

UZASADNIENIE

Przedmiot i przebieg postępowania

1. Pozwem z dnia 11 grudnia 2023 r. (data stempla pocztowego) powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wniosła o zasądzenie od pozwanego Ł. P. kwoty 5 830,91 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 grudnia 2023 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że pozwanemu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., za którego zajmowanie pozwany zalegał z opłatami. Kwota dochodzona pozwem stanowi zadłużenie po stronie pozwanego za okres od 1 maja 2023 r. do 31 października 2023 r. (pозew, k. 4-8)
2. W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 16 lutego 2024 r. pozwany wnosił o jego uchylenie oraz oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu. Pozwany podnosił, że powódka bezpodstawnie domaga się od niego opłat z uwagi na to, że nie realizuje obowiązków zabezpieczenia mieszkań lokatorów, o czy miały świadczyć napady, włamania i inne incydenty. Ponadto opłaty te miały być zawyżone. (sprzeciw, k. 30-v)
3. Pismem z dnia 24 czerwca 2024 r., sprecyzowanym pismem z 19 lipca 2024 r., powódka cofnęła roszczenie co do kwoty głównej 5 830,91 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, wnosząc o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz odsetek za opóźnienie w zapłacie ww. kwoty od dnia 11 grudnia 2023 r. do dnia 11 czerwca 2024 r. wraz z kosztami procesu. (pismo powódki, k. 57, 61)
4. W piśmie z 13 sierpnia 2024 r. pozwany wyraził zgodę na cofnięcie pozwu oraz wnosił o umorzenie postępowania co do kwoty głównej. Na rozprawie w dniu 21 sierpnia 2024 r. kwestionował także zasadność naliczania odsetek od pokrytego zadłużenia oraz zasądzenia od niego na rzecz spółdzielni kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. (pismo pozwanego, k. 67, protokół z rozprawy, k. 75-v).

Ustalenia faktyczne

5. Ł. P. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., należącem do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W..

(bezsporne)

6. W Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) W. przy ul. (...) wskazano, że członkowie spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności lokalu wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (§ 17 pkt. 1). Właściciele lokalu nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych jak również w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynku. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (§ 17 pkt. 2). Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w pkt 1, 2 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii elektrycznej i ciepłej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu śmieci i odpadów, eksploatacji dźwigów osobowych, konserwacji sieci TV, opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu i podatki, przeglądy i bieżącą konserwację oraz odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (§ 17 pkt. 3). Opłaty te powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-go każdego miesiąca (§ 17 pkt. 7). Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem oddania członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym członek wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi opróżni lokal (§ 17 pkt 8). Uchwaleniem wysokości opłat za używanie lokali oraz za korzystanie z innych usług i urządzeń spółdzielni pozostaje w zakresie działania Rady Nadzorczej (§ 34 pkt 7).

(statut, k. 20-23, 39-41)

7. W piśmie z dnia 3 lutego 2023 r. spółdzielnia (...) poinformowała Ł. P., iż zgodnie z postanowieniami Rady Nadzorczej spółdzielni zaliczka na centralne ogrzewanie została zwiększona do wysokości 5 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, zaś opłata na fundusz remontowy została zawieszona od marca 2023 r. Ponadto opłata za 1 m³ wody i ścieków zgodnie z ustaleniami MPWiK miała od 27 stycznia 2023 r. wynosić 10,88 zł. W związku z powyższym dla lokalu pozwanego opłata od 1 lutego 2023 r. miała wynosić 725,71 zł, a od 1 marca 2023 r. – 799,67 zł, na którą składały się: odpady komunalne – 85 zł; stawka eksploatacyjna – 277,35 zł (73,96 m² x 3,75 zł); centralne ogrzewanie – 369,80 zł (73,96 m² x 5 zł); zimna woda – 43,52 zł (4 m³ x 10,88 zł) oraz podgrzanie wody – 24 zł (2 m³ x 12 zł).

(pismo z 3.02.2023, k. 17)

8. Ł. P. nie spłacał należności za lokal. Zaległość w opłatach na dzień 30 kwietnia 2023 r. wynosiła 37 735,92 zł. Ponadto za okres od 1 maja 2023 r. do października 2023 r. pozwany winien uiścić opłaty eksploatacyjne w wysokości 4 798,02 zł (6x 799,67 zł) oraz pokryć dopłatę za rozliczenie wody w I półroczu 2023 r. w wysokości 1 032,89 zł, łącznie 5 830,91 zł. Zaległość za lokal nr (...) na dzień 31 października 2023 r. wyniosła zatem 43 566,83 zł. Do tego spółdzielnia naliczała ustawowe odsetki za opóźnienie.

