

**Sygn. akt I C 482/19/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2019 r.

**Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. Wydział I Cywilny w składzie:**

Przewodniczący: Asesor sądowy Paulina Matysiak

Protokolant: prot. sąd. A. K.

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w P.

przeciwko P. K. i B. K.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 14.884,36 zł (czternaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt cztery złote trzydzieści sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 marca 2017 r. do dnia zapłaty;
2. umarza postępowanie w zakresie kwoty 1.073,75 zł oraz w zakresie żądania roszczenia odsetkowego od dnia 16 grudnia 2016 roku do dnia 14 marca 2017 roku;
3. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 4.398,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600,00 zł kosztów zastępstwa procesowego.

Asesor sądowy Paulina Matysiak

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 15 marca 2017 r. powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w P., reprezentowana przez pełnomocnika procesowego w osobie radcy prawnego, wniosła w elektronicznym postępowaniu upominawczym o zasądzenie solidarnie od pozwanych W. K., P. K. i B. K. kwoty 15.956,11 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwani B. i P. K. są współwłaścicielami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. na os. (...). Wraz z pozwanymi zamieszkuje ich córka W. K.. Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutem powódki, osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokali wchodzących w skład zasobu spółdzielni, wnoszą do spółdzielni opłaty związane z eksploatacją lokali, zgodnie ze stawkami i zasadami naliczania określonymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Pozwani nie dopełnili obowiązku uiszczania opłat powstałych w związku z użytkowaniem przez nich lokalu mieszkalnego. Na dochodzoną pozwem kwotę składają się nieuiszczone opłaty za korzystanie z przysługującego im spółdzielczego własnościowego prawa za okres od czerwca 2015 r. do grudnia 2016 r. oraz skapitalizowane odsetki.

Postanowieniem z dnia 4 czerwca 2017 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie stwierdził brak podstaw do wydania nakazu zapłaty i przekazał sprawę do tut. Sądu.

Nakazem zapłaty z dnia 6 czerwca 2018 r. referendarz sądowy tut. Sądu uwzględnił w całości żądanie pozwu.

Sprzeciwem od ww. nakazu zapłaty złożonym dnia 4 lipca 2018 r. pozwani B. i P. K. wnieśli o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu pozwani podnieśli, że roszczenie sprzed daty 27 czerwca 2016 r. dochodzone przez powódkę nie dotyczy ich córki W. K., albowiem w tym dniu ich córka ukończyła 18 lat. Będąc wcześniej nieletnią nie odpowiadała za powstałe przed tą datą zobowiązania.

Sprzeciwem od ww. nakazu zapłaty złożonym dnia 4 lipca 2018 r. pozwana W. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu pozwana podniosła, że uzyskała pełnoletniość w dniu 27 czerwca 2016 r. i zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nie odpowiadała ona jako nieletnia za zobowiązania wobec powódki z tytułu bieżących opłat ponoszonych przez jej rodziców za lokal mieszkalny nr (...) na os. (...) w P..

Pismem złożonym dnia 24 kwietnia 2019 r. pełnomocnik powódki cofnął pozew w stosunku do pozwanej W. K. i zrzekł się wobec niej roszczenia.

Postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2019 r. tut. Sąd umorzył postępowanie co do pozwanej W. K..

Na rozprawie w dniu 12 czerwca 2019 r. P. K. przedłożył pełnomocnictwo udzielone mu przez żonę – pozwaną B. K. do reprezentowania jej w toku procesu.

Pismem z dnia 14 czerwca 2019 r. pozwani B. i P. K. wnieśli o zawieszenie postępowania, powołując się na fakt prowadzenia postępowania egzekucyjnego w sprawie o sygn. II Co 246/08/3/N, a nadto o ograniczenie roszczenia powódki o czynsz zapłacony przez nich za miesiąc lipiec 2016 r. Ponadto złożyli propozycję ugody poprzez rozłożenie dochodzonej przez powódkę należności na raty po 150,00 zł, pod warunkiem odstąpienia przez powódkę od naliczania odsetek ustawowych oraz zniesienia kosztów procesu.

Pismem wniesionym dnia 20 sierpnia 2019 r. pełnomocnik powódki ograniczył roszczenie dochodzone pozewem do kwoty 14.884,36 zł, zrzekając się roszczenia o zapłatę kwoty 1.073,75 zł. Ponadto strona powodowa nie wyraziła zgody na zawarcie ugody na warunkach przedstawionych przez pozwanych wskazując, że łączna kwota zaległości pozwanych względem powódki wynosi 111.562,92 zł, wobec czego propozycja dokonania spłat w kwotach po 150,00 zł nie może być potraktowana jako proporcjonalna.

Na rozprawie w dniu 11 września 2019 r. pozwany P. K. wskazał, że w przypadku rozłożenia należności na raty, byłby w stanie spłacać po 400,00 zł miesięcznie.

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

B. i P. K. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na os. (...) w P. o powierzchni 93,60 m<sup>2</sup>. Prawo to wchodziło w skład zasobów mieszkaniowych (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P.. W przedmiotowym lokalu mieszkalnym zamieszkiwali W. K., P. K. i B. K..

### **Bezsporne, a nadto dowód:**

- KW (...) (k.47-68),
- pismo z dnia 19 stycznia 2017 r. (k.87).

Pozwani byli zobowiązani do uiszczania na rzecz powódki w okresie czerwiec 2015 r. – grudzień 2016 r. co miesiąc kwoty pieniężnej obejmującej należność za faktyczne użytkowanie, w tym opłaty stałe i opłaty ryczałtowe, oraz opłaty eksploatacyjno – remontowe zależne od powierzchni lokalu. Podstawę do naliczania wyszczególnionych opłat stanowiły uchwały Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P. w sprawie miesięcznej opłaty eksploatacyjno-remontowej dla osób nie będących członkami Spółdzielni, posiadających własnościowe prawo do lokalu.

**Bezsporne, a nadto dowód:**

- uchwała nr 142 Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P. w sprawie miesięcznej opłaty eksploatacyjno-remontowej dla osób nie będących członkami Spółdzielni, posiadających własnościowe prawo do lokalu z dnia 17 marca 2015 r.(k.71-73),
- uchwała nr 310 Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P. w sprawie miesięcznej opłaty eksploatacyjno-remontowej dla osób nie będących członkami Spółdzielni, posiadających własnościowe prawo do lokalu z dnia 14 czerwca 2016 r.(k.69-73)

Pozwani nie uiszcili opłat należnych spółdzielni za korzystanie z przysługującego im spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) za okres od czerwca 2015 r. do grudnia 2016 r.

W okresie 1 czerwiec – 31 lipca 2015 r. r. miesięczna opłata z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego wynosiła 1.058,83 zł , na którą składały się:

- eksploatacja - 190,01 zł,
- fundusz remontowy – 219,96 zł,
- fundusz termo modernizacyjny -15,91 zł,
- opłata stała zimna woda - 1,98 zł,
- opłata zmienna centralne ogrzewanie – 172,95 zł,
- opłata zmienna ciepła woda -92,39 zł
- wywóz odpadów – 36,00 zł,
- opłata zmienna zimna woda - 142,23 zł,
- opłata stała centralne ogrzewanie – 61,62 zł,
- opłata stała ciepła woda – 14,91 zł,
- garaż - 68,89 zł,
- podatek VAT- 15,84 zł,
- wykup gruntu – 26,21 zł.

W okresie sierpień 2015 r. – kwiecień 2016 r. opłata miesięczna wynosiła 1.045,93 zł. Składały się na nią:

- eksploatacja - 193,75 zł,
- fundusz remontowy – 205,92 zł,
- wieczyste użytkowanie gruntu – 26,21 zł,
- opłata stała zimna woda - 1,98 zł,
- opłata zmienna centralne ogrzewanie – 74,33 zł,
- opłata zmienna ciepła woda -110,44 zł

- wywóz odpadów – 36,00 zł,
- opłata zmienna zimna woda - 208,14 zł,
- opłata stała centralne ogrzewanie – 63,07 zł,
- opłata stała ciepła woda – 15,15 zł,
- garaż - 68,89 zł,
- podatek VAT- 15,84 zł,
- wykup gruntu – 26,21 zł.

W okresie maj – lipiec 2016 r. opłata miesięczna wynosiła 1.073,75 zł. Składały się na nią:

- eksploatacja - 193,75 zł,
- fundusz remontowy – 205,92 zł,
- wieczyste użytkowanie gruntu – 26,21 zł,
- opłata stała zimna woda – 2,23 zł,
- opłata zmienna centralne ogrzewanie – 74,33 zł,
- opłata zmienna ciepła woda -110,44 zł,
- wywóz odpadów – 36,00 zł,
- opłata zmienna zimna woda - 215,12 zł,
- opłata stała centralne ogrzewanie – 63,07 zł,
- opłata stała ciepła woda – 15,15 zł,
- garaż – 77,77 zł,
- podatek VAT- 17,89 zł,
- wykup gruntu – 26,21 zł,
- woda opadowa – 9,36 zł.

