

Sygn. akt I C 1439/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Zachorowska

Protokolant: Sylwia Pordzik

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2019 roku w Gliwicach

na rozprawie sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

przeciwko P. F.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1 460,30 zł (jeden tysiąc czterysta sześćdziesiąt złotych trzydzieści groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 28 grudnia 2016 roku;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 317 zł (trzysta siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Joanna Zachorowska

**Sygn. akt I C 1439/18**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 stycznia 2017 roku wniesionym pierwotnie do Sądu Rejonowego w Zabrze, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. zażądała zasądzenia od pozwanego P. F. kwoty 1 482,28 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 1 460,30 zł od dnia 27 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty, natomiast od kwoty 21,98 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje żądanie Spółdzielnia Mieszkaniowa wskazała, że pozwanemu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...). W związku z powyższym zobowiązany był do miesięcznego regulowania opłat za używanie lokalu i opłat eksploatacyjnych, wynikających z utrzymania części wspólnej nieruchomości zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowieniami statutu Spółdzielni. Powódka zaznaczyła, że pozwany zalega z płatnościami według stanu na dzień 25 grudnia 2016 roku w wysokości dochodzonej niniejszym pozwem.

W dniu 30 stycznia 2017 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Zabrze wydał przeciwko pozwanemu nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, orzekając w nim zgodnie z żądaniem pozwu.

W dniu 27 lutego 2017 roku pozwany wniosł sprzeciw w całości od wydanego nakazu zapłaty. Podniósł w nim zarzut braku właściwości miejscowej Sądu Rejonowego w Zabrze.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 01 marca 2017 roku przekazano sprawę do tutejszego Sądu.

W piśmie procesowym z dnia 25 października 2018 roku powódka odpowiadając na sprzeciw pozwanego podała, że zgodnie ze statutem Spółdzielni rozszczenia z tytułu miesięcznych opłat, które są przedmiotem niniejszego pozwu, są wymagalne z dniem 25 każdego miesiąca kalendarzowego. Ponadto zauważyła, że pozwany nie zaprzeczył, że przysługuje mu prawo do lokalu obecnie przy ulicy (...) w G., co stanowi uzasadnienie dla naliczania opłat za eksploatację i media. Powódka wskazała również, że pozwany nie zakwestionował rozszczenia w żadnym zakresie, nie podniósł twierdzeń ani nie przedłożył żadnych dowodów przeciwko niemu. Na dochodzone należności składają się opłaty dotyczące centralnego ogrzewania, eksploatacji, energii ogólnej, funduszu remontowego, opłaty za dźwig, opłaty za wodomierze, podatek gruntowy, podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości. P. F. był informowany o wysokości naliczeń i zmianach stawek opłat, których nie kwestionował. Wysokość opłat eksploatacyjnych określana jest zgodnie z wewnętrznymi aktami prawnymi Spółdzielni na podstawie uchwał organów Spółdzielni, zaś w przypadku podatków i opłat publicznych w oparciu o uchwały Rady Miasta G.. Należności dochodzone pozwem dotyczą zamkniętego okresu od 1.6.2016 r. do 31.12.2016 r. (1460,30 zł). Bilans odsetek na dzień 31.12.2015 r. dał sumę 21,74 zł, a na 31.12.2016 r. 21,98 zł.

W pismach procesowych z dnia 04 lutego 2019 roku oraz 05 lutego 2019 roku pozwany wskazał, że sporny lokal mieszkalny jest obecnie pustostanem. Mimo tego powódka stale, celowo i świadomie naliczała pozwanemu zaliczki za zużycie zimnej wody i wywóz nieczystości. Co więcej, w ocenie pozwanego powódka w żaden sposób nie wykazała należności za 2015 rok. Pozwany zakwestionował także dokumenty przedłożone przez powódkę jako nierzetelne, niesprawdzone i błędne, niezgodne z ustawą o rachunkowości, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawą prawo spółdzielcze. Pozwany podniósł, że do chwili obecnej powódka nie przedstawiła pozwanemu, mimo wielokrotnych wniosków, w jaki sposób wyliczyła konkretną wartość składnika czynszu pod nazwą „eksploatacja – mieszkanie” na kwotę 1,42 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

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

P. F. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) (poprzednio (...)). Lokal ten znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G..

/okoliczności bezsporne, a nadto dowody: przydział lokalu mieszkalnego (k. 12-12v)/

Zaliczkowa opłata za energię elektryczną w latach 2014 – 2016 wynosiła 3,20 zł miesięcznie, a wynikała z uchwał Rady Nadzorczej powodowej spółdzielni mieszkaniowej, które nie były kwestionowane przez powoda. Powodowi doręczano zawiadomienia o wysokości tej opłaty.

