

Sygn. akt I C 1199/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 maja 2019 r. w G. sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. przeciwko M. P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. P. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. kwotę 17.845,04 zł (siedemnaście tysięcy osiemset czterdzieści pięć złotych cztery grosze) oraz

a. odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 15.905,90 zł (piętnaście tysięcy dziewięćset pięć złotych dziewięćdziesiąt groszy) za okres od dnia 24 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty;

b. odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 1.939,14 zł (jeden tysiąc dziewięćset trzydzieści dziewięć złotych czternaście groszy) za okres od dnia 16 maja 2014 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego M. P. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. kwotę 3.310 zł (trzy tysiące trzysta dziesięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1199/18

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

Od 2007 r. M. P. był wyłącznym użytkownikiem lokalu numer (...) w klatce II. w budynku przy ul. (...) w G.. **Wydanie lokalu do rąk pozwanego nastąpiło w dniu 15 listopada 2007 r. (§ 4 umowy darowizny).**

Dowód: umowa darowizny, k. 10-11

Od 2013 r. M. P. jest właścicielem odrębnego prawa własności lokalu numer (...) w klatce II w budynku przy ul. (...) w G..

Dowód: postanowienie, k. 8-9

Budynek przy ul. (...) w G. znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G..

Okoliczność bezsporna

Od marca 2012 r. M. P. nie uiszcza żadnych należności na poczet zarządu częścią wspólną ani opłat eksploatacyjnych. Łącznie zaległości za okres od marca 2012 r. do kwietnia 2014 r. wynoszą 15.905,90 zł (oraz 1.939,14 zł tytułem skapitalizowanych odsetek za zwłokę).

Dowód: rachunki z wezwaniami do zapłaty, k. 12-25

Ocena dowodów

Stan prawny nieruchomości został udowodniony odpisem aktu notarialnego (umowa darowizny) oraz odpisem prawomocnego postanowienia sądu ustanawiającego odrębną własność lokali.

Wysokość zaległości pozwanego została udowodniona odpisami dokumentów prywatnych (poświadczonymi za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie w charakterze pełnomocnika powoda radcę prawnego). Wbrew zarzutom pozwanego dokumentacja ta jest przejrzysta, obrazuje wysokość naliczeń z odpowiednim wyodrębnieniem tytułów, nie zdradza cech nierzetelności. Zadłużenie w perspektywie czasowej stopniowo narastało, co jest zjawiskiem naturalnym w świetle powstawania co miesiąc kolejnych kosztów oraz całkowitego braku wpłat ze strony zobowiązanego.

Ze strony pozwanej nie został przedstawiony żaden dowód wpłaty. Nie wskazano też konkretnie zarzutu co do błędów lub nierzetelności w przedstawionej przez powoda dokumentacji. Zarzuty w tej materii są ogólnikowe i gołosłowne i jako takie zdradzają cechy instrumentalizacji.

Kwalifikacja prawna

Zasada odpowiedzialności pozwanego wynika z treści art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych („Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.”).

Wymagalność należności objętych art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest zależna od skutecznego doręczenia rachunku (zestawienia kosztów). Następowala z upływem każdego kolejnego miesiąca kalendarzowego. Co istotne, powódka wykazała, że wielokrotnie wysyłała rachunki i wezwania pozwanemu na adres lokalu, którego był właścicielem (por. k. 14, 15v, 16v, 18v, 19, 20v, 21v, 22v, 23v, 24v, 25v). Spółdzielnia mieszkaniowa nie ma możliwości i uprawnień ustalania rzeczywistego miejsca pobytu właściciela nieruchomości. To właściciel powinien zainteresować się stanem rozliczeń ze spółdzielnią mieszkaniową. W niniejszej sprawie nie zachodzą po stronie pozwanego żadne wyjątkowe okoliczności usprawiedliwiające (należy zauważyć, że w okresie objętym sporem pozwany kończył wyższe studia prawnicze i rozpoczął aplikację radcowską). Możliwość dochodzenia odsetek od odsetek skapitalizowanych od dnia wytoczenia powództwa przewiduje art. 482 § 1 k.c.

Zawarte w sprzeciwie twierdzenie, że „część z tych należności została spłacona” nie zostało przez pozwanego w żaden sposób udowodnione (art. 6 k.c.). Pełnomocnik powoda wyraźnie temu zaprzeczył na rozprawie.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w **punkcie I** sentencji na mocy art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 481 § 1 k.c. (lit. **a**) i art. 482 § 1 k.c. (lit. **b**).

Koszty

O kosztach orzeczono jak w **punkcie II** sentencji na mocy art. 98 § 1 k.p.c. Sąd nie podzielił argumentów pozwanego, że nie dał on powodu do wytoczenia powództwa. Samo to twierdzenie – w świetle braku zaspokojenia żądania powoda lub uznania pozwu – nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia o kosztach procesu w danej sytuacji. Niezależnie od tego Sąd konsekwentnie stoi na stanowisku, że całość żądania pozwu w chwili jego wniesienia była wymagalna.

Na zasądzone od pozwanego koszty powoda składa się: opłata sądowa od pozwu (893 zł), opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (2.400 zł, § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych [...], ze zm.), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).