

Sygn. akt VIII C 205/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 23 maja 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w VIII Wydziale Cywilnym

w składzie: przewodniczący: Sędzia Bartek Męcina

protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 maja 2022 roku w Ł.

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.

przeciwko M. K. i S. K.

o zapłatę

zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 7.242,20 zł (siedem tysięcy dwieście czterdzieści dwa złote dwadzieścia groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 października 2021 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2.217 zł (dwa tysiące dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 205/22

UZASADNIENIE

W dniu 29 października 2021 roku powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wytoczył przeciwko pozwanym M. K. i S. K. powództwo o zapłatę solidarnie kwoty 7.242,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pełnomocnik wskazał, że M. K. przysługuje prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł., który to lokal znajduje się w zasobach powodowej Spółdzielni. W lokalu tym zamieszkują wspólnie pozwani i z tego tytułu są obowiązani uiszczać opłaty na rzecz Spółdzielni, któremu to obowiązкови uchybiają. Zadłużenie pozwanych za okres od dnia 1 lutego 2020 roku do dnia 31 sierpnia 2021 roku wynosi 6.899,43 zł należności głównej oraz 342,77 zł odsetek. Pomimo wezwania do zapłaty pozwani nie spełnili tego świadczenia.

(pozew k. 2-5)

W dniu 12 listopada 2021 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał w przedmiotowej sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 1501/21), którym zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę dochodzoną pozwem wraz z kosztami procesu.

Pozwani zaskarżyli powyższy nakaz zapłaty sprzeciwem w całości. W treści sprzeciwu zakwestionowali powództwo co do zasady i wysokości wskazując, że wpadli w pętlę zadłużenia, a powód księgował dokonywane przez nich wpłaty według swojego uznania, a nie według tytułu przelewu.

(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 66, sprzeciw k. 731-73)

W odpowiedzi na sprzeciw pełnomocnik powoda podtrzymał stanowisko w sprawie. Odnosząc się do zarzutów pozwanych pełnomocnik wyjaśnił, że powód księgował wszystkie wpłaty pozwanych zgodnie z opisami widniejącymi na wyciągach bankowych.

(odpowiedź na sprzeciw k. 96-97)

W toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie.

(protokół rozprawy k. 1105-105v.)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy umowy darowizny z dnia 27 listopada 2015 roku M. K. przysługuje prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W lokalu tym zamieszkuje on wraz z pozwaną. Przedmiotowy lokal znajduje się w zasobach powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej.

(umowa darowizny k. 16-22, informacja o ilości osób zamieszkałych w lokalu k. 23, okoliczności bezsporne)

Jako właściciel prawa, o którym mowa wyżej, pozwany obowiązany był uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na swój lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Solidarnie za uiszczanie opłat odpowiadała pozwana, jako osoba wspólnie zamieszkująca z pozwanym w lokalu. Opłaty te zgodnie z § 108 ust. 12 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. podlegały uiszczeniu z góry do 15-go dnia każdego miesiąca.

W okresie objętym żądaniem opłaty te wynosiły: od dnia 1 lutego 2020 roku – 541,80 zł, od dnia 1 marca 2020 roku – 550,08 zł, od dnia 1 kwietnia 2020 roku – 554,59 zł, od dnia 1 czerwca 2020 roku – 573,12 zł, od dnia 1 stycznia 2021 roku – 581,91 zł, od dnia 1 marca 2021 roku – 594,89 zł, od dnia 1 kwietnia 2021 roku – 595,89 zł, od dnia 1 lipca 2021 roku – 647,89 zł, od dnia 1 sierpnia 2021 roku – 647,89 zł.

W powyższym okresie powód dokonał:

- rozliczenia kosztów i przychodów poszczególnych elementów opłat za 2019 rok, w wyniku którego stwierdził nadpłatę w wysokości 190,03 zł,
- rozliczenia kosztów ciepła za 2019 rok, w wyniku którego stwierdził niedopłatę w wysokości 150,28 zł,
- rozliczenia zużycia wody za 2019 rok, w wyniku którego stwierdził nadpłatę w wysokości 45,77 zł,
- rozliczenia zużycia wody za 2020 rok, w wyniku którego stwierdził nadpłatę w wysokości 100,91 zł,
- rozliczenia kosztów i przychodów poszczególnych elementów opłat za 2020 rok, w wyniku którego stwierdził nadpłatę w wysokości 156,06 zł.

Kwoty wynikające z dokonanych rozliczeń powód uwzględnił przy naliczaniu opłat za przedmiotowy lokal.