W miesiącach sierpień – wrzesień 2016 r. opłata wynosiła 1.091,49 zł. Składały się na nią:

- eksploatacja - 193,75 zł,
- fundusz remontowy – 205,92 zł,
- wieczyste użytkowanie gruntu – 26,21 zł,
- opłata stała zimna woda – 2,23 zł,
- opłata zmienna centralne ogrzewanie – 82,65 zł,
- opłata zmienna ciepła woda -145,93 zł,

- wywóz odpadów – 36,00 zł,
- opłata zmienna zimna woda - 209,34 zł,
- opłata stała centralne ogrzewanie – 63,07 zł,
- opłata stała ciepła woda – 15,15 zł,
- garaż – 77,77 zł,
- podatek VAT- 17,89 zł,
- wykup gruntu – 26,21 zł,
- woda opadowa – 9,36 zł.

W sierpniu 2016 r. doszło do rozliczenia zużycia centralnego ogrzewania, zimnej wody i ciepłej wody za okres 2015/2016 r., gdzie pozwani posiadali niedopłatę w kwocie 95,72 zł.

Natomiast w miesiącach: październik – grudzień 2016 r. opłaty wynosiły 1.089,69 zł. Składały się na nie:

- eksploatacja - 193,75 zł,
- fundusz remontowy – 205,92 zł,
- wieczyste użytkowanie gruntu – 22,46 zł,
- opłata stała zimna woda – 2,23 zł,
- opłata zmienna centralne ogrzewanie – 82,65 zł,
- opłata zmienna ciepła woda - zł
- wywóz odpadów – 36,00 zł,
- opłata zmienna zimna woda - 209,34 zł,
- opłata stała centralne ogrzewanie – 63,07 zł,
- opłata stała ciepła woda – 15,15 zł,
- garaż – 76,31 zł,
- podatek VAT- 17,55 zł,
- wykup gruntu – 26,21 zł,
- woda opadowa – 9,36 zł.

***Dowód:***

- wymiar opłat (k.74-80),
- analiza konta (k.81-83).

Ponadto pozwani na dzień 16 grudnia 2016 r. posiadali w stosunku do Spółdzielni zaległości z tytułu skapitalizowanych odsetek w łącznej kwocie 1.078,03 zł, na którą składały się następujące kwoty:

