

Sygn. akt: **I C 217/13 upr.**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2014 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Arkadiusz Ziarko
Protokolant:	stażysta Wioleta Chrapowicka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 maja 2014 r. w O.

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

przeciwko J. Ż.

o zapłatę

I zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.833,59 (siedem tysięcy osiemset trzydzieści trzy 59/100) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty;

II zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.517 (tysiąc pięćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Arkadiusz Ziarko

Sygn. akt I C 217/13

## UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O. wniosła o zasądzenie od pozwanego J. Ż. kwoty 7833,59 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a nadto domagała się zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, a w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że pozwany zamieszkuje w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w O., przy ul. (...), stanowiącym przedmiot przysługującego mu uprzednio spółdzielczego własnościowego prawa, a znajdującym się w zasobach powodowej Spółdzielni. Z tego tytułu na podstawie art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowień Statutu pozwany zobowiązany jest do wnoszenia opłat na rzecz powoda. Od września 2011 r. do końca listopada 2012r. pozwany nie wnosił wymaganych opłat w odpowiednich terminach i wysokości (k.2-3v).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 14 grudnia 2012r. nakazano pozwanemu, aby zapłacił na rzecz powoda kwotę 7 833,59 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2012r. do dnia zapłaty, oraz kwotę 1292 złotych tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 1200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu, albo wniósł w tymże terminie sprzeciw(k.12).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany zaskarżył nakaz w całości.

W uzasadnieniu podał, że nie zgadza się z jego treścią, podając że strona powodowa stara się wyłudzić świadczenia im nienależne. Dodał, że strona powodowa nie podała skąd wynika wysokość poszczególnych opłat. Nadto wskazywał, że mimo kierowania pism do powódki wymieniona nie odpowiedziała. (k. 15-16v).

W odpowiedzi na sprzeciw powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty (...),59 wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że wysokość naliczeń ustalana jest zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielnie. Natomiast odmowa udzielenia odpowiedzi na pytanie pozwanego dotyczące poszczególnych składników opłat wynikała z faktu, że pozwany utracił tytuł prawny do przedmiotowego lokalu. Sąd Rejonowy w Olsztynie, postanowieniem z dnia 5 kwietnia 2012r., sygn. I Co 917/09, przysądził na rzecz W. i W. Ł. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...), położonego w O. przy ul. (...)(k. 23-25).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwanemu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ulicy (...), pozostającego w zasobach powodowej spółdzielni. Postanowieniem z dnia 5 kwietnia 2012r., w sprawie o sygn. akt I Co 917/09, tutejszy Sąd przysądził na rzecz W. i W. Ł. wymienione prawo. Powyższe postanowienie jest prawomocne. Pozwany nadal zajmuje wymieniony lokal nie posiadając do niego tytułu prawnego.

### **(bezsporne)**

W okresie objętym pozwem obowiązywały następujące uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O.:

- nr (...) z dnia 11 grudnia 2007r. w sprawie wysokości zaliczkowych opłat miesięcznych za używanie lokali spółdzielczych w 2008r.
- nr (...) z dnia 11 grudnia 2007r. w sprawie średniej wysokości opłat miesięcznych za używanie lokali spółdzielczych w 2008r. celem ustalenia opłaty indywidualnej
- nr (...) z dnia 16 grudnia 2009r. w sprawie wysokości odpisów na fundusz remontowy w 2010r.
- nr (...) z dnia 22 kwietnia 2010r. w sprawie wysokości opłat za zagospodarowanie nieczystości
- nr (...) z dnia 26 października 2011r. w sprawie wysokości odpisów na fundusz remontowy,
- nr 2/1/2012 z dnia 26 stycznia 2012r. w sprawie Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości
- nr (...) z dnia 19 września 2012r. w sprawie zasad wnoszenia opłat za wymianę podzielników i wodomierzy
- nr (...) 19 września 2012r. w sprawie zmiany regulaminu rozliczania kosztów dostarczania wody i odprowadzania ścieków w SM (...) w O.

