

Sygnatura akt VIII C 910/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

7 lipca 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Przytułska - Sikoń

Protokolant: Karolina Szewczyk

po rozpoznaniu na rozprawie 28 czerwca 2017 r. we W. sprawy

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

przeciwko P. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego P. K. na rzecz strony powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. kwotę 13450,56 zł (trzynaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 18 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 5117 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 910/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 kwietnia 2016 roku (data prezentaty) strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą we W. wniosła o zasądzenie od pozwanego P. K. na jej rzecz kwoty 13450,56 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem nieuregulowanych opłat za eksploatację lokalu mieszkalnego położonego przy (...) we W. obejmujące okres od stycznia 2015 roku do lutego 2016 roku, do którego to lokalu pozwanemu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Dochodzona pozwem kwota stanowiła sumę należności głównej w wysokości 12759,71 zł oraz skapitalizowanych odsetek do dnia 15 kwietnia 2016 r. w wysokości 680,85 zł. Strona powodowa wniosła również o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W dniu 27 kwietnia 2016 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu w Wydziale VII Cywilnym, uwzględniając powództwo w całości, wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu.

W dniu 23 czerwca 2016 roku pozwany wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości oraz żądając zwrotu kosztów procesu. Pozwany zarzucił, że w sprawie o sygn. akt VIII C 1745/14, która toczyła się przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu zawarła ugodę na mocy której powód zobowiązał się do przekształcenia ograniczonego prawa rzeczowego, tj. własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu we własność. Powód z ugody się nie wywiązał, w związku z czym pozwany poniósł stratę w wysokości 15000 zł, zapłaconą tytułem zadatku, którą to kwotę pozwany potrąca z wierzytelnością strony powodowej. W szczególności pozwany wyjaśnił, że zawarł umowę zobowiązującą się do przeniesienia własności przedmiotowego lokalu na rzecz A. K. w terminie do października 2015

r. Warunkiem zrealizowania przedmiotowej umowy było przekształcenie lokalu przy (...) w pełną własność z księgą wieczystą. Jak twierdzi powód, z przyczyn leżących po stronie powoda pozwany nie zrealizował umowy tracąc zadatek.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa przyznała, że strony w sprawie o sygn. akt VIII C 1745/14 zawarły umowę, na mocy której strona powodowa zobowiązała się do przekształcenia na rzecz pozwanego przysługującego mu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu. Jak jednak zarzuciła, zgodnie z brzmieniem wzmiankowanej ugody zobowiązania strony powodowej było zastrzeżone warunkiem wypełnienia przez pozwanego obowiązków wskazanych w art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, których pozwany nie wykonał. Nie został bowiem wniesione pisemne żądanie, ani też pozwany nie dokonał spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z uwagi więc na brak formalnego wniosku pozwanego oraz istniejące zadłużenie za kolejne miesiące nie sposób mówić, w ocenie strony powodowej, o jakimkolwiek przyczynieniu się strony powodowej do szkód powstałych w majątku pozwanego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 grudnia 1993 r. pozwanemu P. K. został przydzielony lokal mieszkalny przy (...) we W. na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Dowód : - przydział lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 1.12.1993 r., k. 10

Pozwany nie regulował należności za lokal mieszkalny w terminie. Z tego tytułu za okres od stycznia 2015 roku do lutego 2016 roku pozwany posiadał zaległości w wysokości dochodzonej pozwem.

Okoliczność bezsporna

Strona powodowa, pismem z 2 marca 2016 r. wzywała pozwanego do zapłaty zadłużenia w wysokości 12759,71 zł wraz odsetkami skapitalizowanymi na dzień 29.02.2016 r. w wysokości 563,39 zł.

Dowód : pismo strony powodowej z dnia 02.03.2016 r., k. 11-12

Pozwany nie reguluje należności za lokal mieszkalny i w związku tym jest co jakiś okres wzywany do zapłaty, zaś wpłaty są ostatecznie dokonywane po prawomocnych wyrokach Sądu.

Pozwany jest zainteresowany przekształceniem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przy (...) we W. w prawo odrębnej własności. Pracownica powodowej spółdzielni - E. G. tłumaczyła powodowi, że aby lokal mieszkalny został przekształcony w prawo własności, nie może być zadłużenia, nadto należy wystąpić do spółdzielni ze stosownym wnioskiem.

Dowód: zeznania świadka E. G. złożone na rozprawie z dnia 28 czerwca 2017 r.

W pozwie złożonym w sprawie VIII C 1745/14, która toczyła się przed tut. Sądem, powód dochodził od pozwanego zapłaty kwoty 16722,15 zł z ustawowymi odsetkami tytułem nieuregulowanych opłat za związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego położonego we W. przy (...) za okres od stycznia 2013 r. maja 2014 r. oraz skapitalizowanych odsetek.

Przed tut. Sądem w sprawie VIII C 1745/14 pomiędzy stronami postępowania została zawarta ugoda o następującej treści:

I. Celem polubownego zakończenia sporu zawisłego przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilnych w sprawie o sygn. akt VIII C 1745/14, Strony zgodnie postanawiają, że pozwany P. K. (PESEL: (...)) zapłaci na rzecz strony powodowej (...) we W. (Nr KRS: (...)) należność główną w kwocie 16.722,15 zł (szesnaście tysięcy siedemset dwadzieścia dwa złote) wraz z kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 2.400,00

zł (dwa tysiące czterysta złotych). Zapłata ugodzonej kwoty nastąpi na rachunek bankowy nr (...) 0000 0000 2831 5880 w terminie do dnia 18 grudnia 2014 r.

II. W przypadku niedochowania opisanego wyżej terminu płatności, pozwany zobowiązuje się zapłacić na rzecz strony powodowej odsetki ustawowe liczone od dnia 19 grudnia 2014r.

III. Strona powodowa, oświadcza, że ugodzona wyżej kwota wyczerpuje wszystkie jej roszczenia dochodzone we wskazanym na wstępie postępowaniu oraz, że nie będzie ona dochodziła od pozwanego w przyszłości jakichkolwiek roszczeń z ww. tytułu.

IV. Jednocześnie strona powodowa zobowiązuje się do niezwłocznego zawarcia z pozwanym umowy przenoszącej własność lokalu przy ul. (...) nr 2 we W., w trybie i na zasadach opisanych przepisami art. 17¹⁴ ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.). Strona powodowa oświadcza przy tym, że nieruchomości posiada uregulowany stan prawny zaś wykonanie powyższego jej zobowiązania uwarunkowane będzie wypełnieniem przez pozwanego obowiązków wskazanych w art. 17¹⁴ ust. 1 ww. ustawy.”

Dowód: pozew i ugoda znajdujące się w aktach sprawy tut. Sądu o sygn. akt VIII C 1745/14, kserokopie w aktach sprawy

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Bezspornym w niniejszej sprawie jest fakt, że pozwanemu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy (...) we W.. Nie było także sporu pomiędzy stronami co do tego, iż pozwany posiadał zaległości w opłatach na rzecz strony powodowej za okres od stycznia 2015 roku do lutego 2016 roku w łącznej kwocie 13450,56 zł (należność główna - 12759,71 zł, skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie naliczone do dnia 15 kwietnia 2016 r. - 680,85 zł). Pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty nie kwestionował bowiem ani zasadności roszczenia dochodzonego przez stronę powodową ani też wysokości swojego zobowiązania. Podniósł jednak zarzut potrącenia kwoty 15000 zł, wskazując, że jest to szkoda jaką poniósł z tytułu niewykonania przez powodową spółdzielnię ugody zawartej przed sądem w sprawie VIII C 1745/14.

Zarzut ten nie miał jednak istotnego znaczenia dla rozpoznawanej sprawy. Zważyć bowiem należy, iż zgodnie z art. 505⁴ § 2. k.c. w postępowaniu uproszczonym powództwo wzajemne oraz zarzut potrącenia są dopuszczalne, jeżeli roszczenia nadają się do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym. Z kolei w myśl art. 505¹ k.c. (w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu) w postępowaniu uproszczonym rozpoznawane są sprawy o roszczenia wynikające z umów, jeżeli wartość przedmiotu sporu nie przekracza dziesięciu tysięcy złotych, a w sprawach o roszczenia wynikające z rękojmi, gwarancji jakości lub z niezgodności rzeczy sprzedanej konsumentowi z umową, jeżeli wartość przedmiotu umowy nie przekracza tej kwoty, jak również sprawy o zapłatę czynszu najmu lokali mieszkalnych i opłat obciążających najemcę oraz opłat z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej bez względu na wartość przedmiotu sporu.