(rozliczenie opłat za lokal od 1.05.2023 – 15.10.2023, k. 16)

9. W związku z brakiem dokonania przez Ł. P. jakichkolwiek wpłat na poczet zadłużenia spółdzielnia pismem z dnia 27 listopada 2023 r. spółdzielnia wezwała go do uregulowania zadłużenia w kwocie 37 735,92 zł, w tym kwoty 5 830,91 zł (za okres od 1 maja 2023 r. do 31 października 2023 r.), w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania.

(wezwanie do zapłaty przedsądowe, k. 18, potwierdzenie nadania, k. 19)

10. W dniu 11 czerwca 2024 r. Ł. P. dokonał wpłaty na pocście na konto bankowe spółdzielni mieszkaniowej (...) następujących kwot: 41 694 zł tytułem spłaty istniejącego zadłużenia oraz 815,47 zł na poczet opłat za czynsz za maj 2024 r. W dniu 5 sierpnia 2024 r. wpłacił także kwotę 1 220 zł tytułem uiszczenia opłat za wodę w I półroczu 2024 r., a w miesiącach od czerwca do sierpnia 2024 r. uiścił także opłaty czynszowe w kwocie odpowiednio: 816,07 zł oraz po 820 zł.

(potwierdzenie dla wpłacającego, k. 49, 51, 68, 69, 70, 71; pismo z 3.06.2024, k. 50, 74, informacja o opłatach od 01.2024, k. 52, 72; informacja o opłatach od 02.2024, k. 73)

Omówienie dowodów

11. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych przez stron dokumentów prywatnych dotyczących przedmiotowego lokalu w zakresie wysokości naliczanych opłat jak i dokonania wpłat przez pozwanego, których autentyczność, wiarygodność i moc dowodowa w większości nie była przez strony kwestionowane, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

12. Wobec tego, że należność dochodzona pozwem w zakresie żądania głównego została spłacona w całości, Sąd postanowił na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. pominąć dowód z przesłuchania stron oraz z postanowienia komornika o umorzeniu postępowania z 13 czerwca 2024 r. jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Pozwany dokonując spłaty zaległości potwierdził, że istniała po jego stronie zaległość w zapłacie opłat eksploatacyjnych.

Ocena prawna

13. Powództwo w zakresie w jakim powództwo nie zostało cofnięte nie zasługiwało na uwzględnienie.

14. Jak stanowi art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. W myśl ust. 1¹ powołanego przepisu, również osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są co do zasady 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.

15. Bezspornym pozostawał fakt, iż pozwany dysponował prawem do lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., należącym do zasobów powodowej spółdzielni. Z tego tytułu, powinien on ponosić stosowne opłaty za eksploatację tegoż lokalu, zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

16. Pozwany dokonał w dniu 11 czerwca 2024 r. wpłaty na poczet istniejącej zaległości, obejmującej okres także wcześniejszy niż ten wskazany w pozwie, na kwotę 41 694 zł (k. 49). Kwota ta bezsprzecznie pokryła zatem roszczenie powódki za okres od maja do października 2023 r. w kwocie 5 830,91 zł.

17. Sąd nie uznał jednak za dostatecznie udowodnione twierdzenie powoda o tym, że dokonana przez pozwanego wpłata nie pokryła odsetek za opóźnienie od ww. kwoty za okres od dnia 11 grudnia 2023 r. do dnia 11 czerwca 2024 r. Bezsprzecznie dokonana wpłata obejmowała kwotę wyższą od tej, której domagał się powódka. Powódka jednak nie przedstawiła żadnego dowodu na sposób, w jaki kwota 41 694 zł została przez Spółdzielnię zaliczona na poszczególne zaległości pozwanego, poprzestając tylko na stwierdzeniu, że wpłata nie wystarczyła na pokrycie żądania odsetkowego w niniejszej sprawie.

18. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Oznacza to, że ten kto, powołując się na przysługujące mu prawo, żąda czegoś od innej osoby, obowiązany jest udowodnić fakty uzasadniające to żądanie, ten zaś kto odmawia uczynienia zadość żądaniu, a więc neguje uprawnienie żądającego, obowiązany jest udowodnić fakty wskazujące na to, że uprawnienie żądającemu nie przysługuje.

19. Powódka w tej sprawie nie przedstawiła żadnego dowodu na to jak wpłata z 11 czerwca 2024 r. została przez spółdzielnię zaksięgowana tj. jaka jej część pokryła zadłużenie pozwanego, także to obejmujące okres wcześniejszy, przed majem 2023 r., a jaka na odsetki. Sąd na tej podstawie nie był władny ustalić jak istotnie wygląda kwestia zadłużenia pozwanego, jeżeli chodzi o konkretne miesiące, okresy rozliczeniowe. Faktem jest, przyznanym zresztą przez spółdzielnię, że kwota zadłużenia 5 830,91 zł została w tym dniu pokryta, ale jaki to miało wpływ na ewentualną wysokość roszczenia odsetkowego, tego na podstawie jedynie twierdzeń a nie dowodów, nie sposób było ustalić. Pozwany wyraźnie kwestionował żądanie odsetkowe zgłoszone przez powoda, w związku z czym okoliczność, że odsetki pozostały niespłacone i nadal powód może żądać ich zasądzenia, zgodnie z powołanym art. 6 k.c. spoczywała na powodzie.

20. W tych wszystkich względów powództwo w zakresie zasądzenia odsetek od kwoty głównej zostało oddalone jako nieudowodnione.

21. Natomiast w zakresie w jakim powódka cofnęła powództwo wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, a jaki wynikał z pisma powódki dnia 18 lipca 2024 r. (wobec uiszczenia przez pozwanego kwoty roszczenia głównego), Sąd na podstawie art. 355 k.p.c. postępowanie umorzył. Sąd nie stwierdził ponadto żadnych podstaw do tego, aby cofnięcie pozwu było sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego, czy też zmierzało do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.).

Koszty procesu

22. Cofając pozew powódka jednocześnie wystąpiła z wnioskiem o obciążenie pozwanego kosztami procesu. Jak wynika z treści przepisu art. 203 § 2 k.p.c., pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z

wytoczeniem powództwa, a na żądanie pozwanego powód zwraca mu koszty, jeżeli sąd już przedtem nie orzekł prawomocnie o obowiązku ich uiszczenia przez pozwanego. Jednakże dopuszczalne jest odstępstwo od tej zasady w sytuacji, gdy powód wykaże, że wystąpienie z powództwem było niezbędne dla celowego dochodzenia praw lub celowej obrony, z uwzględnieniem okoliczności istniejących w dacie wytoczenia pozwu. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy cofnięcie pozwu jest konsekwencją zaspokojenia przez pozwanego wymagalnego w chwili wytoczenia powództwa roszczenia powoda. W rozumieniu przepisów o kosztach procesu (art. 98 k.p.c.) pozwanego należy uznać wówczas za stronę przegrywającą sprawę. (por. postanowienie SN z dnia 7 marca 2013 r. IV CZ 8/13, postanowienie SN z dnia 12 kwietnia 2012 r., II CZ 208/11).

23. Orzecznictwo wskazuje również, że jeżeli pozwany, pomimo wcześniejszych wezwań go do spełnienia świadczenia, spełnia je dopiero po wytoczeniu powództwa, to z reguły uznać należy, że dał on w ten sposób powód do wytoczenia sprawy i zgodnie z odpowiednio stosowaną zasadą słuszności z art. 101 k.p.c. powinien ponieść jej koszty także w przypadku umorzenia postępowania na skutek cofnięcia pozwu. W takim przypadku przepis art. 203 § 2 k.p.c. nie będzie miał zastosowania. (por. postanowienie SA w Białymstoku z dnia 30 listopada 1995 r. I ACz 366/95).

24. W ocenie Sądu powód wykazał, iż wystąpienie z powództwem w niniejszej sprawie było uzasadnione. Jak bowiem wynika z dokumentów załączonych do pozwu, powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 37 735,92 zł, w tym kwoty 5 830,91 zł za okres od maja do października 2023 r. już w listopadzie 2023 r. (k. 18). Pozwany nie uczynił zadość żądaniu wzywającego i w żaden sposób na to wezwanie nie odpowiedział (przynajmniej dowodu na nic innego nie przedstawiono). W związku z powyższym powód wytoczył powództwo o zasądzenie żądanej kwoty w celu możliwości dochodzenia swojego roszczenia.

25. Ostatecznie dopiero po wytoczeniu powództwa roszczenie strony powodowej co do kwoty 5 830,91 zł zostało zaspokojone w całości, o czym świadczy złożone potwierdzenie wykonania przelewu z 11 czerwca 2024 r. i późniejsze cofnięcie pozwu przez powódkę. Jednocześnie pozwany nie twierdził, aby istniały jakieś obiektywne przeszkody, które uniemożliwiły mu zaspokojenie roszczenia powódki w terminie, ani to, aby kwota ta nie miała być przeznaczona na zaległość objętą niniejszym pozwem.

26. W związku z powyższym w okolicznościach niniejszej sprawy nie było podstaw do uznania, że pozwany nie dał powodu do wytoczenia powództwa. Sąd orzekł więc o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c. uznając pozwanego za stronę przegrywającą sprawę w całości (powódka przegrała bowiem sprawę jedynie w niewielkiej części wobec oddalenia roszczenia odsetkowego) i zasądzając od pozwanego na rzecz jej rzecz kwotę 2 217 zł, na którą składała się opłata od pozwu (400 zł), opłata od pełnomocnictwa (17 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1 800 zł (§ 2 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie). O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c.

Zarządzenia:

(...)