

Sygnatura akt XI C 149/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Małecka

Protokolant: Aleksandra Mazur

po rozpoznaniu w dniu 5 maja 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą we W.

przeciwko E. K. i T. K.

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych E. K. i T. K. na rzecz strony powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. kwotę 5 585,29 zł (pięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt pięć złotych dwadzieścia dziewięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 21 listopada 2014r. do dnia zapłaty;

II. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 1 467 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 1 200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa pełnomocnika.

Sygn. akt XI C 149/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 listopada 2014 r. strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych E. K. i T. K. kwoty 5.585,29 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że pozwany przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego we W. przy ul. (...), należącego do zasobów powodowej spółdzielni. Strona powodowa wywodziła, że pozwani pomimo ciążącego na nich obowiązku wynikającego z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu spółdzielni, przez okres od listopada 2013 r. do października 2014 r. nie uiszczali należnych powodowej spółdzielni miesięcznych opłat na pokrycie kosztów utrzymani i eksploatacji. Wskazała, że pozwani pomimo kierowanych do nich wezwań o zapłatę, do chwili obecnej nie uiszcili zaległości czynszowych należnych stronie powodowej.

Nakazem zapłaty z dnia 27 listopada 2014 r. orzeczono, że pozwani w ciągu dwóch tygodni od doręczenia im nakazu powinna zaspokoić roszczenie pozwu w całości wraz z kosztami albo wnieść w tym terminie sprzeciw do sądu.

Przeciwko powyższemu nakazowi pozwani E. K. i T. K. wnieśli w dniu 31 grudnia 2014 r. sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości. Pozwani zarzucili, że roszczenie jest przedwczesne oraz zgłosili wniosek o rozłożenie dochodzonej kwoty na raty w wysokości 300 zł miesięcznie – w przypadku zasądzenia od pozwanych dochodzonej należności.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwani wskazali, że w dniu 15 maja 2014 r. zwrócili się do strony powodowej o rozłożenie należności na miesięczne raty w wysokości 232,62 zł, płacone równocześnie z bieżącymi należnościami i z tego powodu brak było podstaw do wszczęcia postępowania. Pozwani wskazali na trudną sytuację majątkową wynikającą z faktu, iż pozwany do grudnia 2013 r. nie miał pracy, znacznej wysokości stałych kosztów (rata kredytu, opłaty czynszowe i za media) oraz faktu ponoszenia kosztów opieki lekarskiej pozwanej, która jest w zagrożonej ciąży. Wskazane okoliczności powodują, iż pozwani nie są w stanie spłacić jednorazowo całej należności, choć korzystają z pomocy rodziny.

W piśmie przygotowawczym z dnia 9 kwietnia 2015 r. (k. 64) strona powodowa negatywnie ustosunkowała się do wniosku o rozłożenie pozwanym należności na raty, wskazując, że pozwani nie uiszczali zaproponowanych przez siebie rat, a ich zaległość w opłatach czynszowych zwiększyła się.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 25 października 2011 r. E. K. i T. K. nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) we W., znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W..

Wydanie przedmiotu umowy miało nastąpić do dnia 16 listopada 2011 r.

/dowód: umowa z dnia 25.10.2011 r. – k. 15-21/

Zgodnie z treścią § 144 ust. 1 i 1a statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni.

W myśl § 149 ust. 1 statutu wyżej wskazane opłaty powinny być uiszczane do ostatniego dnia każdego miesiąca, a zgodnie z § 149 ust. 4 od niewpłaconych w terminie należności spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

/dowód: wyciąg ze statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) – k. 22-27/

Z tytułu opłat czynszowych za lata 2013-2014 r. E. K. i T. K. mieli w październiku 2014 r. zaległość w wysokości 5.585,29 zł. Pod koniec 2014 r. zaległość pozwanych wynosiła 6.337,89 zł, zaś w marcu 2015 r. 7.747,57 zł.

/dowód: 1. zestawienie opłat – k. 29-30,

2. zestawienie opłat – k. 67-69./

W dniu 15 maja 2014 r. T. K. skierował do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wniosek o rozłożenie zadłużenia w wysokości 5.583,03 zł (według stanu na dzień 15 maja 2014 r.) na miesięczne raty w wysokości 232,62 zł począwszy od czerwca 2014 r. Zwracając się jednocześnie o wstrzymanie działań windykacyjnych pozwany wskazał, że wpłaty będą uiszczane do 15 dnia każdego miesiąca wraz bieżącymi opłatami.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w odpowiedzi udzielonej w piśmie datowanym na dzień 29 maja 2014 r. poinformowała T. K., że Zarząd (...) wyraził zgodę na spłatę zadłużenia w 6 miesięcznych ratach po 930,50 zł, pod warunkiem regulowania bieżących opłat za lokal.

