

Sygn. akt: I 1 C 1188/18 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 sierpnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja d/s rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Kokowska-Kuternoga

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Maja Żyrek

po rozpoznaniu w dniu 17 sierpnia 2018 r. w Gdyni

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

przeciwko H. J.

o zapłatę

I zasądza od pozwanego H. J. na rzecz powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w G. kwotę 11.204,67 zł (jedenaście tysięcy dwieście cztery złote sześćdziesiąt siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 23 listopada 2017 roku do dnia zapłaty ;

II zasądzoną w pkt I kwotę rozkłada na 10 rat po 1000 zł i ostatnią w wysokości 1204,67 zł płatnych do 20 dnia każdego miesiąca poczynając od uprawomocnienia się wyroku, z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w płatności każdej z rat;

III zasądza od pozwanego H. J. na rzecz powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w G. kwotę 3917,00 zł (trzy tysiące dziewięćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 3600,00 (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

UZASADNIENIE

Powód , (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. ,domagał się zasądzenia solidarnie od pozwanego H. J. kwoty 11 204,67 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi za okres od dnia 23 listopada 2017 roku do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż na podstawie podziału majątku i działu spadku z dnia 19 września 2012 roku na rzecz pozwanego H. J. ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) kl.A w G., położonego w budynku administrowanym przez spółdzielnię i z tego tytułu pozwany miał obowiązek wносить opłaty eksploatacyjne za użytkowany lokal, nie będąc członkiem spółdzielni. Postanowieniem z dnia 8.6.2016r w sprawie VII Co 5299/13, prawo do tego lokalu zostało przysadzone na rzecz nabywcy licytacyjnego M. M.- postanowienie to uprawomocniło się w dniu 2.12.2016r. Powód wskazał nadto, iż mimo wezwania do zapłaty, pozwany nie spełnił ciążącego na nim zobowiązania z tytułu ponoszenia opłat na rzecz spółdzielni ,mimo wezwania do zapłaty, zaś zadłużenie pozwanego za okres od dnia 01 lutego 2015 roku do dnia 1 grudnia 2016 roku wynosi 10 400,79 złotych, zaś ustawowe odsetki za ten okres za opóźnienie wynoszą od w/w kwoty 803, 88 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 29 listopada 2017 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I 1 Nc 10368/17 referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni uwzględnił żądanie pozwu w całości.

Pozwany, zaskarżając w całości powyższy nakaz zapłaty, wniósł od niego sprzeciw, w którym domagał się oddalenia powództwa w całości ze względu na to, że lokal ten został zlicytowany w dniu 15.2.2015r i , zdaniem pozwanego , od tej chwili nie miał obowiązku ponoszenia kosztów związanych z nim . Pozwany nie wskazał, iż istnienie i wysokość zadłużenia należnego względem powodowej spółdzielni jest sporna poza twierdzeniem, że nie od powinien dokonać zapłaty w/w kwoty zaległości, a komornik powinien rozliczyć licytację i z tego zaspokoić wierzyciela.

Początkowo sprzeciw pozwanego został odrzucony postanowieniem z dnia 2.3.2018r jako spóźniony, jednakże na skutek zażalenia pozwanego, uchylono to postanowienie, okazało się bowiem, że stempel był mało czytelny i Sąd błędnie odczytał datę nadania , więc ostatecznie sprzeciw niesiono w terminie.

Pismem procesowym z datą w nagłówku „dnia 11 czerwca 2018 roku” (data stempla: 2018-06-12) powód (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. podtrzymała żądanie pozwu w całości, domagając się zasądzenia od pozwanego H. J. kwoty 11 204,67 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. Powód wskazał, iż do dnia uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania lokalu ustalonych na rzecz spółdzielni spoczywał na pozwanym, a postanowienie to było od 2.12.2016r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie prawomocnego postanowienia z dnia 19 września 2012r roku o podziale majątku i dziale spadku H. J. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ulicy (...) kl.A, w budynku znajdującym się w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w G..

H. J. nie jest członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w G..

niesporne, a nadto: postanowienie– k. 15-16 akt, wydruk z księgi wieczystej nr (...), k. 19-25

H. J. nie uiszczał regularnie opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego nr (...). Zaległości z tytułu powyższych należności w okresie od dnia 01 lutego 2015 roku do dnia 1 grudnia 2016 roku wynosi 10 400,79 złotych, zaś ustawowe odsetki za ten okres za opóźnienie wynoszą od w/w kwoty 803, 88 zł.

kartoteka– k. 11-12 akt, wymiar czynszu, k. 26-35 akt, rozliczenie , k. 82-83 akt,

W dniu 10.3.2017r (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. wezwała pozwanego H. J. do zapłaty kwoty zaległych należności –bezskutecznie

niesporne, a nadto: wezwanie, k. 10

Sąd Rejonowy w Gdyni postanowieniem z dnia 8 czerwca 2016r w toku postępowania egzekucyjnego przysądził własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) kl. A na rzecz nabywcy M. M.; postanowienie to uprawomocniło się w dniu 2.12.2016r .

