

**Sygn. akt I C 955/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu, I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SR Ewelina Iwanowicz

**Protokolant: Aleksandra Pisera**

po rozpoznaniu w dniu 1 sierpnia 2016 roku w Zgierzu na rozprawie sprawy

z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej w A.**

przeciwko **G. J. i M. J.**

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 955/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 września 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w A. wniosła o zasądzenie od G. J. i M. J. solidarnie kwoty 5.062,20 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania według norm przepisanych. Uzasadniając swoje żądanie powódka wskazała, iż pozwana G. J. jest członkiem spółdzielni i uzyskała przydział spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego(...) przy ul. (...) w A.. Pozwani nie wywiązali się z obowiązku comiesięcznych opłat z tytułu posiadania lokalu. Powódka wskazała, iż na dzień 22 września 2015 roku zadłużenie pozwanych wobec spółdzielni wynosi łącznie 5.062,20 złote, w tym: 4.678,10 złotych nieuiszczonych opłat oraz 384,10 złote ustawowych odsetek.

(pozew – k. 4-7)

W dniu 7 grudnia 2015 roku referendarz sądowy wydał przeciwko pozwany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

(nakaz zapłaty – k. 22)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczeń powoda wymagalnych do dnia 23 września 2012 roku. Wskazali, że Spółdzielnia Mieszkaniowa w latach 2012, 2013, 2015 niezgodnie z prawem dokonała przeksięgowania wpłat dotyczących bieżących zobowiązań z tytułu czynszu i innych – woda, CO na przedawnione odsetki w łącznej kwocie 3.692,37 złote, w tym w roku 2012 – 1.250 złotych, w 2013 – 1.000 złotych, w 2015 – 1.442,37 złote. Każdy przelew pozwanych zawierał zaś dyspozycję sposobu zaliczenia dokonanej wpłaty. Roszczenie Spółdzielni w kwocie 803 złote dotyczące czynszu za wrzesień 2015 roku zostało natomiast spełnione dnia 28 września 2015 roku w kwocie 780 zł. Pozwani dodali, iż odsetki naliczone od zadłużenia powstałego w latach 2012, 2013 i 2015 w wyniku przeksięgowania wpłat na odsetki przedawnione są niezależne. Pozwani wnieśli o obciążenie spółdzielni kosztami procesu.

(sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 27-32)

Na terminie rozprawy 1 sierpnia 2016 roku pełnomocnik powoda wskazał, że powództwo obejmuje okres od 1 lipca 2014 roku do 22 września 2015 roku. Pozwana podtrzymała stanowisko jak w sprzeciwie od nakazu zapłaty, podniosła, iż według jej wyliczeń na koniec września 2015 roku miała nadpłatę w kwocie ponad 700 złotych po rozliczeniu kosztów ogrzewania za 2015 rok.

(protokół rozprawy – k. 78)

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

G. J. przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (...)położonego w A. przy ul. (...) znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w A..

Wraz z pozwaną w przedmiotowym lokalu zamieszkuje mąż M. J..

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność z oryginałem kopia przydziału lokalu – k. 8-8 odw.)

Na dzień 31 stycznia 2012 roku zaległość pozwanych z tytułu opłat należnych Spółdzielni za korzystanie z lokalu wynosiła 1.103,69 zł, zaś z tytułu odsetek za opóźnienie – 3.584,83 zł.

(wezwanie przesądowe – k. 34)

W dniu 5 marca 2012 roku pozwana dokonała przelewu na rzecz Spółdzielni w kwocie 1.503,69 złote. W tytule przelewu wskazała: spłata zadłużenia – czynsz 1.103,69 zł + odsetki należne/naliczone od 1 lutego 2009 roku do 29 lutego 2012 roku 400 zł.

(wyciąg z rachunku bankowego – k. 43)

Na dzień 31 marca 2012 roku zadłużenie z tytułu czynszu wynosiło 0 złotych, a z tytułu odsetek 3.210,09 złotych.

(raport obrotów i stanu konta pozwanej – k. 54)

W kwietniu, maju i czerwcu 2012 roku pozwana przelała na rzecz spółdzielni odpowiednio: 751,01 złotych, 752 złote i 750 złotych.

(raport obrotów i stanu konta pozwanej – k. 54-55)

W dniu 19 lipca 2012 roku pozwana przelała na rzecz Spółdzielni 750 złotych z tytułu czynszu za lipiec 2012 roku.