/dowód: 1. pismo T. K. z dnia 15.05.2014 r. – k. 40,

2. pismo SM (...) z dnia 29.05.2014 r. – k. 66

T. K. jest zatrudniony od maja 2013 r. w (...) sp. z o.o. na stanowisku doradcy handlowego i otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 2.500-2.900 zł miesięcznie. E. K. pracuje jako sprzedawca w sklepie (...) w pełnym wymiarze czasu pracy, jej miesięczne wynagrodzenie wynosi 1.800-2.000 zł. Poza wynagrodzeniem uzyskiwanymi z tytułu zatrudnienia pozwani nie mają innych źródeł dochodów.

Przed zatrudnieniem w (...) sp. z o.o. T. K. pracował w przedsiębiorstwie (...), lecz zmienił pracę na obecną z uwagi na możliwość otrzymywania większego wynagrodzenia, wcześniej był bezrobotny. Po utracie pracy przez pozwanego E. i T. K. nie byli w stanie spłacać bieżących należności.

W dniu 2 kwietnia 2015 r. E. i T. K. urodziło się dziecko. E. K. przebywa na urlopie macierzyńskim. Okres ciąży pozwanej wiązał się z wydatkami na wizyty lekarskie i badania.

/dowód: 1. historia konta – k. 41-48

2. rachunki – k. 49-50

3. przesłuchanie pozwanej E. K. – k. 72./

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo (...) mieszkowej Cegielka we W. zasługuje na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z przepisem art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity – Dz. U. z 2003 r., Nr 119 poz. 1116 ze zm.) członkowie 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.

Opłaty te pokrywają zarówno koszty eksploatacji i utrzymania lokalu używanego bezpośrednio przez danego członka, jak i koszty eksploatacji i utrzymania pozostałych części nieruchomości, o ile koszty te nie są pokrywane bezpośrednio przez użytkowników lokali w oparciu o umowy zawarte przez nich z dostawcami usług, lecz są pokrywane za pośrednictwem spółdzielni.

Kwestię powinności na rzecz spółdzielni członków spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokalu normuje też statut powodowej spółdzielni, zgodnie z którym winni oni uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami przez uiszczanie comiesięcznych opłat.

Należy zatem uznać, że obowiązek uiszczania opłat związanych z lokalem położonym we W., przy ul. (...) w kwocie 5.585,29 zł istniał już w chwili złożenia pozwu, a powództwa nie można uznać za przedwczesne. Wprawdzie strona powodowa wyraziła w piśmie z dnia 29 maja 2014 r. (k. 66) zgodę na rozłożenie zaległości w kwocie 5.583,03 zł na 6 rat po 930,50 zł, począwszy od czerwca 2014 r., uzależniając jednak rozłożenie zaległości na raty od regulowania bieżących należności. Tymczasem nie było spornym w postępowaniu, że pozwani nie uiszczali regularnie bieżących należności związanych z lokalem, co spowodowało zwiększenie się stanu zaległości z tego tytułu. Nie uiszczali oni również rat – ani w wysokości wskazanej przez stronę powodową, ani w kwocie zaproponowanej w piśmie z dnia 15 maja 2014 r. Dlatego też należy ocenić, że porozumienie zaproponowane przez powodową spółdzielnię w piśmie z dnia 29 maja 2014 r. nie weszło w życie, bowiem wyraźnie zaznaczonym warunkiem jego obowiązywania było regularnie płacenie bieżących kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a warunek ten nie został przez pozwanych zrealizowany. W związku z powyższym za niezasadny należy uznać ujęty w sprzeciwie zarzut pozwanych, iż powództwo jest przedwczesne. Same bowiem negocjacje dotyczące rozłożenia zaległości na raty i złożenie przez wierzyciela propozycji spłaty należności w ratach o oznaczonej wysokości nie mogą być uznane za bezwarunkowe

oświadczenie woli o przesunięciu terminu wymagalności świadczenia, szczególnie, że przeciwne wnioski wypływają z literalnego brzmienia pisma zawierającego stanowisko strony powodowej.

Stosownie do treści art. 481 k.k. strona powodowa była uprawniona do naliczania odsetek ustawowych od zaległych kwot, uprawniona była także do domaga się odsetek od wyliczonych odsetek od dnia wniesienia pozwu.

W myśl postanowienia § 149 ust. 1 statutu powodowej spółdzielni (k. 25) opłaty powinny być uiszczane do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, a zgodnie z § 149 ust. 4 od niewpłaconej w terminie należności spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

Strona powodowa w pozwie domagała się zasądzenia kwoty 5.585,29 zł, stanowiącą sumę niedopłat czynszu za okres od listopada 2013 r. do października 2014 r., wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Pozwani nie kwestionowali wysokości roszczenia i prezentowanych przez powodową spółdzielnię wyliczeń.

