

Sygn. akt III C 367/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Irma Lorenc
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Gnidzińska

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2017 r. w Szczecinie

na rozprawie

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

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od kwot:

- 4.346,02 zł (cztery tysiące trzysta czterdzieści sześć złotych dwa grosze) – od dnia 2 września 2015 r. do dnia 12 października 2015 r.,

- 1.030,74 zł (jeden tysiąc trzydzieści złotych siedemdziesiąt cztery grosze) – od dnia 13 października 2015 r. do dnia 26 października 2015 r. ;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 757,62 zł (siedemset pięćdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt dwa grosze) tytułem kosztów postępowania.

Sygn. akt III C 367/16

UZASADNIENIE

w postępowaniu uproszczonym

W dniu 2 września 2015 r. powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwoty 5.907,39 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu i kosztami postępowania. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż dochodzona nim należność to zaległość z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokal mieszkalny przy ul. (...) w S., który pozwana nabyła na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 9 czerwca 2014 r. o udzieleniu przybicia oraz z dnia 1 kwietnia 2015 r. o przysądzeniu spółdzielczego własnościowego prawa do powyższego lokalu, wydanego w sprawie

IX Co 9585/12. Jako podstawę odpowiedzialności pozwanej za zapłatę tych należności powódka wskazała art. 4 ust. 1 i 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Pozwana w sprzeciwie od wydanego w niniejszej sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu. Pozwana zarzuciła, iż wbrew twierdzeniom powódki, zobowiązana była do uiszczania opłat eksploatacyjnych za lokal przy ul. (...) w S., dopiero od momentu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności tj. od dnia 4 maja 2016 r. Ponadto pozwana wskazała, iż w dniach 13 i 26 października 2015 r. dokonała zapłaty na rzecz powódki kwot 3.315,28 zł i 3.610 zł tytułem opłat eksploatacyjnych za przedmiotowy lokal. Pozwana podniosła także, iż w związku z faktem, iż nie była zobowiązana do zapłaty na rzecz powódki kwoty 2.062,79 zł obejmującej opłaty zakres od stycznia do kwietnia 2015 r., należy uznać, iż doszło bezpodstawnego wzbogacenia powódki kosztem majątku pozwanej.

Pismem z dnia 7 kwietnia 2016 r. powódka cofnęła pozew co do kwoty należności głównej – 5.907,39 zł, którą pozwana zapłaciła po wniesieniu pozwu i wydaniu nakazu zapłaty. Jednocześnie powódka podtrzymała powództwo co do odsetek ustawowych za opóźnienie oraz w zakresie kosztów procesu.

Postanowieniem z dnia 6 maja 2016 r. umorzono postępowanie co do kwoty 5.907,39 zł.

Na rozprawie w dniu 12 grudnia 2016 r. pełnomocnik powódki wskazał, iż w ocenie powódki do czasu prawomocnego przysądzenia prawa do przedmiotowego lokalu pozwana odpowiada z tytułu opłat eksploatacyjnych jako faktycznie korzystająca z lokalu, a po tej dacie jako podmiot, któremu przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego. W reakcji na to pozwana wskazała, iż do czasu przysądzenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie sposób uznać ją za osobę faktycznie korzystającą z przedmiotowego lokalu.

Pismem z dnia 6 lutego 2017 r. powódka sprecyzowała żądanie pozwu i wniosła o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kwoty 59,19 zł tytułem odsetek ustawowych od kwoty 3 315,28 zł od dnia 2 września 2015 r. do dnia 12 października 2015 r. oraz od kwoty 2 589,11 zł od dnia 2 września 2015 r. do dnia 25 października 2015 r.

Na rozprawie w dniu 6 lutego 2017 r. strony podtrzymały swe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. G. i R. G. przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. znajdujące się w zasobach powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S..

Postanowieniem z dnia 9 czerwca 2014 r. wydanym w sprawie o sygn. IX Co 9585/12 Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, w wyniku przeprowadzonej licytacji, udzielił pozwanej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przybicia tego prawa. Postanowieniem z dnia 1 kwietnia 2015 r. Sąd przysądził to prawo na rzecz pozwanej, po uprzednim uiszczeniu – w dniach 3 grudnia 2014 r. i 19 marca 2015 r. ceny nabycia. Postanowienie to uprawomocniło się 4 maja 2015 r.