Pozwani dokonali następujących wpłat za okres, za który powód dochodzi zapłaty:

w marcu 2020 roku – 568,13 zł, w kwietniu 2020 roku – 620 zł, w lutym 2021 roku – 1.000 zł, w sierpniu 2021 roku – 2 x 600 zł. Po uwzględnieniu wpłat, o których mowa wyżej, zaległość za lokal pozwanego za okres od dnia 1 lutego 2020 roku do dnia 31 sierpnia 2021 roku wyniosła 7.324,44 zł należności głównej oraz 342,77 zł odsetek.

W październiku 2021 roku pozwani dokonali dodatkowych wpłat w wysokości 650 zł i 1.000 zł z przeznaczeniem na poczet zaległości za 2021 rok, które powód rozliczył na poczet należności za wrzesień i październik 2021 roku, a

pozostałą kwotę w wysokości 425,01 zł przeznaczył na zmniejszenie zadłużenia za wcześniejszy okres. W konsekwencji zmniejszyło się ono z kwoty 7.324,44 zł do kwoty 6.899,43 zł.

(wyciąg ze statutu SM (...) w Ł. k. 14-15v., pisma zarządu SM k. 24-26, uchwały Rady Nadzorczej SM k. 27-29, k. 46-47v., k. 50, k. 55-56, rozliczenia kosztów k. 30-34, arkusz opłat k. 35-43, zestawienie zbiorcze należnych opłat k. 44-45, regulaminy dotyczące ustalania i rozliczania opłat k. 47v.-49v., k. 50v.-54v., k. 56v.-57v., potwierdzenia przelewu k. 74-81)

Pomimo wystosowanych wezwań do zapłaty pozwani nie uregulowali przedmiotowego zadłużenia dochodzonego przedmiotowym powództwem.

(wezwanie do zapłaty k. 58, k. 61, pismo k. 59, potwierdzenie odbioru k. 60, k. 62, okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwość, ani rzetelność sporządzenia nie budziły wątpliwości Sądu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne w całości.

W przedmiotowej sprawie bezspornym było, że pozwany M. K. legitymuje się prawem odrębnej własności do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego

w Ł. przy ul. (...) w Ł., który to lokal znajduje się w zasobach powodowej Spółdzielni. W lokalu tym M. K. zamieszkuje wraz z pozwaną. Poza sporem pozostawało również, że w ramach czynionego zarządu powód pobierał od lokatorów miesięczne opłaty zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych W myśl powołanego przepisu, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją

i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Zgodnie zaś z art. 4 ust. 6 ustawy, za opłaty, o których mowa

w ust. 1-2 i 4, 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.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwani zobowiązani byli do uiszczania opłat za używanie lokalu do 15-go dnia każdego miesiąca i do uiszczania w tym czasie zaliczek na poczet poszczególnych mediów. Sąd ustalił ponadto, że w odniesieniu do okresu, za który powód żąda zapłaty, pozwani nie wywiązywali się z powyższej powinności, na skutek czego za okres od dnia 1 lutego 2020 roku do dnia 31 sierpnia 2021 roku powstała dochodzona pozwem zaległość. Zaznaczenia wymaga w tym miejscu, iż strona powodowa zdołała udowodnić wysokość dochodzonej pozwem kwoty, przedłożyła bowiem zestawienie należnych jej opłat za przedmiotowy okres podpisane przez upoważnione do tego osoby, informacje o wysokości opłat za poszczególne okresy, jak również o dokonanych rozliczeniach w zakresie poszczególnych opłat zaliczkowych, wykazując w ten sposób, jakie nadpłaty i niedopłaty powstały po stronie pozwanej. Powód załączył także stosowne uchwały Rady Nadzorczej SM (...) w oparciu, o które ustalono wysokość stawek eksploatacyjnych oraz stosowne regulaminy, na podstawie których dokonywał rozliczenia lokali znajdujących się w jego zasobach. Jednocześnie strona pozwana nie przedłożyła żadnych dowodów, których treść pozwalałaby na przyjęcie, iż w okresie objętym pozwem dokonywała jeszcze innych wpłat, aniżeli ujętych w zestawieniu z k. 44-45. Co relewantne, pozwani nie zakwestionowali przedłożonych dokumentów, z których wynika wysokość comiesięcznych opłat, kwoty w nich oznaczone należało zatem uznać za niesporne. Pozwani podnosili wyłącznie, że powód księgował wpłaty niezgodnie z tytułami przelewów. Zarzuty te okazały się chybione. Poczynając od najwcześniejszych wpłat, tj. z marca i kwietnia 2020 roku w kwotach odpowiednio 568,13 zł i 620 zł zostały one rozliczone w poczet bieżących należności za te miesiące (2 i 3 pozycja w zestawieniu z k. 44-45), a więc stosownie do