niesporne, a nadto: postanowienie o przysądzeniu własności – k. 17- akt, akta VII Co 5299/13

H. J. pracuje na podstawie umowy na czas nieokreślony na stanowisku pracownika ochrony fizycznej stałej ,a wynagrodzenie Jego wynosi 1482, 52 zł netto; ma na utrzymaniu żonę i syna, który się uczy ; nadto , oprócz zadłużenia na rzecz powoda, ma dług hipoteczny na mieszkaniu w Ł., wydatki stałe wraz z w/w kredytem hipotecznym wynoszą ok. 1322 zł; pozwany leczy się psychiatrycznie

dowód: oświadczenie pozwanego, k. 105-106, wydruk z konta, k107, faktura, k. 108, dowody nabycia i wpłaty, k. 96-104, zaświadczenie, k. 123

Sąd zważył, co następuje:

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd oparł się na dowodach z powyżej wskazanych dokumentów złożonych przez strony w toku postępowania, które to dokumenty uznane zostały za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły one zastrzeżeń Sądu co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, a ponadto ich wiarygodność nie była kwestionowana przez strony. W szczególności na podstawie tych dokumentów Sąd ustalił ogólne reguły dotyczące sposobu wyliczania i księgowania wpłat i zasad ich zaliczania na poczet zaległości posiadanych przez poszczególnych członków spółdzielni, a także zasady sporządzania wezwań do zapłaty. Wynika z nich, w jaki sposób odbywa się wzywianie dłużników powodowej spółdzielni do zapłaty należności za okresy zalegania z płatnościami, wskazując, iż dotyczące pozwanego wezwanie do zapłaty dotyczy okresu od 1.2.2015r do 1.12.2016r wraz z odsetkami. Dowody te pozwoliły Sądowi zatem na ustalenie, iż – wbrew twierdzeniom pozwanego – nie ma sprzeczności między treścią pozwu i wysokością dochodzonego roszczenia i kartoteką spółdzielni obrazującą na bieżąco stan zadłużenia.

Oplaty eksploatacyjne zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222 ze zmianami) i zgodnie ze statutem oraz regulaminem spółdzielni, powinny być wnoszone, bez odrębnego wezwania, do określonego, wskazanego dnia każdego miesiąca. To na dłużniku – członku spółdzielni czy też innej osobie, którą obciąża obowiązek wnoszenia powyższych opłat, spoczywa obowiązek dokonania zapłaty tej należności we właściwym terminie, jak i w razie uchybienia terminowi – obowiązek zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami. Jednocześnie to obowiązkiem dłużnika jest dążenie do ustalenia wysokości jego zadłużenia, i nawet pisma wierzyciela, które mogłyby być mylnie odczytane przez dłużnika w zakresie wysokości jego zadłużenia, nie zwalniają go z obowiązku uregulowania istniejącego zadłużenia, nie prowadzą bowiem w żaden sposób do umorzenia jego zadłużenia, bez wyraźnego oświadczenia w tym przedmiocie ze strony wierzyciela. Nie ma znaczenia fakt, czy uprawniony mieszka w lokalu, czy też nie.

W niniejszej sprawie powód (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. domagał się zasądzenia od pozwanego H. J. należności z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...), znajdującego się w zasobach powodowej spółdzielni, należnych jej za okres od dnia 01 lutego 2015 roku do dnia 1 grudnia 2016 roku.

Zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222 ze zmianami) członkowie spółdzielni oraz osoby nie będące członkami 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. Za powyższe opłaty 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, przy czym odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu (ust. 6 oraz ust. 6¹).

Mając na uwadze powyższe należy wskazać, iż pozwany z racji posiadania jeszcze-mimo trwającego postępowania egzekucyjnego zmierzającego do sprzedaży licytacyjnej lokalu- prawa do spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego nr (...) b, niewątpliwie był zobowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych za przedmiotowy lokal mieszkalny, bez względu na to, czy w nim przebywał. Prawo do lokalu wygasło bowiem dopiero w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności na rzecz nabywcy licytacyjnego, tj. w dniu 2.12.2016r.

Pozwany kierując zarzuty przeciwko żądaniu pozwu powoływał się przede wszystkim na to, że lokal został zlicytowany ze względu na sytuację materialną i zdrowotną pozwanego, która sprawiła, że nie był w stanie podjąć utrzymania lokalu, narastały zaległości czynszowe, które doprowadziły do egzekucji poprzez licytację, a komornik powinien rozliczyć się ze spółdzielnią i ją zaspokoić, co jeszcze nie nastąpiło.

W ocenie Sądu zarzuty pozwanych nie są zasadnie podniesione.

Jeśli chodzi o zarzut, że lokal był w toku licytacji i został sprzedany, to niestety nie zwalnia pozwanego od ponoszenia kosztów utrzymania, bowiem dopóki jest uprawnionym do spółdzielczego prawa do lokalu, jest też zobowiązany do ponoszenia kosztów dotyczących tego lokalu, w tym należnych do spółdzielni. A okres objęty pozwem, to czas, kiedy pozwany miał w/w uprawnienie. Dopiero od 2.12.2016r przeszło ono na nabywcę. Nadto postępowanie egzekucyjne dotyczyło innych zaległości pozwanego z wcześniejszego kresu niż objęty pozwem i w tym tylko zakresie komornik rozlicza się po zakończeniu licytacji. .