Przed przysądzeniem własności, Sąd wyzwał pozwaną do uiszczenia ceny nabycia, przy czym nie uwzględnił wniosku pozwanej o wydłużenie terminu spłaty.

dowody:

- postanowienie z dnia 9.06.2014 r. k. 23
- postanowienie z dnia 1.04.2015 r. k. 13-14, 33-34, także k. 127-128 akt sprawy IX Co 9585/12
- postanowienie z dnia 28.10.2014 r. k. 100 akt sprawy IX Co 9585/12
- wezwanie z dnia 29.10.2014 r. k. 102 akt sprawy IX Co 9585/12

- wniosek pozwanej z dnia 27.11.2014 r. k. 107 akt sprawy IX Co 9585/12
- postanowienie z dnia 3.12.2014 r. k. 108 akt sprawy IX Co 9585/12
- wezwanie z dnia 11.02.2015 r. k. 115 akt sprawy IX Co 9585/12

Po udzieleniu przybicia pozwana weszła w posiadanie lokalu i przystąpiła do wykonania w nim generalnego remontu, bowiem zamierzała – po przysądzeniu własności – sprzedać go z zyskiem.

W okresie od 1 lipca do 30 września 2014 r. w lokalu zużyto 15 m³ wody, pomiędzy 1 października i 31 grudnia 2014 r. nie odnotowano zużycia, od 1 stycznia do 31 marca 2015 r. zużycie wyniosło 34 m³, a od 1 kwietnia do 30 czerwca 2015 r. – 42 m³.

W dniu 17 września 2014 r. ówczesny administrator zasobów powódki S. W. (1) otrzymał zgłoszenie, iż do rynny w budynku przy ul. (...) wylewana jest z balkonu mieszkania nr (...) woda. Po udaniu się na miejsce S. W. (1) zastał w mieszkaniu pracowników układających glazurę i terakotę. Widział on zdjęty kaloryfer w łazience. Zaobserwował, że mieszkanie jest opróżnione i przygotowane do malowania. Kolejna interwencja S. W. (1) w mieszkaniu miała miejsce 30 września 2014 r. w związku z zamknięciem przez pozwaną pionów grzewczych w piwnicach i zgłoszeniem przez mieszkańców budynku, iż kaloryfery w mieszkaniach poniżej są zimne.

dowody:

- zestawienie i rozliczenie zużycia wody k. 50-51
- kalendarz k. 52-53
- zeznania świadka S. W. k. 82
- zeznania świadka G. G. k. 98-99 (częściowo)
- zeznania A. W. w charakterze strony pozwanej k.100

Pismem z dnia 1 września 2015 r. (opatrzone błędnie datą 1 września 2014 r.), powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 4.655,56 zł tytułem zaległych opłat za lokal wg stanu na dzień 30 czerwca 2015 r.

W dniu 13 października 2015 r. pozwana zapłaciła powódce tytułem czynszu za okres od stycznia do października 2015 r., kwotę 3.315,28 zł, a w dniu 26 października 2015 r. tytułem zaległości czynszowej 3.610 zł. W dniu 30 października 2015 r. powódka wystawiła pozwanej zaświadczenie o nieposiadaniu zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokalu.

dowody:

- wezwanie do zapłaty k. 11
- potwierdzenie nadania k. 12
- analiza konta k. 10
- potwierdzenia przelewu k. 35
- wyciąg z rachunku k. 54-55
- zaświadczenie k. 56
- zeznania świadka G. G. k. 98-99

- zeznania A. W. w charakterze strony pozwanej k.100

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się częściowo uzasadnione.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowił przepis art. 4 ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym 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, a także ust. 6 tego artykułu, w świetle którego 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.

Jak wynikało z pisma procesowego powódki z dnia 15 grudnia 2016 r. na pierwotnie dochodzoną pozwem należność złożyły się opłaty z tytułu korzystania z lokalu przy ul. (...) w S. w okresie od stycznia do sierpnia 2015 r., w tym po 371,45 zł za okres od stycznia do marca 2015 r., po 515,70 zł za okres od kwietnia do czerwca 2015 r. oraz po 570,97 zł za lipiec i sierpień 2015 r., a także należności z tytułu zużycia wody. I tak - 184,80 zł z tytułu rozliczenia wody ciepłej, 247,94 zł z tytułu rozliczenia wody zimnej odnotowane w koncie lokalu 15 kwietnia 2015 r., jak również kwoty 56 zł z tytułu rozliczenia wody ciepłej i 53,98 zł z tytułu rozliczenia wody zimnej, odnotowane w koncie lokalu w dniu 15 lipca 2015 r. W świetle zestawienia stanów liczników wody i rozliczenia zużycia wody dołączonego do odpowiedzi na sprzeciw kwoty 184,80 zł i 247,94 zł stanowiły rozliczenie za zużycie wody w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 marca 2015 r., a kwoty 53,98 zł i 56 zł – w okresie od 1 kwietnia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. Suma tych należności nie stanowiła jednak kwoty 5.907,39 zł, lecz kwotę 4.346,02 zł – z tej przyczyny uznać należało, iż roszczenie powódki ponad kwotę 4.346,02 zł już w chwili wniesienia powództwa nie było uzasadnione.