### **(dowód: uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. k. 26-28, 34-35, 119-120, 122-123,125-127, 139)**

W okresie od września 2011 r. do grudnia 2011 r. włącznie opłata eksploatacyjna za lokal pozwanego wynosiła 79,37 złotych, odpis na fundusz remontowy wynosił 72,15, zaliczka za centralne ogrzewanie wynosiła 145, 12 zł, zaliczka za podgrzanie kształtowała się na kwotę 55,90 zł, zaliczka na zimną wodę wynosiła 45,68 zł, opłata za zagospodarowanie nieczystości wynosiła 11,90 zł, opłata za energię ogólnego użytku wynosiła 4,74 zł, zaś opłata za wodę niezbilansowaną

ukształtowana była na kwotę 3, 00 zł. Łączna miesięczna suma opłat za mieszkanie w tym okresie wynosiła 417,86 zł. Ponadto pozwany posiadał niedopłatę za rozliczenie wody niezbilansowanej w wysokości 32,23 zł oraz niedopłatę za abonament (...) 0,80 zł. Suma zadłużenia pozwanego za wymieniony okres wynosi 1304,09 zł.

W styczniu 2012r. opłata eksploatacyjna za lokal pozwanego wynosiła 79,37 złotych, odpis na fundusz remontowy wynosił 72,15, zaliczka za centralne ogrzewanie wynosiła 145, 12 zł, zaliczka za podgrzanie kształtowała się na kwotę 55,90 zł, zaliczka na zimną wodę wynosiła 45,68 zł, opłata za zagospodarowanie nieczystości wynosiła 11,90 zł, opłata za energię ogólnego użytku wynosiła 4,74 zł, zaś opłata za wodę niezbilansowaną ukształtowana była na kwotę 3, 00 zł. Łączna suma opłat za lokal w tym miesiącu wynosiła 417,86 zł. Następnie w okresie od lutego do mara 2012r. włącznie obowiązywały następujące wysokości opłat: opłata eksploatacyjna za lokal pozwanego 85,14 złotych; odpis na fundusz remontowy 72,15; zaliczka za centralne ogrzewanie 160, 36 zł; zaliczka za podgrzanie kształtowała się na kwotę 59,80 zł; zaliczka na zimną wodę wynosiła 46,93 zł; opłata za zagospodarowanie nieczystości wynosiła 11,90 zł; opłata za energię ogólnego użytku wynosiła 4,74 zł; zaś opłata za wodę niezbilansowaną 0 zł. Łączna opłata miesięczna za lokal w tym okresie wynosiła 441,02 zł. Natomiast w okresie od kwietnia do listopada 2012r. włącznie opłaty za mieszkanie na ul. (...) wynosiły: opłata eksploatacyjna za lokal 85,14 złotych; odpis na fundusz remontowy 72,15 zł; zaliczka za centralne ogrzewanie 160, 36 zł; zaliczka za podgrzanie wody 123,13 zł; zaliczka na zimną wodę wynosiła 121,66 zł; opłata za zagospodarowanie nieczystości 11,90 zł; opłata za energię ogólnego użytku 4,74 zł; zaś opłata za wodę niezbilansowaną 0 zł. Łączna opłata miesięczna za lokal w tym okresie wynosiła 579,08 zł.

W okresie od stycznia 2012r. do listopada 2012r. pozwany posiadał niedopłatę za rozliczenie wody niezbilansowanej w kwocie 36,84 zł, za abonament (...) i K w kwocie 1,20 zł oraz za rozliczenie energii ogólnego użytku w kwocie 28,66 zł. Suma zadłużenia pozwanego za wymieniony okres wynosi 5941,92 zł.

Całkowita wysokość zaległych opłat za lokal przy ul. (...) w O. na dzień 30 listopada 2012r. wraz odsetkami wynosi 7833,59 złotych.