- 117,23 zł tytułem odsetek ustawowych naliczanych od opłaty należnej za miesiąc czerwiec 2015 r. w wysokości 1.058,83 zł od dnia 16 czerwca 2015 r. do dnia 16 grudnia 2016 r.,
- 110,27 zł tytułem odsetek ustawowych naliczanych od opłaty należnej za miesiąc lipiec 2015 r. w wysokości 1.058,83 zł od dnia 16 lipca 2015 r. do dnia 16 grudnia 2016 r.,
- 101,82 zł tytułem odsetek ustawowych naliczanych od opłaty należnej za miesiąc sierpień 2015 r. w wysokości 1.045,93 zł od dnia 16 sierpnia 2015 r. do dnia 16 grudnia 2016 r.,
- 94,71 zł tytułem odsetek ustawowych naliczanych od opłaty należnej za miesiąc wrzesień 2015 r. w wysokości 1.045,93 zł od dnia 16 września 2015 r. do dnia 16 grudnia 2016 r.,
- 87,83 zł tytułem odsetek ustawowych naliczanych od opłaty należnej za miesiąc październik 2015 r. w wysokości 1.045,93 zł od dnia 16 października 2015 r. do dnia 16 grudnia 2016 r.,
- 80,73 zł tytułem odsetek ustawowych naliczanych od opłaty należnej za miesiąc listopad 2015 r. w wysokości 1.045,93 zł od dnia 16 listopada 2015 r. do dnia 16 grudnia 2016 r.,
- 73,85 zł tytułem odsetek ustawowych naliczanych od opłaty należnej za miesiąc grudzień 2015 r. w wysokości 1.045,93 zł od dnia 16 grudnia 2015 r. do dnia 16 grudnia 2016 r.,
- 67,20 zł tytułem odsetek ustawowych naliczanych od opłaty należnej za miesiąc styczeń 2016 r. w wysokości 1.045,93 zł od dnia 16 stycznia 2016 r. do dnia 16 grudnia 2016 r.,
- 60,98 zł tytułem odsetek ustawowych naliczanych od opłaty należnej za miesiąc luty 2016 r. w wysokości 1.045,93 zł od dnia 16 lutego 2016 r. do dnia 16 grudnia 2016 r.,
- 55,16 zł tytułem odsetek ustawowych naliczanych od opłaty należnej za miesiąc marzec 2016 r. w wysokości 1.045,93 zł od dnia 16 marca 2016 r. do dnia 16 grudnia 2016 r.,
- 48,94 zł tytułem odsetek ustawowych naliczanych od opłaty należnej za miesiąc kwiecień 2016 r. w wysokości 1.045,93 zł od dnia 16 kwietnia 2016 r. do dnia 16 grudnia 2016 r.,
- 44,27 zł tytułem odsetek ustawowych naliczanych od opłaty należnej za miesiąc maj 2016 r. w wysokości 1.073,75 zł od dnia 16 maja 2016 r. do dnia 16 grudnia 2016 r.,
- 37,68 zł tytułem odsetek ustawowych naliczanych od opłaty należnej za miesiąc czerwiec 2016 r. w wysokości 1.073,75 zł od dnia 16 czerwca 2016 r. do dnia 16 grudnia 2016 r.,
- 31,51 zł tytułem odsetek ustawowych naliczanych od opłaty należnej za miesiąc lipiec 2016 r. w wysokości 1.073,75 zł od dnia 16 lipca 2016 r. do dnia 16 grudnia 2016 r.,
- 25,54 zł tytułem odsetek ustawowych naliczanych od opłaty należnej za miesiąc sierpień 2016 r. w wysokości 1.091,49 zł od dnia 16 sierpnia 2016 r. do dnia 16 grudnia 2016 r.,
- 2,24 zł tytułem odsetek ustawowych naliczanych od tytułem niedopłaty za ogrzewania, zimnej wody i ciepłej wody za okres 2015/2016 r., w wysokości 95,72 zł od dnia 16 sierpnia 2016 r. do dnia 16 grudnia 2016 r.,
- 19,05 zł tytułem odsetek ustawowych naliczanych od opłaty należnej za miesiąc wrzesień 2016 r. w wysokości 1.091,49 zł od dnia 16 września 2016 r. do dnia 16 grudnia 2016 r.,
- 12,75 zł tytułem odsetek ustawowych naliczanych od opłaty należnej za miesiąc październik 2016 r. w wysokości 1.089,69 zł od dnia 16 października 2016 r. do dnia 16 grudnia 2016 r.,

- 6,27 zł tytułem odsetek ustawowych naliczanych od opłaty należnej za miesiąc listopad 2016 r. w wysokości 1.089,69 zł od dnia 16 listopada 2016 r. do dnia 16 grudnia 2016 r.

**Dowód:**

- zestawienie r.(k.86).

Pismami z dnia 19 grudnia 2016 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. wezwała W. K., P. K. i B. K. do zapłaty łącznej kwoty 124.583,15 zł

**Dowód:**

- wezwania do zapłaty z dnia 19 grudnia 2016 r. wraz z dowodami nadania listem poleconym i jego odbioru (k.88-92).

W dniu 9 stycznia 2017 r. B. K. i P. K. wpłacili dwukrotnie kwotę 1.091,49 zł na poczet opłat za miesiąc październik i listopad 2016 r. Natomiast w dniu 17 stycznia 2017 r. wpłacili kwotę 1.073,75 zł na poczet opłaty za miesiąc wrzesień 2016 r. W dniu 9 marca 2017 r. pozwany P. K. uiścił na poczet zaległości wobec powódki kwotę 1.073,75 zł. Następnie w dniu 17 lipca 2017 r. pozwany uiścił na poczet zaległości wobec powódki kwotę 1.073,75 zł.

**Dowód:**

- pismo z dnia 13 stycznia 2017 r. (k. 84),
- pismo z dnia 1 lutego 2017 r. (k .85),
- dowody wpłaty (k. 148).