/częściowo bezsporne, a nadto dowody: zeznania świadka M. S. (k. 111-111v), regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (k. 94-96v), uchwała nr 4/10/2013 wraz z załącznikiem (k. 88v-90), zawiadomienia o zmianie wysokości opłat (k. 85-85v), pismo z 12.09.2012 r. (k. 86)/

Od 01 czerwca 2016 do 31 grudnia 2016 roku stawka podatku od nieruchomości wynosiła 2,12 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (0,66 zł/m<sup>2</sup> rocznie), tj. jest po 0,0551 zł za 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego oraz przynależącej do niego piwnicy. Od czerwca 2016 roku do grudnia 2016 roku opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosiła 0,06 zł/m<sup>2</sup>, tj. 2,20 zł miesięcznie przy uwzględnieniu powierzchni lokalu pozwanego.

/dowód: uchwała nr (...) (k. 87-88), zeznania świadka M. S. (k. 111-111v), regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (k. 94-96v), zawiadomienia o zmianie wysokości opłat (k. 85-85v)/

Od 1 czerwca 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku stawka eksploatacyjna wynosiła dla członków spółdzielni po 1,42 zł brutto miesięcznie za 1 m<sup>2</sup> lokalu i wynikała z uchwały Rady Nadzorczej powodowej spółdzielni mieszkaniowej, która nie była kwestionowana przez powoda. Powodowi doręczono zawiadomienie o wysokości tej opłaty.

/dowód: zeznania świadka M. S. (k. 111-111v), uchwała nr (...) (k. 92v-93), regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (k. 94-96v), zawiadomienia o zmianie wysokości opłat (k. 85-85v), pismo z 12.09.2012 r. (k. 86)/

W okresie od 01 czerwca 2016 do 31 grudnia 2016 roku wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji dźwigów osobowych wynosiła 8,80 zł za osobę i wynikała z uchwały nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G..

/dowód: zeznania świadka M. S. (k. 111-111v), uchwała nr (...) (k. 89v-90), regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (k. 94-96v), zawiadomienia o zmianie wysokości opłat (k. 85-85v), pismo z 12.09.2012 r. (k. 86)/

W okresie od 01 czerwca 2016 do 31 grudnia 2016 roku należność za wodę i kanalizację była równa 11,41 zł miesięcznie. Wynikała z uchwały nr (...) Rady Miasta G.. Dla lokalu pozwanego przyjęto zużycie 2 m<sup>3</sup>. Opłata za wodomierze wyniosła 1,50 zł miesięcznie.

Należność za centralne ogrzewanie w okresie od czerwca 2016 roku do września 2016 roku wynosiła 56,26 zł, a od października 2016 roku do grudnia 2016 roku 56,22 zł. Pod koniec roku nastąpiło całoroczne rozliczenie wody i kanalizacji. Przy zerowym zużyciu, tak jak to było w przypadku pozwanego, zaliczka na wodę i kanalizację została wykazana jako nadpłata w wysokości 273,84 zł.

Na centralne ogrzewanie płacona była zaliczka, która następnie została rozliczona na podstawie rozdzielników ciepła. Korekta naliczeń z tytułu CO została uczyniona we wrześniu 2016 r. i wyniosła 27,52zł.

Kwoty nadpłat z tytułu mediów zostały zarachowane przez powódkę na poczet tytułów egzekucyjnych wydanych wobec P. F..

/dowód: zeznania świadka M. S. (k. 111-111v), uchwała nr (...) (k. 90v-91), regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (k. 94-96v), zawiadomienia o zmianie wysokości opłat (k. 85-85v), kartoteka księgową (k. 82)/

Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi zbieranymi i odbieranymi w sposób selektywny w okresie od czerwca 2016 roku do grudnia 2016 roku wynosiła dla lokali mieszkalnych o powierzchni mniejszej lub równej 60 m<sup>2</sup> 0,38 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni miesięcznie. W związku z tym stawka za gospodarke odpadami w przypadku nieruchomości pozwanego dała 13,95 zł (0,38 zł x 36,70 m<sup>2</sup>).

Zgodnie z § 25 pkt 5 regulaminu opłaty za wywóz nieczystości stałych nie pobiera się w przypadku, gdy lokal mieszkalny jest niezamieszkały, a fakt niezamieszkiwania w lokalu został zgłoszony w Spółdzielni przed okresem nieobecności wraz z oświadczeniem osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do regulaminu. Zwolnienie z opłaty obowiązuje od miesiąca następującego po miesiącu w którym Spółdzielnia dokonała korekty wnoszonych do gminy G. opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

P. F. oświadczenia takowego nie złożył.

/dowód: zeznania świadka M. S. (k. 111-111v), uchwała nr (...) (k. 91v-92), regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (k. 94-96v), zawiadomienia o zmianie wysokości opłat (k. 85-85v), pismo z 12.09.2012 r. (k. 86)/

Łączne należności za lokal położony w G. przy ulicy (...) (daw. (...)) w okresie od czerwca 2016 roku do września 2016 roku wynosiły 250,06 zł, natomiast od października 2016 roku do grudnia 2016 roku 250,02 zł. Termin płatności należności czynszowych upływał 25 dnia każdego miesiąca.

