

UZASADNIENIE

Powód Syndyk masy upadłości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, pozwem z dnia 21 lipca 2016 r. (data nadania przesyłki pocztowej, k. 31) wniósł o zasądzenie od pozwanych małżonków M. R. i J. R. kwoty 22.700,95 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych. Ponadto powód wniósł o zabezpieczenie powództwa poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości stanowiącej lokal nr (...) przy ul. (...) w W. objętej księgą wieczystą (...).

W uzasadnieniu żądania powód wskazał, że pozwanym przysługuje w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...). Z tego tytułu obowiązani są oni do płacenia opłat eksploatacyjnych za lokal na podstawie art. 4 ust. 1 i ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Powód wskazał, że pozwani, pomimo upomnienia, nie regulują w terminie należności do Spółdzielni. Z tytułu zaległości czynszowych i odsetek ustawowych za opóźnienie w płatnościach na dzień 08 czerwca 2016 roku pozostaje kwota 22.700,95 zł. Powód wskazał, że wielokrotnie bezskutecznie wzywał pozwanych do zapłaty. (pozew – k. 1-3)

W dniu 29 lipca 2016 roku Referendarz Sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu. (nakaz zapłaty k. 32)

Pozwani J. R. i M. R. w dniu 09 września 2016 roku (data nadania, k. 69) złożyli sprzeciw od w/w nakazu zapłaty, w którym zaskarżyli nakaz w całości i podnieśli zarzut nieistnienia wierzytelności powoda w stosunku do pozwanych wobec dokonanego w dniu 02 sierpnia 2016 roku potrącenia wierzytelności powoda z wierzytelnościami pozwanych w stosunku do powoda. Ponadto pozwani wnieśli o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwani wskazali, że kwestionują powództwo w całości. Przyznali, że przysługuje im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Pozwani wskazali, że lokal był wielokrotnie zalewany w związku z wadami dachu. Wady dachu oraz fakt zalewania lokalu pozwani zgłaszali powodowi. Powód natomiast, pomimo stwierdzenia, że do zalania dochodziło, nie naprawił dachu. Pozwani zostali zatem zmuszeni do dokonania generalnego remontu lokalu na własny koszt w wysokości 20.800 zł. Ponadto, z uwagi na liczne zalania lokalu, najemcy rozwiązali umowę najmu, co doprowadziło do utraty przez pozwanych korzyści z wynajmu. Miesięczny czynsz najmu wynosił 15.500 zł. W związku z tym pozwani, za pomocą pełnomocnika, złożyli w dniu 02.08.2016r., na rzecz powoda, oświadczenie o potrąceniu wierzytelności powoda względem pozwanych w kwocie 22.700,95 zł z wierzytelnością pozwanych względem powoda w kwocie 78.300 zł. Wobec tego roszczenie powoda, jako spełnione w wyniku potrącenia, jest bezzasadne. (sprzeciw – k. 41-45)

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 24 października 2016 r. (data nadania, k. 82) powód podtrzymał powództwo w całości. Podkreślił, że ogłoszenie upadłości w opcji likwidacyjnej modyfikuje reguły wzajemnych potrąceń wierzytelności. W szczególności wierzyciel, który chce skorzystać z prawa potrącenia, składa o tym oświadczenie nie później niż przy zgłoszeniu wierzytelności, stosownie do treści art. 96 prawa upadłościowego i naprawczego. Pozwani złożyli oświadczenie o potrąceniu po ogłoszeniu upadłości Spółdzielni, które jest bezskuteczne. Samo zgłoszenie potrącenia w tym trybie nie wywołuje bowiem skutku umorzenia wierzytelności, gdyż warunkiem uznania skuteczności potrącenia jest uznanie tego faktu na liście wierzytelności. Powód wskazał także, że zgodnie z § 60 pkt 16 statutu Spółdzielni członkowie Spółdzielni i osoby niebędące członkami Spółdzielni nie są uprawnione do potrącania swoich należności przysługujących od Spółdzielni z pobieranych przez Spółdzielnię opłat za używanie lokalu. Powód zakwestionował także wszystkie zgłoszone przez pozwanych zarzuty w zakresie naprawy dachu i innych usterek lokalu, wskazując, że nie mają one wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. (pismo procesowe powoda k. 73-75)

Postanowieniem z dnia 13 stycznia 2017 roku tutejszy Sąd oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia. (postanowienie, k. 124-127)

Postanowieniem z dnia 12 grudnia 2016 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych w trybie art. 170 ust. 2 prawa upadłościowego i naprawczego odwołał W. O. z funkcji syndyka masy upadłości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej i ustanowił zarządcę tymczasowego w osobie K. G.. (postanowienie, k. 136)

W piśmie procesowym z dnia 09 lutego 2017 roku (data nadania, k. 152) powód wskazał, że zgodnie z treścią art. 172 ust. 2 prawa upadłościowego i naprawczego, do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia w przedmiocie odwołania syndyka, nadzorcy sądowego i zarządcy sąd ustanawia zarządcę tymczasowego albo nadzorcę tymczasowego, do których stosuje się odpowiednio przepisy o syndyku, nadzorcy sądowym i zarządcy. Oznacza to, że zarządca tymczasowy jest uprawniony i obowiązany do wykonywania wszystkich czynności wchodzących w zakres obowiązków syndyka masy upadłości. Tak więc to zarządca tymczasowy jest podmiotem legitymowanym czynnie i biernie w postępowaniach, w których przed odwołaniem z funkcji stroną był syndyk masy upadłości. (pismo procesowe powoda, k. 151)

Do zamknięcia rozprawy strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Pozwanym M. R. i J. R. przysługuje, na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), pozostającego w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, która znajduje się w upadłości likwidacyjnej.

Dowód: okoliczność bezsporna; wydruk treści KW Nr (...), k. 15-19 postanowienie o ogłoszeniu upadłości, k. 9, postanowienie o odwołaniu syndyka, k. 136

Miesięczny wymiar opłat eksploatacyjnych za lokal nr (...) przy ul. (...) w W. wynosił od dnia 01 września 2015 roku kwotę 1.552,20 zł, natomiast od dnia 01 stycznia 2016 roku kwotę 1.492,20 zł.

Dowód: okoliczność bezsporna; informacja o opłatach za lokal, k. 27, 29

Pozwani M. R. i J. R. na dzień 13 lipca 2016 roku posiadali zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokal nr (...) przy ul. (...) w W. w kwocie 19.947,08 zł należności głównej oraz 2.753,87 zł tytułem odsetek ustawowych.

Dowód: okoliczność bezsporna, zestawienie należności, k. 25-26

Lokal nr (...) przy ul. (...) w W., należący do pozwanych, był kilkakrotnie zalewany wskutek wad poszycia dachowego. Z uwagi na powtarzające się zalewanie lokalu i brak skutecznej naprawy dachu pozwani zaprzestali płacenia opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni i wzywali Spółdzielnię do naprawienia wyrządzonych im szkód.

Dowód: okoliczność bezsporna, zeznania świadków K. S. i D. P., k. 166v-167, pisma pozwanych, k. 49, 50, 51, protokół, k. 56, zdjęcia, k. 57-62

Pismem z dnia 02 sierpnia 2016 r. skierowanym do Syndyka masy upadłości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej, J. R. i M. R., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, oświadczyli, że dokonują potrącenia wymagalnej wierzytelności J. i M. R. w kwocie 78.300 zł wraz z odsetkami ustawowymi w kwocie 8.188,25 zł z tytułu odszkodowania za poniesione koszty i utracone korzyści związane z wadami konstrukcyjnymi lokalu nr (...) przy ul. (...), z wierzytelnością (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w kwocie 22.700,95 zł, której zapłaty Syndyk masy upadłości Spółdzielni domaga się w niniejszej sprawie. Syndyk masy upadłości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej pismem z dnia 11 października 2016 roku poinformował pełnomocnika pozwanych, że nie zgłosili oni swojego roszczenia na listę wierzytelności (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, co w świetle przepisów ustawy prawo upadłościowe i naprawcze jest konieczne. Poinformował ponadto, że upadła (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa nie poinformowała

go o posiadaniu jakichkolwiek zobowiązań względem J. i M. R.. Syndyk nie uznał zatem oświadczenia o potrąceniu wierzytelności.

Dowód: oświadczenie o potrąceniu wierzytelności, k. 64-66, pismo syndyka, k. 76

Zgodnie z § 60 ust. 16 Statutu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W. członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni nie są uprawnieni do potrącania swoich należności przysługujących od Spółdzielni z pobieranych przez Spółdzielnię opłat za używanie lokalu, rat i odsetek kredytu.

Dowód: Statut Spółdzielni – k. 80-81

W niniejszej sprawie Sąd dokonał ustaleń faktycznych na podstawie faktów niezaprzeczonych, dowodów z dokumentów dotyczących przede wszystkim kwestii wysokości opłat eksploatacyjnych, wysokości zadłużenia oraz faktu zalewania lokalu pozwanych wskutek wad poszycia dachowego oraz dowodu z zeznań świadków K. S. i D. P.. Dokumenty te nie zostały w żaden sposób zakwestionowane przez strony, w tym ich autentyczność lub wiarygodność. Także w ocenie Sądu stanowiły wiarygodny i kluczowy dowód w niniejszej sprawie.

Sąd pominął natomiast, jako nieistotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, dokumenty przedłożone przez pozwanych wykazujące wysokość poniesionych przez nich szkód w związku z zalewaniem lokalu i koniecznością dokonywania remontów oraz wykazujące utracone przez pozwanych korzyści w postaci uzyskiwanego czynszu najmu przedmiotowego lokalu. Podkreślić w tym miejscu należy, że okoliczności tych Sąd nie badał w niniejszej sprawie, tj. nie przesądzał, czy pozwany przysługuje wierzytelność względem Spółdzielni, czy też nie, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Zeznania świadków K. S. i D. P. Sąd uznał za wiarygodne w całości. Zeznania te są spójne, rzeczowe i logiczne oraz zbieżne ze sobą. Na podstawie tych zeznań Sąd ustalił przede wszystkim, że w lokalu pozwanych dochodziło kilkakrotnie do zalania wskutek przeciekającego dachu. Świadczyli także fakt niepłacenia przez pozwanych opłat eksploatacyjnych za lokal w związku z zalewaniem lokalu wskutek wad poszycia dachowego.

Sąd oddalił natomiast wnioski o przesłuchanie świadków A. W., F. I. oraz J. J. (2) zgłoszony przez pozwanych na okoliczność ustalenia wad poszycia dachowego i zalewania lokalu pozwanych jako nie mający znaczenia do wyjaśnienia przedmiotu sporu między stronami. W ocenie Sądu okoliczności te zostały w sposób wystarczający wyjaśnione zeznaniami świadków K. S. i D. P., ponadto nie były one kwestionowane przez stronę powodową. Z tych samych powodów Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron.

Zgłoszony przez stronę pozwaną dowód z opinii biegłego do spraw budownictwa Sąd pominął jako niemający znaczenia dla wyjaśnienia okoliczności niniejszej sprawy. Podkreślić należy, że fakt istnienia wad poszycia dachowego oraz fakt zalewania lokalu pozwanych nie był kwestionowany przez stronę powodową. Natomiast kwestia wysokości poniesionych przez pozwanych kosztów na remont lokalu nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Powód dochodził w niniejszej sprawie od pozwanych zapłaty kwoty 22.700,95 zł tytułem opłat eksploatacyjnych i należnych odsetek ustawowych wraz z dalszymi odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Pozwani nie kwestionowali natomiast w żaden sposób zasadności kwoty objętej pozwem ani jej wysokości. Pozwani podnieśli jedynie zarzut nieistnienia roszczenia powoda względem nich z uwagi na potrącenie wierzytelności powoda z wierzytelnością pozwanych w stosunku do powoda dokonane w dniu 02 sierpnia 2016 roku. Podkreślić należy, że w niniejszej sprawie fakt istnienia zadłużenia pozwanych w opłatach eksploatacyjnych za lokal nr (...) przy ul. (...) w W. nie był objęty sporem. Pozwani przyznali bowiem, że zaprzestali płacenia tych opłat w

związku z wadami dachu i zalewaniem ich lokalu. Podnieśli, że w związku z tym przysługuje im w stosunku do powoda wierzytelność w kwocie 78.300 zł tytułem odszkodowania i dokonali w dniu 02 sierpnia 2016 roku potrącenia tej wierzytelności z wierzytelnością powoda względem pozwanych objętą niniejszym postępowaniem. Powód zakwestionował z kolei skuteczność dokonanego potrącenia, przede wszystkim z uwagi na niespełnienie wymogów ustawy prawo upadłościowe i naprawcze, tj. niezgłoszenie tej wierzytelności przez pozwanych na listę wierzytelności. W dalszej kolejności powód zakwestionował istnienie i wysokość wierzytelności pozwanych względem niego.