tytułów wpłat („czynsz K. M. (...)"). Kolejna wpłata w wysokości 1.000 zł miała miejsce w lutym 2021 roku i została uiszczona tytułem „czynsz zaległości bieżące 12.2020 01.2021 (...)”. Powód rozliczył ją w lutym 2021 roku w wyniku czego zaległość na koniec tego miesiąca wyniosła 5.103,07 zł. Uwzględniając fakt, że zaległość na koniec stycznia 2021 roku to kwota 5.521,16 zł, a przypis za luty 2021 roku to kwota 581,91 zł, należy uznać, że zaległość na koniec lutego została wyliczona prawidłowo ($5.521,16 \text{ zł} + 581,91 \text{ zł} = 6.103,07 \text{ zł}$; $6.103,07 \text{ zł} - 1.000 \text{ zł} = 5.103,07 \text{ zł}$). Następnie pozwani dokonali dwóch wpłat po 600 zł w sierpniu 2021 roku, przy czym do akt załączyli oni wyłącznie dowód jednej wpłaty z tytułem „czynsz zaległości za 2021 rok (...)”. Wpłaty te zostały rozliczone w sierpniu 2021 roku w wyniku czego zaległość na koniec tego miesiąca wyniosła 7.324,44 zł (zaległość na koniec lipca 2021 roku to 7.876,55 zł, co po uwzględnieniu przypisu za sierpień 2021 roku – 647,89 zł – daje 8.524,44 zł; po odjęciu wpłaconej sumy 1.200 zł otrzymujemy 7.324,44 zł). Co oczywiste wobec daty wpłat – 27 sierpnia 2021 roku – mogły one być zaliczone także na miesiąc sierpień 2021 roku, który winien być opłacony do 15-go tego miesiąca. W październiku 2021 roku powód księguje 2 kolejne wpłaty na kwoty 650 zł

i 1.000 zł, z których pierwsza jest na poczet czynszu za wrzesień 2021 roku, a druga na poczet zaległości za 2021 rok. Powód rozlicza te wpłaty na poczet września 2021 roku (a więc zgodnie z tytułem pierwszej wpłaty), października 2021 roku (również zgodnie z tytułem, bowiem druga wpłata w wysokości 1.000 zł ma miejsce w dniu 22 października 2021 roku,

a więc należność za październik uznać należy za zaległą), zaś pozostałą w wyniku tego rozliczenia kwotę 425,01 zł księguje na poczet wcześniejszych zaległości (stąd w zestawieniu powód odejmuje od sumarycznego zadłużenia 7.324,44 zł kwotę 425,01 zł, co daje wynik 6.899,43 zł). Wreszcie 2 ostatnie wpłaty, których potwierdzenie pozwani załączyli są

z listopada oraz grudnia 2021 roku i dotyczą czynszu za październik oraz listopad 2021 roku, a więc za okres nieobjęty pozwem. W świetle przeprowadzonych rozważań należy zatem uznać, że powód księgował wszelkie wpłaty zgodnie z tytułami przelewów. Pozwani kwestionowali także wyliczoną przez powoda należność odsetkową, ale i w tym przypadku zarzuty okazały się niezasadne. Odpowiadając na zgłoszone przez pozwanych wątpliwości w tym zakresie wyjaśnienia wymaga, że powód naliczał oddzielnie odsetki za każdy miesiąc, a następnie zsumował te wartości. Tym samym sporna kwota 342,77 zł to suma odsetek wyliczonych w 6-ej kolumnie zestawienia z k. 44-45, natomiast podana w sprzecznie kwota 38,22 zł to jednostkowa należność odsetkowa naliczona za sierpień 2021 roku.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 7.242,20 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 29 października 2021 roku (data wniesienia pozwu) do dnia zapłaty.

Podkreślić przy tym należy, że strona powodowa miała prawo, oprócz żądania należności głównej, żądać za czas opóźnienia odsetek w umówionej wysokości, jako że przepis art. 481 k.c. obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczyny uchybienia terminu płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą się odsetki.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 2.217 zł, która obejmowała: opłatę sądową od pozwu – 400 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej – 1.800 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł.

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji.