

Sygn. akt: I C 1284/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 grudnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 2 grudnia 2021 r. w G.

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w R.

przeciwko A. W., J. C.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 2 970, 05 z. (dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt złotych pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 2892,62 zł. od dnia 1 lipca 2018r do dnia zapłaty

- od kwoty 77,43 zł. od dnia 19 lipca 2018r do dnia zapłaty;

2. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 957 zł. (dziewięćset pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **I C 1284/18**

UZASADNIENIE

(wyroku z dnia 2 grudnia 2021 roku – k. 206)

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w R. wniosła pozew przeciwko A. W., H. C., M. W. oraz J. C. o zapłatę kwoty 2.970,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2.892,62 zł od dnia 1 lipca 2018 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 77,43 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także zasądzenia na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że pozwani są współwłaścicielami, znajdującego się w zasobach powódki, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, znajdującego się w R. przy ul. (...).

Pozwani zobowiązani są do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokalu i uczestniczenia w kosztach eksploatacji. Na dzień 30 czerwca 2018 roku zadłużenie wynosiło 2.970,05 zł i obejmowało zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych za okres od października 2017 roku do czerwca 2018 roku – 2.892,62 zł oraz odsetki ustawowe za opóźnienie – 77,43 zł.

Pozwani odpowiedzialni są za zapłatę solidarnie, albowiem zadłużenie dotyczy mienia wspólnego (art. 370 k.c.). Roszczenie stawało się wymagalne z każdym kolejnym 15. dniem miesiąca.

(pozew – k. 108-111)

Postanowieniem z dnia 27 lipca 2020 roku umorzono postępowanie w stosunku do pozwanego M. W..

(postanowienie – k. 128)

Postanowieniem z dnia 19 maja 2021 roku umorzono postanowienie w stosunku do pozwanej H. W..

(postanowienie – k. 179)

Kurator procesowy dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego A. W. wniósł o oddalenie powództwa w stosunku do tego pozwanego. Podniósł, że pozwany nie ma żadnego wpływu na wysokość opłat (np. zużycie mediów), ponieważ nie zamieszkuje w lokalu objętym pozwem. Pozwany nie jest też członkiem powodowej Spółdzielni. W ocenie kuratora pozwanego powództwo jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, skoro pozwany nie czerpie żadnych korzyści z lokalu.

(odpowiedź na pozew – k. 190-191)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwanym A. W., J. C., a także M. W. od dnia 28 września 2012 roku, tj. od daty śmierci E. W. przysługuje uprawnienie do własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, znajdującego się w R. przy ul. (...). Lokal ten wchodzi w skład zasobu powodowej Spółdzielni.

(fakty bezsporne nadto potwierdzone: postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku z 04.10.2016r. – k. 112)

W okresie objętym pozwem, tj. od dnia października 2017 do czerwca 2018 roku pozwani zobowiązani byli do ponoszenia comiesięcznych opłat związanych z eksploatacją przedmiotowego lokalu do dnia 10. każdego miesiąca. Łączna zaległość pozwanych z tytułu tych opłat we wskazanym okresie wyniosła 2.892,62 zł. Odsetki ustawowe za opóźnienie od comiesięcznych zaległych zaliczek za ten sam okres wyniosły łącznie 77,43 zł. Pozwani nie wywiązali się z tego obowiązku.

(fakty bezsporne nadto potwierdzone: zestawieniem z dnia 09.07.2018r. – k. 113)

Sąd zważył, co następuje:

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na dowodach z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową w toku postępowania. Dokumenty te zostały uznane za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły one zastrzeżeń Sądu co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, a żadna ze stron ich nie kwestionowała.

Ustalony w sprawie stan faktyczny był bezsporny. Strona pozwana nie zarzucała, aby w okresie objętym pozwem nie przysługiwało pozwanym opisane wyżej ograniczone prawo rzeczowe związane ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego, a także, aby pozwani w okresie objętym pozwem uiszczali zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacyjnych w kwocie dochodzonej pozwem. Nie była kwestionowana również podstawa naliczania oraz wysokość tych zaliczek.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 Nr 4 poz. 27 ze zm.) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani 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. Na mocy art. 4 ust. 1¹ wyżej cytowanej ustawy osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5, zgodnie z którym pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Zgodnie z art. 6² opłaty, o których mowa w ust. 1–2 i 4, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określić inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy.