Wskazać w tym miejscu należy, iż pozwanej dopiero od dnia 4 maja 2015 r. przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do przedmiotowego lokalu. Pozwana nabyła je bowiem z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu w przedmiocie przysądzenia jej tego prawa, wydanego w dniu 1 kwietnia 2015 r. Zgodnie bowiem z art. 999 § 1 zd. 1 k.p.c. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Zatem od dnia 4 maja 2015 r. pozwana ponosiła odpowiedzialność za opłaty z tytułu korzystania z tego lokalu i użytą wodę na podstawie art. 4 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Tej odpowiedzialności pozwana nie kwestionowała, co więcej w dniu 13 października 2015 r. wpłaciła na poczet opłat za okres od maja do sierpnia 2015 r. kwotę 3.315,28 zł, co wskazała wprost w tytule przelewu tej należności na rzecz powódki. Wskazać należy, iż suma należności za ww. okres wyniosła 2.283,23 zł, zatem pozwana wpłacając kwotę wyższą, należności te w pełni zaspokoila w tej właśnie dacie.

Rozważenia wymagało czy pozwana ponosi również odpowiedzialność za zapłatę ww. należności przypadających za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 kwietnia 2015 r. – swą odpowiedzialność w tym zakresie pozwana kwestionowała, natomiast powódka wywodziła, że za należności wówczas powstałe pozwana winna odpowiadać jako osoba faktycznie korzystająca z lokalu - na podstawie art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazać przy tym należy, iż odpowiedzialność osób faktycznie korzystających z lokalu jest odpowiedzialnością solidarną z osobami, którym prawo do lokalu przysługuje, a zatem powódka miała prawo domagać się zapłaty od jednego z dłużników, a nie np. od wszystkich łącznie.

W ocenie Sądu powódka dowiodła tego, iż w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 30 kwietnia 2015 r. pozwana korzystała z przedmiotowego lokalu. Z zeznań świadka S. W. (1), popartych jego adnotacjami zamieszczonymi w kalendarzu

z 2014 r., wynikało, iż już we wrześniu 2014 r., a nie jak twierdził świadek G. G. (2), w niedługim czasie przed przysądzeniem własności, pozwana przeprowadzała generalny remont lokalu. Sam świadek G. G. (2) wskazał, że prace remontowe obejmowały m.in. wymianę instalacji elektrycznej i wodnej oraz podłóg, zaś S. W. (1) zeznał, że kiedy był w mieszkaniu 17 września 2014 r. było ono opróżnione i przygotowane do malowania, układana była glazura i terakota, a kaloryfer w łazience był zdemontowany. Z kolei jak wynika z adnotacji w kalendarzu i zeznań S. W. (1), w dniu 30 września 2014 r. świadek ten stwierdził, iż pracownicy działający na zlecenie pozwanej odciepli dopływ wody do pionów grzewczych prowadzących m.in. do tego mieszkania. Z powyższego wynika, że osoby, którym prawo do lokalu wówczas przysługiwało opuściły lokal przed rozpoczęciem tych prac i to definitywnie. Nielogiczne i sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego byłoby bowiem przyjęcie, że zamieszkiwali oni w opróżnionym lokalu, w czasie trwania szeroko zakrojonych prac remontowych, jak również, że po zakończeniu tych prac, które skończyły się nie wcześniej, niż 30 września 2014 r., ponownie wprowadzili się do mieszkania, przenieśli do niego na nowo swe rzeczy, w tym wyposażenie mieszkania i to oni, a nie pozwana, z lokalu następnie w dalszym ciągu korzystali. Pozbawione podstaw byłoby również uznanie, że pozwana realizowała prace remontowe nie we własnym imieniu, lecz na zlecenie małżonków G.. Zważyć bowiem należy, iż osoby te nie miały żadnego interesu w tym, by takie prace pozwanej zlecać, skoro wobec prawomocnego przybicia, dokonanego w postanowieniu z dnia 9 czerwca 2014 r. prawo do lokalu, po zapłacie ceny nabycia, miało przypaść pozwanej (por. art. 995 k.p.c., art. 998 § 1 k.p.c.). Trudno przyjąć, by osoby, wobec których toczyło się postępowanie egzekucyjne, a zatem nie posiadające środków na pokrycie swych zobowiązań, zaciągały kolejne zobowiązanie związane z pracami remontowymi lokalu, do którego miały wkrótce utracić tytuł prawny. Ponadto, co wynika z zeznań świadka G. G. (2) i strony pozwanej w osobie A. W. (2), remont miał na celu podniesienie standardu mieszkania w celu jego sprzedaży, a więc nie był realizowany na potrzeby małżonków G..