(raport obrotów i stanu konta pozwanej – k. 55, nadto wyciąg z rachunku bankowego – k. 44)

W lipcu 2012 r. powódka przekięgowała 1.000 zł z wpłat pozwanej na poczet zaległych odsetek. Powstało zadłużenie na koncie pozwanej w kwocie 994,76 złote.

(raport obrotów i stanu konta pozwanej – k. 55)

W dniu 26 października 2012 r. pozwana zapłaciła powódce 1.000 zł. W tytule przelewu podała: czynsz za październik 2012 + woda + CO. Powódka przekięgowała 250 złotych z wpłaty pozwanej na poczet zaległych odsetek. Zadłużenie na koncie pozwanej wzrosło do 2.066,50 złotych – opłaty i 2.032,84 złote – odsetki.

(wyciąg z rachunku bankowego – k. 45, raport obrotów i stanu konta pozwanej – k. 55)

Kwoty przekięgowane w 2012 roku zostały zaliczone na najstarsze odsetki.

(zeznania świadka W. K. – k. 79)

Dnia 26 marca 2013 roku pozwana przelała spółdzielni 850 złotych w tytule przelewu podając: czynsz za marzec 2013 roku. Powódka przeksięgowała 200 złotych z wpłaty pozwanej na poczet zaległych odsetek.

(wyciąg z rachunku bankowego – k. 46, raport obrotów i stanu konta pozwanej – k. 56)

W dniu 28 kwietnia 2013 roku pozwana zapłaciła powódce 800 złotych z tytułu czynszu za kwiecień 2013 roku. Powódka przeksięgowała 200 złotych z wpłaty pozwanej na poczet zaległych odsetek.

(wyciąg z rachunku bankowego – k. 47, raport obrotów i stanu konta pozwanej – k. 56)

W dniu 28 maja 2013 roku pozwana przelała Spółdzielni 800 złotych tytułem czynszu za maj 2013 roku + woda. Powódka przeksięgowała 200 złotych z wpłaty pozwanej na poczet zaległych odsetek.

(wyciąg z rachunku bankowego – k. 48, raport obrotów i stanu konta pozwanej – k. 57)

W czerwcu 2013 roku powódka przeksięgowała 100 złotych z wpłat pozwanej na poczet zaległych odsetek.

(raport obrotów i stanu konta pozwanej – k. 57)

W dniu 27 listopada 2013 roku pozwana dokonała przelewu na rzecz Spółdzielni w kwocie 906,03 zł. W tytule przelewu wskazała: czynsz za wrzesień 2013 roku + rozliczenie CO 200 zł. Powódka przeksięgowała 200 złotych z wpłat pozwanej na poczet zaległych odsetek.

(wyciąg z rachunku bankowego – k. 50, raport obrotów i stanu konta pozwanej – k. 57)

W dniu 27 grudnia 2013 roku pozwana wpłaciła do spółdzielni 906,03 złotych wpisując w tytule przelewu czynsz na grudzień 2013 roku + CO 200 złotych. Powódka przeksięgowała 100 złotych z wpłat pozwanej na poczet zaległych odsetek.

(wyciąg z rachunku bankowego – k. 51, raport obrotów i stanu konta pozwanej – k. 58)

Wpłaty przeksięgowane w 2013 roku zostały zaliczone na zaległe odsetki za lata 2011, 2012 i 2013.

(zeznania świadka W. K. – k. 78v-79)

W marcu 2015 roku powódka przeksięgowała 1.442,37 złote z nadpłaty pozwanej po rozliczeniu kosztów ogrzewania na poczet zaległych odsetek.

(raport obrotów i stanu konta pozwanej – k. 59, rozliczenie kosztów ogrzewania – k. 62)

28 września 2015 r. pozwana przelała Spółdzielni 780 złotych czynszu za wrzesień 2015 roku.

(wyciąg z rachunku bankowego – k. 52)

Spółdzielnia nie księgowała wpłat pozwanych na poczet konkretnych należności, gdyż nie dysponuje do tego odpowiednim programem komputerowym. Wpłaty zaliczane są przede wszystkim na należności główne. W stosunku do pozwanych spółdzielnia dokonała korekty wcześniejszych rozliczeń i przeksięgowała wpłaty zaliczone uprzednio na należność główną na odsetki, co spowodowało zwiększenie zadłużenia z tytułu należności głównej.

(zeznania świadka W. K. – k. 78v)

Pismem z dnia 16 kwietnia 2015 roku, doręczonym 27 kwietnia 2015 roku, powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 4.024,12 złote, w tym: 3.766,21 złotych tytułem zaległości w opłatach czynszu oraz 257,91 złotych tytułem odsetek za zwłokę w opłatach czynszu.