/dowód: zeznania świadka M. S. (k. 111-111v), zestawienie zobowiązań i wpłat za okres od 01 czerwca 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku (k. 81), zestawienie należności (k. 84), zawiadomienia o zmianie wysokości opłat (k. 85-85v), pismo z 12.09.2012 r. (k. 86)/

W okresie od czerwca 2016 roku do grudnia 2016 roku pozwany uiścił na rzecz powódki łącznie kwotę 290 zł.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: kartoteka księgowa za lokal za rok 2016 (k. 8-11, 82-83v), zestawienie zobowiązań i wpłat za okres od 01 czerwca 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku (k. 81)/

W piśmie z dnia 24 marca 2016 roku skierowanym do Ośrodka Pomocy (...) w G. powódka wskazała, że w okresie od stycznia 2014 roku do grudnia 2015 roku w lokalu mieszkalnym należącym do pozwanego nie odnotowano zużycia wody. Jednocześnie w piśmie tym powódka oświadczyła, że nie może stwierdzić, czy pozwany stale zamieszkuje w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) (obecnie (...)), ale mając na uwadze zerowe zużycie wody w latach 2014-2015 zapewne tak jest.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: pismo z 24.03.2016 r. (k. 133)/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie okoliczności bezspornych, a także na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów i zeznań świadka M. S., które w ocenie Sądu były jasne, spójne, logiczne i korelowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w niniejszym postępowaniu.

### **Sąd zważył, co następuje**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

W myśl 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.

Bezspornym było w przedmiotowej sprawie, że P. F. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego w G. przy ul. (...). Tym samym pozwany winien ponosić miesięczne opłaty związane z korzystaniem z lokalu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. przedłożyła dokładne zestawienia wysokości naliczeń na lokal mieszkalny w okresie od 1 czerwca 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku. Roszczenie główne udowodniła przedłożonymi dokumentami (regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej (...), uchwałą nr (...) wraz z załącznikiem, uchwałą nr (...), uchwałą nr (...), uchwałą nr (...), uchwałą nr (...), uchwałą nr (...)) oraz zeznaniami świadka.

Powódka w sposób prawidłowy wykazała, że w okresie od czerwca 2016 roku do września 2016 roku należna opłata za sporny lokal wynosiła 250,06 zł, natomiast w okresie od października 2016 roku do grudnia 2016 roku 250,02 zł. Na sumę zobowiązań w tym okresie składała się należność za centralne ogrzewanie, opłata eksploatacyjna, opłata za energię elektryczną, fundusz remontowy, opłata za dźwig, opłata za wodomierze, podatek gruntowy i od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste, należność za wodę i kanalizację oraz opłatę za wywóz nieczystości. Łącznie należność za ten okres dała 1750,30 zł. P. F. w tym czasie uiścił 290 zł.

W przedmiocie zarzutu pozwanego, jakoby niesłusznie była mu naliczana opłata za wywóz odpadów komunalnych, Sąd uznał, że P. F. nie wykazał w żaden sposób, aby złożył wymagane regulaminem Spółdzielni oświadczenie, które

pozwalaloby w myśl § 25 pkt 5 na zwolnienie go z opłaty. Twierdzenie o złożeniu oświadczenia nie zostało przyznane przez stronę powodową ani wykazane przez pozwanego.

W związku z powyższym Sąd zasądził do P. F. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. sumę 1460,30 zł (1750,30 zł – 290 zł), stosownie do art. 4 ust 1 ustawy z dnia z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 115 k.c. oraz art. 4 ust. 6<sup>2</sup> ustawy z dnia z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego należności za sporny lokal mieszkalny miały być uiszczane do 25 dnia każdego miesiąca. Jednak mając na uwadze, że 25 grudnia 2016 roku oraz 26 grudnia 2016 roku były dniami wolnymi od pracy z uwagi na obowiązujące święto, termin na zapłatę należności przypadał na dzień 27 grudnia 2016 roku. W związku z tym zasadnym było naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 28 grudnia 2016 roku, a więc od dnia następnego po dniu, na który przypadał termin zapłaty.

Analiza zgromadzonego materiału dowodowego nie pozwoliła na ustalenie prawidłowości naliczenia skapitalizowanej sumy odsetek ustawowych za opóźnienie. Powódka wskazała, że zadłużenie z tego tytułu w dniu 31.12.2015 roku wynosiło 21,74 zł. Na tę okoliczność nie zostały jednak przedłożone przez nią żadne dowody, a pozwany konsekwentnie zaprzeczał obowiązkowi uiszczenia należności z tego tytułu. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. To powódka z łączącego go z pozwanym stosunku prawnego wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne, więc to na niej ciążył obowiązek wykazania istnienia i wysokości dochodzonego roszczenia. W tym zakresie powództwo zostało oddalone.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. zd. 2. Powódka wygrała proces prawie w całości, stąd pozwany winien pokryć koszty procesu w całości. Na koszty powódki złożyła się opłata od pozwu – 30 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki – 270 zł.

SSR Joanna Zachorowska