***(dowód: oświadczenie pozwanego k. 17, regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości k. 29-33, informacja o zaległościach k. 103, zestawienie naliczeń z podziałem na składniki za okres wrzesień 2011-listopad 2012r. k. 104, zawiadomienia o wysokości opłat za mieszkanie k. 105-107, decyzje zarządu wraz z załącznikami k. 108-110,116 -118,124, propozycje stawek opłat k. 111-115, kalkulacja k. 121, wniosek zarządu do rady nadzorczej k. 128-130, koszty gospodarki nieczystościami k. 131, rozliczenie k. 132, wyliczenie opłat k. 133-134, regulamin rozliczania kosztów dostarczania wody i odprowadzania ścieków k. 135-138, kartoteka k. 140-143)***

Pismem z dnia 30 września 2012r. pozwany zwracał się do powódki o podanie aktualnej wysokości opłaty za użytkowanie lokalu oraz zaległości które posiada wraz z kalkulacją dotyczącą poszczególnych składników tych opłat. W odpowiedzi na powyższe pismo powódka wskazała, że pozwanemu nie przysługuje tytuł prawny do lokalu w związku z czym jego wniosek jest bezpodstawny.

***(dowód: wniosek k. 36, odpowiedź powódki k. 37)***

***Sąd zważył, co następuje:***

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, których prawdziwości żadna ze stron skutecznie nie podważyła.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że pozwanemu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego pozostającego w zasobach spółdzielni, następnie zaś pozwany utracił tytuł prawny do wymienionego lokalu, jednak do chwili obecnej w wymienionym lokalu zamieszkuje. Powyższe wynika, m.in. z faktu, że pozwany odbiera kierowaną do niego korespondencję właśnie w lokalu przy ul. (...). Sporna była natomiast kwestia wysokości

opłata na rzecz powódki i sposobu ich naliczenia. Pozwany nie zdołał jednak skutecznie zakwestionować wymiaru opłat naliczonych przez powódkę zarówno w zakresie kosztów eksploatacyjnych, jak i związanych z rozliczeniem mediów.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. 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. Stosownie do art. 4 ust. 6 ww. aktu prawnego, 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.

W tym stanie rzeczy na pozwanym ciążył obowiązek uiszczania na rzecz spółdzielni opłat za lokal, jak również rozliczenia za media, które opłacane były zaliczkowo. Pozwany ponosił odpowiedzialność za powyższe opłaty do czasu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu jako członek spółdzielni, zaś po uprawomocnieniu się przysądzenia ponosił odpowiedzialność jako osoba faktycznie korzystająca z lokalu, stąd jego odpowiedzialność za powyższe opłaty co do zasady nie budzi żadnych wątpliwości i znajduje uzasadnienie w powyższej ustawie.

Pozwany co prawda kwestionował wysokości wyliczonych przez powódkę opłat, jednak powódka przedstawiła szczegółowe wyliczenia i stosowne uchwały Rady Nadzorczej oraz szereg innych dokumentów, które ukazują w jaki sposób naliczane są opłaty za lokale mieszkalne oraz skąd wynika wysokość poszczególnych opłat, natomiast pozwany nie przedstawił żadnych dowodów na inne, niż wskazane przez spółdzielnię opłaty. Wyliczenia te potwierdziły pod względem rachunkowym prawidłowość obliczenia kwoty żądanej pozwem, stąd zbędne było ponowne ich przeliczenie przez biegłego.

Wobec powyższego Sąd na podstawie powołanych przepisów należało powództwo uwzględnić w całości. O odsetkach od tej kwoty orzeczono po myśli art. 481 § 1 i art. 482 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł zaś na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Zgodnie z pierwszym z wymienionych przepisów strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Pozwany przegrał wymienioną sprawę w całości w związku z czym zobowiązany jest zwrócić powódce całość poniesionych przez nią kosztów na które składają się opłata od pozwu w wysokości 300 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1200 zł, łącznie zaś kwotę 1517 zł.

SSR Arkadiusz Ziarko