Zarzut, że nie korzystający z lokalu nie ponosi opłat eksploatacyjnych jest chybiony, albowiem z treści cyt. art. 4 wynika, że jest zobowiązany je ponosić.

Zarzut pozwanego, że poszczególne składniki wymiaru czynszu za okres objęty pozwem zestawione przez powoda w relacji miesięcznej, też nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem pozwany uzasadnia swoje stanowisko tylko argumentem, że lokal sprzedano i to komornik powinien uregulować zaległości, co nie ma logicznego związku z mechanizmem konstruowania takich zestawień miesięcznie dla poszczególnych lokali w spółdzielni, więc Sąd uznał, że pozwany nie kwestionuje ostatecznie sposobu wyliczenia poszczególnych kwot składających się na wymiar miesięcznie należnej kwoty, a także wysokości całej zliczonej za okres objęty pozwem należności.

W toku sprawy pozwany H. J. złożył wniosek o ewentualne rozłożenie świadczenia na raty.

Zgodnie z treścią art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach Sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie. Niniejszy przepis zezwala więc Sądowi na dokonanie modyfikacji sposobu spełnienia zasądanego świadczenia poprzez ustalenie rat spłaty, dając możliwość orzekania o sposobie spełnienia świadczenia w sposób bardziej dogodny dla zobowiązanego, aniżeli wynikałoby to z regulacji prawa materialnego. Nie ulega wątpliwości, iż skorzystanie z tego uprawnienia możliwe jest tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach i Sąd powinien korzystać z tego uprawnienia wyjątkowo i ze szczególną ostrożnością. Za szczególnie uzasadnione uznać należy sytuacje, w których ze względu na stan majątkowy, rodzinny, czy zdrowotny spełnienie zasądanego świadczenia byłoby dla pozwanego niemożliwe do wykonania lub w każdym razie bardzo utrudnione; jednakże przy równoczesnym wzięciu pod uwagę sytuacji finansowej i interesów wierzyciela. Z uwagi bowiem na fakt, że rozłożenie na raty zasądanego świadczenia wiąże się z określoną zmianą wysokości zobowiązania (zmniejsza je w zakresie odsetkowym), rozważając zastosowanie przepisu art. 320 k.p.c. nie można kierować się jedynie sytuacją materialną dłużnika, ale należy brać pod uwagę także interes wierzyciela, bowiem rozłożenie na raty należności powoduje, że wierzycielowi nie przysługują odsetki od świadczeń ratalnych za okres pomiędzy wydaniem wyroku a datą płatności poszczególnych rat (tak Sąd Najwyższy w uchwale 7 Sędziów z dnia 22 września 1970 roku, sygn. akt III PZP 11/70, OSNCP 1971/4/61). Przy czym jednolicie przyjmuje się w orzecznictwie, że rozłożenie na raty może mieć miejsce tylko wtedy, gdy w sprawie zostanie wykazane, że pozwany będzie w stanie realizować spłatę w ratach, że będzie dysponować środkami dla wykonania tak zmodyfikowanego obowiązku.

Pozwany uzasadnił swój wniosek, przedstawił swoją sytuację majątkową, stąd też mając na względzie powyższe, Sąd uznał, iż okoliczności niniejszej sprawy uzasadniają możliwość skorzystania przez Sąd w tej sprawie z rozłożenia zasądanego świadczenia na raty. Sąd uwzględnił też okoliczność, że poprzez rozłożenie na raty wierzyciel nie może być nadmiernie pokrzywdzony, a spłata nadmiernie rozciągnięta w czasie dlatego raty wyznaczył po 1000 zł miesięcznie z zaznaczeniem, że są wymagalne od uprawomocnienia się wyroku, co umożliwił pozwanej przygotowanie się do ich spłaty z pewnym wyprzedzeniem.

Uznając, iż pozwany H. J. był zobowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych za zajmowany lokal mieszkalny do dnia 1.12.2016r i opłat tych nie uiszczał w okresie dochodzonym w niniejszym postępowaniu, na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222 ze zmianami) Sąd w punkcie I wyroku, zasądził na rzecz powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w G. kwotę 11204, 67 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 23 listopada 2017 roku do dnia zapłaty.

Zasadzoną należność Sąd rozłożył na raty: 10 rat po 1000 zł, i ostania w wysokości 1204, 67 zł.

O kosztach procesu w punkcie III sentencji wyroku Sąd rozstrzygnął zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 3 w zw. z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie opłat za czynności adwokatów obciążając tymi kosztami pozwanego H. J., który przegrał proces w 100 %; koszty procesu , to kwota 3917 złotych , na co składa się: kwota 3600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwota 17 złotych tytułem zwrotu uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, a także kwota 300 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu.