedstawienia przez spółdzielnię sposobu wyliczeni opłat są zatem nieprawdziwe. Pozwana Ł. M. przystępując w dniu 27 lipca 2018 roku do aktu notarialnego przeniesienia własności miała wiedzę o wysokości opłat eksploatacyjnych na dzień 16 lipca 2018 roku i występujących z tego tytułu zaległościach. Nikt z pozwanych wcześniej nie kwestionował wysokości opłat ani sposobu ich zaliczania. Co istotne, w dniu 30 listopada 2015 roku pozwany J. M. zawarł z powodem ugodę w przedmiocie spłaty zadłużenia powstałego wobec nieuiszczenia opłat eksploatacyjnych, na mocy której zobowiązał się do spłaty zobowiązania oraz uiszczenia bieżących opłat eksploatacyjnych za przedmiotowy lokal mieszkalny. Pozwany nie dotrzymał jednak warunków ugody i wielokrotnie wnosił o zmianę terminu spłaty zadłużenia, co wskazuje na jego wiedzę o wysokości opłat i sposobie ich wyliczenia. Pozwany wielokrotnie prowadził zresztą z powodem rozmowy w tym przedmiocie i zobowiązywał się do wpłat na rzecz Spółdzielni. W dniu 23 stycznia 2019 roku podczas telefonicznej rozmowy z Prezesem Spółdzielni M. K. pozwany zobowiązał się do spłaty w wysokości 4.000 zł lub nawet 5.000 zł na poczet należności objętych niniejszym powództwem, w terminie do dnia 15 lutego 2019 roku, co jednak nie nastąpiło, co nie zmienia faktu, że chęć spłaty zadłużenia należy traktować jako uznanie długu. Powód podkreślił wreszcie, że w świetle tych okoliczności, dziwi stanowisko pozwanych wyrażone w sprzeciwie od nakazu zapłaty, podczas gdy dotychczas negocjując warunki spłaty zadłużenia, zobowiązując się do spłat i częściowo dokonując spłat z tego tytułu, pozwani uznawali roszczenie co do zasady, jak i co do wysokości. **(odpowiedź na sprzeciw k. 36-38)**

Na rozprawie w dniu 22 lipca 2020 roku pełnomocnik powoda podtrzymał powództwo w całości. Pozwany, w imieniu własnym oraz jako pełnomocnik pozwanej, nie stawił się, został prawidłowo zawiadomiony o terminie rozprawy. **(skrócony protokół rozprawy k. 59-60, zapis przebiegu rozprawy płyta CD k. 63)**

#### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwanym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł., znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.. Zgodnie z art. 4 ust. 1 i ust. 1<sup>1</sup> 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. Analogiczne rozwiązanie zostało przyjęte w statucie powodowej Spółdzielni. **(okoliczności bezsporne)**

Opłaty eksploatacyjne są kalkulowane przez Spółdzielnię w oparciu o stawki obowiązujące na nieruchomości, oświadczenie właścicieli lokalu o liczbie osób w nim zamieszkujących oraz prognozowane miesięczne zaliczki na wodę. Miesięczna wysokość należnych opłat, tzw. specyfikacja opłat, dostarczana jest regularnie do skrzynek pocztowych lokatorów oraz wysyłana na podane przez nich adresy do korespondencji. **(okoliczności bezsporne, specyfikacja opłat k. 39)**

Pozwani zaniechali regulowania opłat wobec powoda. Zadłużenie z tego tytułu za okres od dnia 1 sierpnia 2018 roku do dnia 28 lutego 2019 roku wyniosło ogółem 6.739,68 zł, w tym 6.614,80 zł tytułem należności głównej, 104,08 zł tytułem odsetek i 20,80 zł tytułem kosztów upomnień. Do dnia zamknięcia rozprawy pozwani nie uregulowali zadłużenia, pomimo wezwania do zapłaty. **(wyciąg z kartoteki księgowej lokalu k. 7-7v, specyfikacja opłat k. 39, wyciąg z kartoteki księgowej lokalu k. 40, kserokopia wezwania do zapłaty k. 8, kserokopia wezwania do zapłaty k. 8v, okoliczności bezsporne)**