W związku z tym, w oparciu o powołane wyżej przepisy sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Sąd na mocy art. 320 k.p.c. ma możliwość rozkładania zasądzonych świadczenia na raty. Stosownie do treści wskazanego przepisu, w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć zasądzone świadczenie na raty. Założeniem tego przepisu jest uczynienie możliwym do wyegzekwowania należności ze względu na określoną sytuację ekonomiczną i finansową dłużnika. Szczególnie uzasadnione wypadki w świetle tego przepisu nie muszą mieć wyjątkowego charakteru, decydują okoliczności konkretnego przypadku.

Pozwani E. K. i T. K. wnosili w sprzeciwie od nakazu zapłaty o rozłożenie należności na raty. W uzasadnieniu podniósł, iż ich możliwości finansowe nie pozwalają na całkowitą spłatę łącznej kwoty zadłużenia. Pozwani wskazali, że uiszczają miesięcznie: 1.330 zł tytułem raty kredytu mieszkaniowego, 500 zł tytułem spłaty kart kredytowych, 430 zł tytułem spłaty kredytów konsumpcyjnych, 160 zł tytułem opłaty za energię, 150 zł tytułem opłat za telewizję, internet i telefon, 98 zł tytułem kosztów nabycia biletu miesięcznego oraz 425 zł tytułem opłaty za mieszkanie. Nadto podali, że ponoszą wydatki związane z opieką lekarską nad pozwaną w czasie ciąży w kwocie 400 zł miesięcznie.

W ocenie Sądu Rejonowego wniosek ten nie zasługuje na uwzględnienie. Opisany przez pozwanych fakt pogorszenia się ich sytuacji materialnej będący następstwem utraty pracy przez pozwanego w 2012 r. nie uzasadnia rozłożenia zasądzonej należności na raty ponieważ od niemal 2 lat (od maja 2013 r.) pozwany T. K. ma stałe źródło dochodu w postaci wynagrodzenia z tytułu zatrudnienia. Wskazać należy, iż zaległości pozwanych wobec strony powodowej narastają, a okres oczekiwania na ich spełnienie jest relatywnie długi (półtora roku).

W ocenie Sądu Rejonowego pozwani nie wykazali realnej woli zaspokojenia wierzyciela, poza deklaracją zawartą w piśmie z dnia 15 maja 2014 r. nie podjęli żadnych czynności, które pozwoliłyby im wywiązać się z obciążających zobowiązań. Zasadniczą przesłanką odmowy rozłożenia przedmiotowej zaległości na raty jest brak w postępowaniu pozwanych oznak potwierdzających rzeczywistą chęć wywiązania się ze zobowiązania wobec powodowej spółdzielni. Pozwani wpłacili bowiem trzy raty (w czerwcu, lipcu i wrześniu 2014 r.), które proponowali w piśmie z dnia 15 maja 2014 r., później nie wpłacali nawet bieżących należności. Oczywistym jest znaczenie posiadania dziecka dla rodziny pozwanych i dokładanie wszelkich starań, w tym też ponoszenie znacznych nawet wydatków dla właściwej opieki nad matką w czasie ciąży. Sąd jednak miał na uwadze, że w 2014 r., kiedy to pozwani złożyli stronie powodowej propozycję spłaty zadłużenia w ratach wraz z regularnym uiszczaniem bieżących należności, E. K. była w pocztowym okresie ciąży, zaś T. K. miał stałe zatrudnienie od około roku.

Rozłożenie na raty zasądzonych należności prowadziło do ponownego przeniesienia na stronę powodową negatywnych konsekwencji sytuacji majątkowej pozwanych, co jest niezasadne. Wobec powyższego, sąd nie dopatruje się zasadności rozłożenia na raty zaległości zasądzonych tym wyrokiem, zwłaszcza że pozwani nie uiszczają nawet bieżących należności z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, od dnia 18 listopada 2014 r. nie wpłacili żadnej kwoty na rzecz strony powodowej a kwota zaległości wzrosła do wysokości 7.747,57 zł.

W przekonaniu sądu I instancji pozwani nie wykazali, by ich sytuacja finansowa i życiowa oraz postawa wobec wierzyciela uzasadniała rozłożenie na raty kwoty zasądzonej na rzecz strony powodowej.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu nastąpiło w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c., który nakłada na stronę przegrywającą obowiązek zwrotu przeciwnikowi kosztów celowego dochodzenia praw, statuując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty postępowania złożyła się kwota 250 zł, stanowiąca opłatę sądową od pozwu, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1.200 zł, liczone od pierwotnej wartości przedmiotu sporu, ustalone na podstawie § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Wobec powyższego sąd orzekł, jak w punkcie II sentencji wyroku.

Z tych względów sąd orzekł jak w wyroku.