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność z oryginałem kopia wezwania – k. 9, 11, potwierdzenia odbioru – k. 10, 12)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów uznając je za wiarygodne.

Powódka załączyła do pozwu raport obrotów i stanu konta lokatora G. J. za 2015 rok. Według tego pisma na otwarciu roku na koncie pozwanej widniało zadłużenie w kwotach 3.550,26 złotych tytułem opłat i 1.640,67 złotych tytułem odsetek, a na wrzesień 2015 roku odpowiednio w kwotach 4.678,10 złotych i 384,10 złote. W ocenie Sądu, nie jest to wiarygodny dowód na okoliczność wysokości dochodzonej niniejszym pozwem należności, bowiem z uwagi na brak zestawień za wcześniejszy rok, którego drugą połowę obejmuje powództwo, a nawet jeszcze wcześniejsze, niemożliwym jest zweryfikowanie, jaki był stan zadłużenia na 1 lipca 2014 roku, czy zestawienie powyższe jest sporządzone starannie, czy uwzględnia wszystkie wpłaty pozwanych, jak ich wpłaty zostały zarachowane. Choć pozwani, a nie powódka na której spoczywał ciężar dowodu, złożyli podobne zestawienia, choć nie opatrzone podpisem osoby sporządzającej, za 2012 i 2013 rok, to i tak nie dają one pełnego obrazu stanu zadłużenia pozwanych, zwłaszcza że według ich wyliczeń zaległość nie istnieje, a nawet mają nadpłatę.

Podkreślić należało, iż pełnomocnik powoda poza wnioskiem o przesłuchanie w charakterze świadka głównej księgowej powodowej spółdzielni nie zgłosił po zapoznaniu się ze sprzeciwem pozwanych od nakazu zapłaty żadnych dodatkowych wniosków dowodowych zmierzających do zweryfikowania wysokości dochodzonej należności.

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

Powództwo podlegało oddaleniu.

Jak stanowi art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 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. Stosownie do art. 4 ust. 6 ustawy,

za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali w spółdzielni mieszkaniowej odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu,

z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

W niniejszej sprawie pozwani zobowiązani byli uiszczać co miesiąc opłaty

za korzystanie z lokalu na rzecz Spółdzielni. Na dzień 31 marca 2012 roku zadłużenie pozwanych z tytułu czynszu wynosiło 0 złotych. W lipcu 2012 roku powódka przeksięgowała 1.000 złotych z wpłat pozwanej na poczet zaległych odsetek, wskutek czego powstało zadłużenie na koncie pozwanej co do należności głównej w kwocie 994,76 złotych. Działanie Spółdzielni naruszało przepis art. 451 §1 kc, zgodnie z którym dłużnik ma prawo wskazać, na co winna zostać zaliczona dokonana wpłata. W kolejnych przelewach pozwana wskazywała, że wpłaty winny być zaliczone na poczet bieżących należności. Jednakże zarówno w 2013 roku jak i 2015 roku powodowa spółdzielnia dokonała kolejnych dowolnych przeksięgowań na zaległe odsetki, które naruszały przepis art. 451 § 1 k.c. Działanie to powodowało wzrost zadłużenia pozwanych z tytułu czynszu. Zasadny był przy tym zarzut pozwanych przedawnienia roszczenia za zaległości wymagalne na dzień 23 września 2012 roku, gdyż termin przedawnienia wynosi w niniejszej sprawie 3 lata. Roszczenie powoda dotyczy bowiem należności o charakterze okresowym. Roszczenie o zapłatę odsetek ma również charakter świadczenia okresowego, wobec czego ulega przedawnieniu z upływem lat 3. Roszczenie o odsetki przedawnia się przy tym najpóźniej z chwilą przedawnienia roszczenia głównego (wyrok SN z dnia 20 października 2006 roku, IV CSK 134/05, Lex nr 607274). Zadłużenie pozwanych powstało zatem na skutek nieprawidłowego działania spółdzielni. Jeżeli nawet przyjąć, iż w jakimś zakresie zadłużenie faktycznie istniało, zwłaszcza

w zakresie odsetek, to strona powodowa w żaden sposób nie sprostала ciężarowi dowodu. Jak już była mowa powyżej, powódka ograniczyła się do złożenia raportu obrotów i stanu konta za część okresu objętego powództwem i zeznań świadka, który potwierdził jedynie niezgodną z przepisami Kodeksu cywilnego praktykę spółdzielni przeksięgowywania wpłat lokatorów na inne należności niż przez nich wskazane. W ocenie Sądu, powódka nie udowodniła więc zasadności swego roszczenia.

Z uwagi na powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.