Przedmiotem sporu w niniejszej sprawie było zatem ustalenie, czy dokonane przez pozwanych w dniu 02 sierpnia 2016 roku potrącenie wierzytelności i w konsekwencji zgłoszony w niniejszej sprawie zarzut nieistnienia roszczenia powoda są zasadne, a więc czy doszło do umorzenia wierzytelności wskutek dokonanego potrącenia.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 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.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie ulega wątpliwości, że na pozwanych ciążył obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem. Nie ulega również wątpliwości, że pozwani posiadali zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w wysokości dochodzonej pozwem, czego sami nie kwestionowali.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że ogłoszenie upadłości likwidacyjnej modyfikuje w istotny sposób zasady wzajemnych potrąceń wierzytelności. Zgodnie bowiem z treścią art. 93 ust. 1 ustawy prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2003 r., nr 60, poz. 535) potrącenie wierzytelności upadłego z wierzytelnością wierzyciela jest dopuszczalne, jeżeli obie wierzytelności istniały w dniu ogłoszenia upadłości, chociażby termin wymagalności jednej z nich jeszcze nie nastąpił. Stosownie natomiast do treści art. 95 cytowanej ustawy potrącenie nie jest dopuszczalne, jeżeli wierzyciel stał się dłużnikiem upadłego po dniu ogłoszenia upadłości. Z treści przepisu art. 96 prawa upadłościowego i naprawczego wynika, że wierzyciel, który chce skorzystać z prawa potrącenia, składa o tym oświadczenie nie później niż przy zgłoszeniu wierzytelności. Wierzyciel osobisty upadłego, który chce uczestniczyć w postępowaniu upadłościowym, jeżeli niezbędne jest ustalenie jego wierzytelności, powinien w terminie oznaczonym w postanowieniu o ogłoszeniu upadłości zgłosić sędziemu-komisarzowi swoją wierzytelność (art. 236 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego).

Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy stwierdzić należy, iż pozwani nie wykazali, aby dokonali zgłoszenia swojej wierzytelności w stosunku do Spółdzielni na listę wierzytelności. Oświadczenie o potrąceniu wierzytelności skierowali bowiem do syndyka masy upadłości Spółdzielni, a nie do sędziego komisarza na listę wierzytelności. W świetle cytowanych wyżej przepisów złożenie oświadczenia o potrąceniu wierzytelności nie mogło spowodować i nie spowodowało skutku w postaci umorzenia wierzytelności. Warunkiem jest bowiem uznanie tego faktu na liście wierzytelności, czego pozwani w niniejszej sprawie nie wykazali. W związku z tym zgłoszony przez pozwanych zarzut nieistnienia roszczenia powoda w stosunku do pozwanych nie zasługiwał na uwzględnienie.

W dalszej kolejności wskazać należy, że Statut (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w § 60 pkt 16 wprost określa, że pozwani nie byli uprawnieni do potrącenia swojej wierzytelności względem powoda z wierzytelnością powoda z tytułu opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu. Podkreślić należy, że pozwani przedmiotowego zapisu statutu w żaden sposób nie kwestionowali.

Przechodząc natomiast do samej kwestii istnienia roszczenia pozwanych względem powoda z tytułu odszkodowania stwierdzić należy, że nie było to przedmiotem badania przez Sąd w niniejszej sprawie. Rozstrzygnięcie niniejszej sprawy nastąpiło bowiem w oparciu o nieuwzględnienie podniesionego zarzutu nieistnienia roszczenia, treść § 60 statutu Spółdzielni oraz fakt niekwestionowania przez pozwanych swojego zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych za lokal. Istnienia i wysokości przysługującej pozwanom wierzytelności względem powoda mogą oni dochodzić w odrębnym postępowaniu. Jak już podkreślano, dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie miało to znaczenia, bowiem

zarzut nieistnienia roszczenia okazał się niezasadny z powodów opisanych wyżej. Kwestia natomiast istnienia i wysokości roszczenia pozwanych względem powoda nie mogłaby zostać uwzględniona w niniejszym postępowaniu z uwagi na fakt, że nie nadają się one do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym. Gdyby zatem pozwani zgłosili zarzut potrącenia w niniejszej sprawie lub powództwo wzajemne powołując się na przysługujące im roszczenia odszkodowawcze, to byłyby one niedopuszczalne w niniejszym postępowaniu w oparciu o treść art. 505⁴§ 2 k.p.c. Zgodnie z treścią tego przepisu powództwo wzajemne oraz zarzut potrącenia są dopuszczalne, jeżeli roszczenia nadają się do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym. Roszczeń odszkodowawczych pozwani mogą dochodzić w odrębnym postępowaniu, na zasadach ogólnych, bez zastosowania przepisów o postępowaniu uproszczonym.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c., który stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W tym zakresie Sąd podzielił stanowisko powoda i uznał za zasadne żądanie odsetek od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 21 lipca 2016 roku do dnia zapłaty, w szczególności wobec niekwestionowania przez pozwanych terminu żądania odsetek.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 5.134,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, tj. opłata od pozwu w wysokości 300 złotych, 34 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictw oraz 4800 złotych kosztów zastępstwa procesowego powoda przez profesjonalnego pełnomocnika ustalonych według stawek minimalnych wynikających z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015r., poz. 1800).

Z tych wszystkich względów, Sąd orzekł jak w wyroku.

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)