W dniu 23 stycznia 2019 roku podczas telefonicznej rozmowy z Prezesem Spółdzielni M. K. pozwany J. M. zobowiązał się do spłaty w wysokości 4.000 zł lub nawet 5.000 zł na poczet należności objętych niniejszym powództwem, w terminie do dnia 15 lutego 2019 roku, co jednak nie nastąpiło. We wcześniejszym okresie pozwany wielokrotnie prowadził zresztą z powodem rozmowy w tym przedmiocie i zobowiązywał się do wpłat na rzecz Spółdzielni. W dniu 30 listopada 2015 roku pozwany zawarł z powodem ugodę w przedmiocie spłaty zadłużenia powstałego wobec nieuiszczania opłat eksploatacyjnych, na mocy której zobowiązał się do spłaty zobowiązania oraz uiszczania bieżących opłat eksploatacyjnych za przedmiotowy lokal mieszkalny. Pozwany nie dotrzymał jednak warunków ugody i wielokrotnie wnosił o zmianę terminu spłaty zadłużenia. **(wyciąg z kartoteki księgowej lokalu k. 40, kserokopia wypisu aktu notarialnego k. 41-44, kserokopia ugody k. 44v-45, kserokopia podania o przedłużenie terminu spłaty zadłużenia k. 45v, wezwanie do zapłaty k. 46, kserokopia pisma k. 46v, kserokopia aneksu do ugody k. 47, okoliczności bezsporne)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości i rzetelności sporządzenia, nie były także ostatecznie kwestionowane przez żadną ze stron procesu.

#### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie praktycznie w całości. Godzi się przypomnieć, że zgodnie z art. 4 ust. 1 i ust. 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2018, poz. 845), zwanej dalej ustawą, 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.

Na okoliczność wysokości opłat dotyczących lokalu pozwanych strona powodowa przedłożyła dokumenty w postaci informacji o wysokości opłat i wyciągi z kartoteki lokalu, którymi w ocenie Sądu wykazała wysokość stawek składających się na miesięczne opłaty, jak również wysokość samych opłat. Dodatkowo podkreślić należy, że pozwani, poza ogólnikowym stwierdzeniem zawartym w sprzeciwach, że kwestionują wysokość żądanych opłat, nie wskazali żadnych konkretnych zastrzeżeń w tym zakresie, a następnie po doręczeniu im odpowiedzi powoda na sprzeciwy, nie zaprzeczyli twierdzeniom faktycznym tamże zgłoszonym. Pozwani nie zaprzeczyli temu, że poszczególne składniki opłat ani wysokość zadłużenia nie była wcześniej przez nich kwestionowana, nadto sam pozwany wielokrotnie uznawał dług z tytułu zaległych opłat za lokal mieszkalny, nie tylko za wcześniejsze okresy, ale także za okres objęty niniejszym pozwem, czy to zawierając ugodę co do spłaty zadłużenia, czy to wnosząc o odroczenie terminu płatności zaległości, czy też deklarując wpłaty za dany okres i dokonując częściowych spłat. Mając na uwadze całokształt tychże okoliczności, Sąd uznał fakty podniesione przez powoda w odpowiedzi na sprzeciwy, za przyznane przez pozwanych, co było zgodne z przepisem art. 230 k.p.c.

W świetle powyższego Sąd uznał powództwo za uzasadnione praktycznie w całości, przyjmując także, że powodowi należały się od pozwanych odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie oraz dalsze odsetki od odsetek od chwili wytoczenia o nie powództwa, co było zgodne przepisami art. 359 k.c., 481 § 1 i 2 k.c. i art. 482 § 1 k.c. Oddalenie powództwa dotyczyło jedynie nieznaczącej części roszczenia odsetkowego od kwoty 20,80 zł tytułem kosztów upomnień – w tym zakresie Sąd uznał, że powodowi należały się odsetki od tej kwoty, nie jak żądał w pozwie od daty wytoczenia powództwa, lecz od dnia następnego po doręczeniu pozwany odpisu pozwu (dla pozwanego był to 12 lipca, zaś dla pozwanej 16 lipca 2019 roku, stąd odsetki zostały zasądzone od 17 lipca 2019 roku).

W punkcie 3 sentencji wyroku Sąd orzekł o nieobciążaniu pozwanych kosztami procesu należnymi stronie powodowej, zgodnie z zasadą słuszności, na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze trudną sytuację życiową i finansową pozwanych, która, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Zgodnie z treścią wskazanego przepisu, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu taki właśnie szczególny wypadek zachodzi w stosunku do pozwanych, na co wskazują wieloletnie problemy pozwanych związane z zadłużeniem lokalu, zadłużeniem wobec innych instytucji i podmiotów, a także treść pism pozwanego z prośbami o odroczenie płatności (ograniczenie możliwości zarobkowania z powodu wypadku), jak też wpisy w dziale III księgi wieczystej (...). Biorąc powyższe pod uwagę uznać należało, że pozwani nie posiadają wystarczających środków na pokrycie kosztów procesu, które zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności stron za wynik sprawy powinni ponieść, jako przegrywający proces w całości.