Chybiony okazał się zarzut pozwanego (reprezentowanego przez kuratora), a dotyczący naruszenia art. 5 k.c. Broniąc się przed skierowanym roszczeniem strona pozwana podnosiła, że nieznanzy z miejsca pobytu pozwany A. W. nie ma żadnych związków z powódką i nie czerpie żadnych korzyści z przedmiotowego lokalu.

Zgodnie z przepisem art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Dyspozycja ta należy do grupy przepisów, w których naruszenie zasad współżycia społecznego spotyka się z dezaprobatą ze strony ustawodawcy, w tym sensie, że wiąże on ujemne skutki z takim zachowaniem.

Zdaniem Sądu roszczenie powoda nie stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Przede wszystkim należało zauważyć, że okoliczności mające świadczyć – zdaniem strony pozwanej – o braku obowiązku poniesienia dochodzonych należności to jest nie zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu, wynikają de facto ze stosunków pomiędzy współuprawnionymi do korzystania z lokalu. Kwestie te nie mogą jednak negatywnie wpływać na pozycję i uprawnienia spółdzielni. Spółdzielnia ma obowiązek działania w interesie wszystkich członków spółdzielni, co bezwzględnie obliguje ją do dochodzenia należnych kwot z tytułu opłat za korzystanie z lokali, w tym od pozwanego. Oprócz tego pozwany mógł też sięgnąć do instrumentów prawnych, które umożliwiłyby mu dopuszczenie do współposiadania lokalu ew. uzyskania spłaty swojego prawa. Wreszcie z pola widzenia nie może umknąć, że obowiązek ponoszenia opisanych wyżej kosztów wynika nie tylko z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ale również ze Statutu Spółdzielni, a jak się powszechnie przyjmuje obciążenia z tego tytułu nie naruszają art. 64 ust. 2 Konstytucji RP. W świetle powyższego zwolnienie pozwanego z opłat związanych z uprawnieniem do własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, nastąpiłoby z pokrzywdzeniem pozostałych osób, korzystających w oparciu o różne tytuły prawne, z lokali znajdujących się w zasobach powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (por. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z 16.04.2019r., III Ca 325/19, LEX nr 2716601). Szczególnie istotne jest, że na dochodzone przez powódkę opłaty składają się, w szczególności koszty utrzymania nieruchomości wspólnych, w tym remonty. Nie pozostają one bez wpływu na rynkową wartość posiadanego przez pozwanego prawa. Dlatego w żadnym razie nie mogło być mowy, aby obciążenie pozwanego opłatami odbywało się z jego pokrzywdzeniem.

Mając na uwadze, że wątpliwości Sądu nie budziły uprawnienia pozwanych do spornego lokalu, wysokość zaliczek udokumentowana przez powoda, jak również fakt, że w okresie żądania pozwu pozwani jako uprawnieni z tytułu przedmiotowego prawa, niebędący członkami spółdzielni, nie uiszczali należności eksploatacyjnych, w punkcie 1. wyroku na podstawie art. 4 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku zasądził od nich solidarnie na rzecz powódki dochodzoną pozwem kwotę 2.892,62 zł tytułem kosztów eksploatacji, a także na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. kwotę 77,43 zł tytułem skapitalizowanych odsetek oraz dalsze ustawowe odsetki za opóźnienie:

- od pierwszej z kwot od dnia 1 lipca 2018 roku do dnia zapłaty, albowiem ostatnia z zaliczek (za czerwiec 2018 roku) wymagalna była już 11. czerwca 2018 roku,

- a od drugiej z nich od daty wniesienia pozwu, tj. od dnia 19 lipca 2018 roku, albowiem roszczenie o skapitalizowane odsetki wymagalne było już 1 lipca 2018 roku (obejmowało okres do 30 czerwca 2018 roku).

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.), obciążając pozwanych całością poniesionych przez powódkę kosztów procesu – zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty te składały się: opłata sądowa od pozwu (100,00 zł), opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata w żądanej – niższej niż minimalna stawka kwocie (600,00 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) oraz zaliczka na poczet wynagrodzenia kuratora (240,00 zł) – łącznie 1.257,00 zł.