W świetle zestawienia stanów liczników wody i rozliczenia zużycia wody dołączonego do odpowiedzi na sprzeciw od 1 lipca do 30 września 2014 r. w lokalu zużyto 15 m³ wody, pomiędzy 1 października i 31 grudnia 2014 r. nie odnotowano zużycia, natomiast od 1 stycznia do 31 marca 2015 r. zużycie wyniosło 34 m³, a od 1 kwietnia do 30 czerwca 2015 r. – 42 m³. Z zestawienia tego wynika zatem, że lokal był użytkowany do 30 września 2014 r., przez kolejne trzy miesiące nie był wykorzystywany, a następnie korzystano z niego od stycznia 2015 r. i dalej. Skoro poprzedni lokatorzy mieszkania opuścili je definitywnie przed rozpoczęciem prac remontowych we wrześniu 2014 r., następnie pomiędzy październikiem i grudniem 2014 r. lokal nie był zamieszkiwany, to logiczne jest, że od stycznia 2015 r. korzystała z niego pozwana, jeszcze przed prawomocnym przysądzeniem prawa do tego lokalu. W świetle tych dowodów należało odmówić wiary zeznaniom świadka G. G. (2) i A. W. (2), z których miało wynikać, że było odmiennie, zwłaszcza, że osoby te – w przeciwieństwie do S. W. (1) – miały interes w tym, by złożyć zeznania o treści korzystnej dla pozwanej. Zwrócić w tym miejscu należy uwagę na to, że S. W. (1) nie jest już pracownikiem powódki, a zapiski w jego notatniku, uwzględniając sposób ich sporządzenia, należy uznać za autentyczne, a nie sporządzone na potrzeby niniejszego postępowania.

W tych okolicznościach Sąd przyjął, że pozwana na podstawie art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ponosi odpowiedzialność również za należności powstałe w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 30 kwietnia 2015 r., stanowiące łącznie kwotę 2.062,79 zł. Należności te pozwana uregulowała wpłacając w dniu 26 października 2015 r. kwotę 3.610 zł.

Powódka ostatecznie, w piśmie procesowym z dnia 6 lutego 2017 r. domagała się zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 3.315,28 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia 12 października 2015 r. i od kwoty 2.589,11 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia 26 października 2015 r. Roszczenie powódki w chwili wniesienia pozwu było zasadne – o czym była mowa wyżej – co do kwoty 4.346,02 zł. Pozwana w dniu 13 października 2015 r. zapłaciła 3.315,28 zł, co pomniejszyło tą należność do kwoty 1.030,74 zł, dopiero wpłata w dniu 26 października 2015 r. zaspokoila pozostałą zaległość w całości.

Zgodnie z art. 4 ust. 6² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określić inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy. Nie zostało w niniejszej sprawie dowiedzione, by statut powódki przewidywał inny termin

wnoszenia opłat, niż ustawowy, co za tym idzie uznać należało, że pozwana winna była ponosić opłaty do 10. dnia danego miesiąca, poczynając od 10 stycznia 2015 r., a skończywszy na 10 sierpnia 2015 r. W dacie wniesienia pozwu, tj. 2 września 2015 r. wszystkie należności objęte pozwem były wymagalne, a odsetki ustawowe za opóźnienie w ich zapłacie biegły od dnia następnego po terminie płatności danej z nich (por. art. 476 k.c., art. 481 § 1 k.c.). Powódka zatem miała prawo domagać się zapłaty odsetek ustawowych za okres wcześniejszy, niż dzień wniesienia pozwu, jednakże Sąd będąc związany granicami pozwu, nie był władny ich zasądzić za rzeczywisty stan opóźnienia.

Tym samym należało zasądzić od pozwanej na rzecz powódki odsetki ustawowe od kwoty 4.346,02 zł od dnia 2 września 2015 r. do dnia 12 października 2015 r., a od kwoty 1.030,74 zł od dnia 13 października 2015 r. do dnia 26 października 2015 r., o czym orzeczono w pkt I wyroku. W pozostałym zakresie powództwo - w pkt II wyroku - oddalono.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania zawarte w punkcie III wyroku oparto o przepis art. 100 zd. 1 k.p.c. Sąd uwzględnił w tym zakresie fakt, iż powództwo było uzasadnione co do kwoty 4.346,02 zł, a zatem co do 73,57 % dochodzonego roszczenia. Powódka zatem cofając pozew w tej części, z uwagi na fakt jego zaspokojenia po wniesieniu pozwu, procesu nie przegrała - jej przegrana dotyczyła 26,43 % roszczenia. Powódka poniosła koszty postępowania w wysokości 1.467 zł, na którą złożyła się opłata od pozwu - 250 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego - 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika powódki - 1.200 zł. Pozwana zaś poniosła koszty w wysokości 1.217 zł, tj. uiściła opłatę skarbową od pełnomocnictwa procesowego - 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika - 1.200 zł. Po rozdzieleniu tych kosztów należało zasądzić od pozwanej na rzecz powódki kwotę 757,62 zł (1.467 zł x 73,57% - 1.217 zł x 26,43%).