Lokal mieszkalny nr (...) położony na os. (...) w P. został zlicytowany na skutek toczącego się postępowania egzekucyjnego - II Co 246/08, toczącego się z wniosku m.in. (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P. przeciwko pozwanym B. K. i P. K.. W toku postępowania egzekucyjnego doszło do zatwierdzenia planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji. Wobec pozwanych toczy się kilka postępowań egzekucyjnych z wniosków innych wierzycieli. Pozwani obecnie nie zamieszkują w ww. nieruchomości.

**Bezsporne.**

Pozwany P. K. zarabia ponad 8.000,00 zł netto miesięcznie, z czego połowa wynagrodzenia jest zajęta przez komornika na poczet spłaty wierzytelności. Pozwana B. K. nie pracuje, nie osiąga żadnych dochodów, nie otrzymuje renty ani innych świadczeń. Na utrzymaniu pozwani mają pełnoletnią córkę W. K., która studiuje i nie pracuje.

**Dowód:**

- zeznania pozwanego P. K. (k.150-151).

Powyzszy stan faktyczny był w większości bezsporny, nadto Sąd poczynił ustalenia w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach sprawy oraz przesłuchanie pozwanego P. K..

Dowodom z dokumentów Sąd w całości dał wiarę i to pomimo tego, że zostały przedłożone jedynie w kserokopiach poświadczonych za zgodność z oryginałem. Skoro żadna ze stron nie kwestionowała treści zawartej w tych dokumentach Sąd uznał, że wskazywały one na istnienie dowodów właściwych i z tego względu stanowiły wartościowy materiał dowodowy (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 października 2009 r., I ACa 715/09). Z dokumentów załączonych do akt sprawy przez powódkę jednoznacznie wynikało, do regulowania jakich kwot zobowiązani byli pozwani w związku z przysługiwaniem im spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Dodatkowo czyniąc ustalenia faktyczne Sąd uwzględnił zgodne twierdzenia stron w trybie art. 229 k.p.c. oraz twierdzenia strony, którym przeciwnik nie zaprzeczył w trybie art. 230 k.p.c.

Zeznania pozwanego P. K. były wewnętrznie spójne i zbieżne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym w postaci dokumentów. Sąd nie dopatrzył się w tych zeznaniach stronniczości czy sprzeczności.

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

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie – za wyjątkiem kwoty, co do której strona powodowa cofnęła powództwo.

Powódka domagała się zasądzenia od pozwanych kwoty 15.956,11 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Na dochodzoną należność składają się kwoty z tytułu nieuiszczonych przez pozwanych na rzecz powódki opłat za korzystanie z przysługującego im spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na os. (...) w P. za okres od czerwca 2015 r. do grudnia 2016 r., w łącznej wysokości 14.878,08 zł oraz skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie od ww. opłat obliczone na dzień 16 grudnia 2016 roku w wysokości 1.078,03 zł.

W pierwszej kolejności Sąd zauważył, że podstawę prawną roszczeń strony powodowej stanowi art. 4 ust. 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116). Zgodnie z tym przepisem 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.

W niniejszej sprawie poza sporem stron pozostawała okoliczność przysługiwania pozwanym w okresie od 01.06.2015 r. do 01.12.2016 r. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na os. (...) w P., na terenie osiedla zarządzanego przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w P..

Zgodnie z ww. art. 4 ust. 1<sup>1</sup>, pozwani byli obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa powyżej obejmują w szczególności: koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów. Zgodnie z § 71 ust. 1 Statutu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej opłaty za używanie lokalu powinna być wnoszona z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

Sąd zauważył, że zgodnie z ogólną regułą dowodową, wyrażoną w art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktów spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powyższe oznacza, że w niniejszym procesie na powódce spoczywał ciężar wykazania okoliczności uzasadniających jej roszczenie, a mianowicie: podstawy roszczenia oraz rodzaju i wysokości świadczenia. Pozwanych natomiast obciążał obowiązek wykazania okoliczności skutkujących oddaleniem powództwa, takich jak: należyte wywiązanie się przez nich z obowiązku uiszczania opłat związanych z przysługującym im spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na os. (...) w P. w okresie od czerwca 2015 r. do grudnia 2016 r., a co zatem idzie brak podstaw do dochodzenia roszczenia objętego pozwem. Tak ukształtowany w postępowaniu cywilnym ciężar dowodu skutkuje koniecznością przyjęcia przez Sąd jako prawdziwe fakty udowodnione przez stronę obciążoną dowodem i pominięcia tych, których nie wykazała w sposób przekonujący (por. M. Pyziak – Szafnicka, Komentarz do art. 6 k.c., [w:] P. Księżak (red.), M. Pyziak – Szafnicka (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna, LEX 2014).

W rozpatrywanej sprawie powódka w ocenie Sądu wykazała zasadność i wysokość dochodzonego roszczenia. Powódka dochodziła kwoty 14.878,08 zł tytułem nie uiszczonych przez pozwanych opłat za lokal nr (...) na os.



(...) w P. w okresie od 01.06.2015 r. do 01.12.2016 r. Należność dochodzona pozwem została obliczona w oparciu o stawki ustalone w uchwałach Zarządu, które nie zostały przez pozwanych zaskarżone oraz niekwestionowaną przez strony powierzchnię lokalu mieszkalnego (93,60 m<sup>2</sup>). Powódka przedłożyła dokumenty, z których wynika wysokość miesięcznych należności za faktyczne użytkowanie lokalu, w tym opłaty stałe i opłaty ryczałtowe, oraz opłaty eksploatacyjno – remontowe zależne od powierzchni lokalu za rok 2015 i 2016. W czerwcu i lipcu 2015 roku opłaty miesięczne wynosiły 1.058,83 zł, od sierpnia 2015 roku do kwietnia 2016 roku 1.045,93 zł, od maja 2016 roku do lipca 2016 roku 1.073,75 zł, od sierpnia 2016 do września 2016 roku 1.091,49 zł, a od września 2016 roku do grudnia 2016 roku 1.089,69 zł. Dodatkowo pozwani nie rozliczyli z powódką niedopłaty za 2015/2016 r. w wysokości 95,72 zł. Wysokość ww. opłat ustalono została na podstawie stawek określonych w Uchwale nr 310 Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 14 czerwca 2016 r. i Uchwale nr 142 Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 17 marca 2015 roku (k. 69-72). Powódka przedstawiła również szczegółowe rozliczenie opłat za okres od 01.06.2015 r. do 31.12.2016 r. dla lokalu nr (...) położonego na osiedlu (...) (k.74-83). Pozwani nie kwestionowali sposobu wyliczeń, ani też wysokości opłaty eksploatacyjno-remontowej za ww. lokal. Sąd zauważył również, iż pozwany P. K. na rozprawie w dniu 12 czerwca 2019 roku przyznał, iż wraz z żoną był zobowiązany do uiszczania opłat z tytułu lokalu w takich kwotach jakie wskazane zostały w pozwie przez powódkę. Potwierdził, iż pozwani nie uiszczali na rzecz powódki opłat za okres od 01.06.2015 r. do 01.12.2016 r., z wyjątkiem opłaty za miesiąc lipiec 2016 roku (k. 150-151). W piśmie z dnia 20 sierpnia 2019 roku powódka ograniczyła powództwo co do kwoty 1.073,75 zł stanowiącej wysokość opłat za lipiec 2016 roku, bowiem pozwani w dniu 17.07.2017 r. zapłacili ww. kwotę powódce.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd uznał iż dochodzona pozwem kwota 13.804,33 zł za należność obejmujące faktyczne użytkowanie lokalu, w tym opłaty stałe i opłaty ryczałtowe, oraz opłaty eksploatacyjno – remontowe zależne od powierzchni lokalu została wykazana przez powódkę zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Sąd zauważył również, iż powódka prawidłowo wyliczyła kwotę skapitalizowanych odsetek, które wynosiły 1.078,03 złote. Kwota skapitalizowanych odsetek nie była również kwestionowana przez pozwanych. Roszczenie powódki o zapłatę łącznej kwoty 14.884,36 zł było więc zasadne.

Odnosząc się natomiast do wniosku pozwanych o rozłożenie na raty zasądzonego świadczenia, Sąd zauważył, iż zgodnie z art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie. Zastosowanie art. 320 k.p.c. jest możliwe „w szczególnie uzasadnionych wypadkach”. Nie ma tu mowy o wypadkach wyjątkowych, a więc szczególnie rzadkich, niecodziennych lub nadzwyczajnych (por. np. art. 424<sup>1</sup> §2 k.c.), lecz chodzi o wypadki szczególnie uzasadnione, czyli takie, które bardzo, ponadprzeciętnie lub w sposób nadzwyczajny uzasadniają albo nawet nakazują zmodyfikowanie skutków wymagalności dochodzonego roszczenia. Ocena tych wypadków należy do sądu, nie jest jednak oceną dowolną. Okoliczności pozwalające na zakwalifikowanie określonego wypadku jako szczególnie uzasadnionego mogą wynikać głównie ze stanu majątkowego stron, ich sytuacji rodzinnej lub zdrowotnej oraz z doraźnych – stwierdzonych przez sąd – trudności ze spełnieniem świadczenia w terminie wynikającym z treści roszczenia. Chodzi zwłaszcza o wypadki, w których spełnienie zasądzonego świadczenia byłoby dla pozwanego niemożliwe do wykonania albo bardzo utrudnione lub narażałoby jego bądź jego bliskich na niepowetowane szkody (por. Gudowski Jacek. Art. 320. W: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Postępowanie rozpoznawcze, wyd. V. Wolters Kluwer, 2016).

Biorąc pod uwagę zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania art. 320 k.p.c. i rozłożenia zasądzonej kwoty na raty. W ocenie Sądu sam fakt powoływania się przez pozwanych na trudną sytuację finansową oraz prowadzone wobec nich postępowania egzekucyjne nie stanowi dostatecznej podstawy do zastosowania tegoż przepisu. Zaległości pozwanych wobec powódki wynoszą na chwilę obecną ponad 100.000,00 zł. Pozwani mają również inne zobowiązania wobec kolejnych wierzycieli, którzy prowadzili wspólnie z powódką skuteczne postępowanie komornicze, zakończone licytacją lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na os. (...) w P. i zatwierdzone planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji.

Pozwani mieli możliwość dokonania dobrowolnej, choćby częściowej zapłaty kwot dochodzonych przez powódkę. Powódka wzywała pozwanych do zapłaty, wezwania te pozostały jednak bez odzewu. Ponadto pozwani przed

wniesieniem powództwa nie kontaktowali się z powódką odnośnie zastosowania dogodniejszych dla pozwanych warunków spłaty. Również w toku niniejszego postępowania, które zainicjowane zostało w marcu 2017 roku pozwani wpłacili tytułem należności na rzecz powódki jedynie jednorazową kwotę w wysokości 1.073,75 złotych w lipcu 2017 roku. Postawa pozwanych w toku procesu wskazuje, że rozłożenie należności na raty nie zaspokajałoby interesu powoda, albowiem nie ma żadnej gwarancji, że pozwani wywiązałiby się z płacenia zasądzonych w wyroku rat.

Sąd miał na uwadze, iż instytucja rozłożenia na raty stosowana powinna być jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, a sąd musi mieć na uwadze sytuację obu stron. Tym samym Sąd musiał rozważyć również sytuację powódki. Strona powoda jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą na własny rachunek, natomiast środki pochodzące z opłat wpłacanych przez właścicieli lokali lub osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeznacza ona na opłacenie bieżących inwestycji oraz pokrycie koniecznych wydatków. Jak wskazano już powyżej, łączna zaległość pozwanych wobec powódki wynosi ponad 100.000,00 zł. W tym 14.884,36 zł powódka dochodzi w tej sprawie. Wobec powyższego, rozłożenie dochodzonej pozewem należności na wskazane przez pozwanego raty (pierwotnie 150,00 zł miesięcznie, a kolejno 400,00 zł miesięcznie) prowadziłoby do znacznego wydłużenia okresu spłaty świadczenia, co biorąc pod uwagę trwającą już z majątku pozwanych egzekucję Sąd uznał za niezasadne i nieproporcjonalne.

Podkreślić należy również, iż art. 320 k.p.c. stosowany jest przez sąd fakultatywnie. Sąd dokonuje więc oceny istnienia bądź niezaistnienia przesłanki szczególnie uzasadnionych wypadków. Pozwany wskazał, iż zarabia 8.000,00 zł netto miesięcznie. W wyniku zajęcia komorniczego pozostaje mu do dyspozycji kwota 4.000,00 zł. Pozwana z powodu choroby nie pracuje, pozwani nie wyjaśnili jednak dlaczego nie starała się o świadczenie z tytułu niezdolności do pracy. Zdaniem Sądu kwota miesięcznych dochodów pozwanych nie uzasadnia wniosku o rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty. Sąd miał na uwadze, iż wobec pozwanych prowadzone jest postępowanie egzekucyjne, a tym samym ich trudna sytuacja majątkowa nie jest doraźna, natomiast biorąc pod uwagę łączną kwotę zobowiązań pozwanych wobec powódki oraz innych wierzycieli rozłożenie zasądzonego w niniejszej sprawie świadczenia na raty nie ułatwiłoby pozwanym spłat zadłużenia, mogłoby natomiast stawiać powódkę w gorszej sytuacji procesowej niż resztę wierzycieli pozwanych. Sąd Rejonowy w pełni podziela ugruntowany w orzecznictwie sądów powszechnych pogląd, że ochrona, jaką zapewnia dłużnikowi art. 320 k.p.c. nie może być stawiana ponad ochronę wierzyciela w procesie cywilnym i wymaga uwzględnienia wszelkich okoliczności sprawy, w tym uzasadnionego interesu podmiotu inicjującego proces.

W konsekwencji Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 14.884,36 zł, o czym orzekł w punkcie 1 wyroku.

Na marginesie wskazać należy, iż Sąd zauważył iż powódka z tytułu nieopłaconych przez pozwanych w okresie od czerwca 2015 r. do grudnia 2016 r. opłat za użytkowanie lokalu nr (...) położonego na os. (...) w P. oraz skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w ww. płatnościach mogłaby dochodzić kwoty 15.973,85 zł. Jednakże zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Z tych względów Sąd zasądził kwotę zgodnie z żądaniem powódki.

W związku z faktem, że strona powodowa w piśmie procesowym z dnia 20 sierpnia 2019 roku cofnęła pozew co do kwoty 1.073,75 zł, na podstawie art. 203 § 1 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie co do tej kwoty, o czym orzeczono w punkcie 2 wyroku. Na skutek omyłki, Sąd w pkt. 2 wyroku umorzył postępowanie w zakresie żądania roszczenia odsetkowego od dnia 16 grudnia 2016 roku do dnia 14 marca 2017 roku.

Zgodnie bowiem z art. 355 § 1 k.p.c. - Sąd umarza postępowanie, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew. Natomiast w myśl art. 203 k.p.c. - pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa. Na żądanie pozwanego powód zwraca mu koszty, jeżeli sąd już przedtem nie orzekł prawomocnie o obowiązku ich uiszczenia przez pozwanego (§ 2). W razie cofnięcia pozwu poza rozprawą przewodniczący odwołuje wyznaczoną rozprawę i o cofnięciu zawiadamia pozwanego, który

może w terminie dwutygodniowym złożyć sądowi wniosek o przyznanie kosztów. Gdy skuteczność cofnięcia pozwu zależy od zgody pozwanego, niezłożenie przez niego oświadczenia w tym przedmiocie w powyższym terminie uważa się za wyrażenie zgody. Zgodnie z § 4 ww. art. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa.

W niniejszej sprawie przepis art. 355 § 1 k.p.c. znajduje w pełni zastosowanie, albowiem Sąd nie dopatrył się okoliczności, które powodowałyby konieczność uznania częściowego cofnięcia roszczenia za niedopuszczalne (art. 203 § 4 k.p.c.), a nadto cofnięcie nastąpiło za zgodą pozwanych (art. 203 § 3 k.p.c.). W konsekwencji na podstawie powołanego przepisu należało umorzyć postępowanie w zakresie kwoty 1.073,75 zł oraz żądania roszczenia odsetkowego od dnia wytoczenia powództwa (15 marca 2017 roku) do dnia zapłaty.

O żądaniu odsetkowym Sąd orzekł zgodnie z treścią art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 482 § 1 k.c., mając na uwadze, że powódka domagała się odsetek od dnia wniesienia pozwu – 15 marca 2017 roku. Jednocześnie Sąd zauważył, iż zgodnie z art. 482 § 1 k.c. powódka mogła od zaległych odsetek, które skapitalizowała, żądać odsetek za opóźnienie od chwili wytoczenia o nie powództwa.

W oparciu o art. 98 k.p.c. Sąd obciążył pozwanych jako stronę przegrywającą proces, kosztami postępowania w całości. O kosztach orzeczono w punkcie 3 wyroku, zasądzając od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 4.398,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą to kwotę składały się koszty zastępstwa procesowego powódki w kwocie 3.600,00 zł (§ 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – Dz. U. 2018. 265 t.j.) oraz kwota 798,00 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu. Z uwagi na solidarną odpowiedzialność pozwanych (art. 369 k.c. w zw. z art. 41 k.r.o.) Sąd zastrzegł, że pozwani odpowiadają również w kwestii kosztów procesu w sposób solidarny.

Asesor sądowy Paulina Matysiak