Należy mieć na względzie, iż niniejsza sprawa jako sprawa o zapłatę opłat z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej jest rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym (zarządzenie k. 1 akt sprawy), zatem podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia kwoty 15000 zł, tj. zarzut obejmujący roszczenie odszkodowawcze, nie wynikające z umowy i przekraczające wartość 10.000 zł, z uwagi na treść art. 505 (4) § 2 k.p.c. nie może zostać rozpoznane w postępowaniu uproszczonym i w świetle powyższych okoliczności Sąd uznał zarzut potrącenia za bezskuteczny.

Niezależnie od powyższego należy uznać, iż pozwany nie przedłożył jakichkolwiek dowodów celem wykazania swojej wiarygodności, objętej zarzutem potrącenia. Do sprzeciwu od nakazu zapłaty nie zostały złożone dokumenty potwierdzające istnienie i wysokość wiarygodności objętej zarzutem potrącenia. W uzupełnieniu tego braku pozwany

złożył umowę pożyczki z 25.10.2013 r. wraz z porozumieniem z 25.10.2014 r. i umowę majątkową małżeńską z 03.02.2009 r. jednakże w jednym tylko egzemplarzu. W konsekwencji tego braku Przewodniczący zarządzeniem z 12 kwietnia 2017 r. zobowiązał pozwanego do przedłożenie kompletu załączników w terminie 7 dni pod rygorem oddalenia wniosków dowodowych. Mimo doręczenia zarządzenia na adres wskazany przez pozwanego na rozprawie w dniu 30 listopada 2016 r. rzezone dokumenty nie zostały złożone w zakreślonym terminie.

Materialnoprawną podstawą żądania strony powodowej jest art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym zarówno członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, jak i osoby niebędące członkami spółdzielni 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.

Z powyższego obowiązku pozwany nie wywiązywał się w sposób należyty, nie budziło bowiem wątpliwości, że pozwany nie dokonywał należnych stronie powodowej opłat. Jak bowiem przyznał pozwany na rozprawie w dniu 30 listopada 2016 r., nieuiszczanie przez niego opłat jest formą nacisku na powodową spółdzielnię by przenieśli na niego własność lokalu. Niewątpliwie jednak nie dojście do skutku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy (...) w prawo własności lokalu mieszkalnego, mimo takiego oczekiwania po stronie pozwanego, nie zwalnia pozwanego z jego obowiązków finansowych względem powodowej spółdzielni wynikających z art. 4 ustawy z o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nadmienić także należy, iż pozwany nie wykazał by spełnił warunki, o których mowa w art. 17¹⁴ aby procedura przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności mogła zostać uruchomiona. W szczególności nie wykazał by złożył stosowny wniosek w formie pisemnej, a nadto był dokonał spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy i na bieżąco regulował należności, by nie dopuścić do powstania zaległości, tak by proces przekształcenia, który trwa 6 miesięcy (art. 17¹⁴ ust. 1¹ ustawy) mógł być skutecznie zrealizowany.

Roszczenie strony powodowej, obejmującej żądanie zapłaty od pozwanego ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie należności głównej, w tym odsetek ustawowych od skapitalizowanych odsetek od daty wytoczenia powództwa znajduje oparcie w treści przepisów art. 481 § 1 i 2 k.c.,

Z przytoczonych wyżej względów Sąd, na mocy powołanych przepisów orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c., tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwany, jako strona przegrywająca sprawę w całości, zobowiązany jest zwrócić koszty procesu poniesione przez stronę powodową. Przepis art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (art. 98 § 3 k.p.c.). Strona powodowa w niniejszym procesie poniosła następujące koszty: 4.800,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego została ustalona w oparciu § 8 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015 poz. 1800), w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia pozwu, tj., w dniu 19 kwietnia 2016 r.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w pkt II sentencji postanowienia.