

Sygn. akt I C 263/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2016 roku

SĄD REJONOWY W BYTOMIU WYDZIAŁ I CYWILNY

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Jarosław Jakubiec

Protokolant: **Patrycja Hawryluk**

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2016 roku w Bytomiu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółdzielni Mieszkaniowej w B.**

przeciwko **K. C.**

o **zapłatę**

1. zasądza od pozwanego K. C. na rzecz powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w B. kwotę 12.882,17 zł (dwanaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt dwa złote siedemnaście groszy) z odsetkami ustawowymi:

- od kwoty 10.273,74 zł (dziesięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt trzy złote siedemdziesiąt cztery grosze) od dnia 01 października 2015 r.

- od kwoty 2.608,43 zł (dwa tysiące sześćset osiem złotych czterdzieści trzy grosze) od dnia 08 lutego 2016 r.;

2. umarza postępowanie w zakresie kwoty 221,71 zł (dwieście dwadzieścia jeden złotych siedemdziesiąt jeden groszy);

3. zasądza od pozwanego K. C. na rzecz powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w B. kwotę 5.473,00 zł (pięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 263/16

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w B. wniosła pozew przeciwko K. C. o zapłatę kwoty 10.495,45 zł oraz kwoty 2.608,43 zł skapitalizowanych odsetek wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwany posiada prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ulicy (...). Powyższe spowodowało obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem wskazanego mieszkania (z tyt. kosztów eksploatacji, opłat na fundusz remontowy oraz opłat wynikających z aktów prawa miejscowego) na rzecz powódki w terminie i wysokości przez nią ustalonych. Dochodzona kwota stanowi zaległości pozwanego w opłatach.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 18 lutego 2016 r. zobowiązano pozwanego do zapłaty żądanej kwoty.

Od powyższego pozwany złożył sprzeciw, w którym żądał oddalenia powództwa w całości. W uzasadnieniu wskazał, iż Sąd nie określił z jakiego tytułu pozwany zobowiązany jest do zapłaty. Wskazał, iż na skutek zawartej umowy odrębnej własności lokalu nabył jego własność i wszedł w jego posiadanie i brak podstaw do dodatkowych opłat.

W piśmie z dnia 19 kwietnia 2016 r. wskazał, iż uiszczał opłaty.

Bezspornym było, iż pozwany K. C. posiada prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ulicy (...).

W piśmie z dnia 04 maja 2016 r. powódka cofnęła żądanie pozwu o kwotę 221,71 zł, co związane było z rozliczeniem wpłaty dokonanej w dniu 22 lutego 2016 r..

Sąd ustalił:

W dniu 31 marca 2014 r. K. czerniak uznał swój dług wobec Spółdzielni, który na dzień 28 lutego 2014 r. wynosił 11.408,12 zł, zobowiązując się do spłaty zadłużenia w ratach (umowa, k. 26

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i kosztów utrzymania za okres od lutego 2014 r. do września 2015 r. wynosiły 10.495,45 zł, a odsetki wyliczone na dzień 31 sierpnia 2015 r. – 2.608,43 zł (rozliczenie, k. 14, k. 15 – 16, kartoteki, k. 18 – 19)

Pozwany został wezwany do zapłaty należności, nie regulując ich (wezwanie, k. 17, 20).

Roszczenie powódki ustalone zostało w oparciu o zestawienie i kalkulacje opłat eksploatacyjnych dla nieruchomości, w której znajdował się lokal pozwanych oraz indywidualnego rozliczenia opłat dokonanych zgodnie z § 94 - 99 Statutu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej oraz ustalonych opłat w drodze uchwał, jak również niezależnych od Spółdzielni (koszty dostarczenia wody i kanalizacji, wywozu śmieci), czy rozliczeń (koszt CO) (statut (...) Spółdzielni Mieszkaniowej k. 56, regulamin rozliczeń z załącznikiem, k. 44 – 51, informacja, k. 27 – 28, uchwały wraz z określeniem wysokości opłat, k. 29 – 36, uchwały Rady Miejskiej, k. 37 – 38, uchwały w zakresie kosztów CO, k. 39 - 43).

Od marca 2015 r. do kwietnia 2016 r. pozwany wpłacił na rzecz Spółdzielni kwotę 7.810,00 zł, jak również posiadał nadpłatę z tytułu CO i zużycia wody na kwotę 441,15 zł. (dowody wpłat, k. 87 – 88).

Sąd zważył:

Powództwo jako zasadne zostało uwzględnione w całości.

Podstawę prawną żądania stanowiły przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 poz.1222 j.t. z późn. zm.).

Zgodnie z art. 27 ust.2 cytowanej ustawy powódka wykonywała zarząd nieruchomością, w której znajduje się lokal stanowiący własność pozwanego.

Wobec powyższego obowiązkiem właściciela lokalu jest pokrywanie dwojakiego rodzaju wydatków. Pierwsze - to koszty zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się głównie wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej i inne opłaty publicznoprawne, o ile nie są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Drugi rodzaj wydatków związany jest z utrzymaniem lokalu. Najczęściej stanowią je koszty zużytej przez właściciela energii ciepłej oraz wody, wywóz nieczystości, w sytuacjach gdy zarządca w zakresie dostawy energii ciepłej i wody do poszczególnych lokali występuje jako pośrednik między dostawcami a odbiorcami - czyli właścicielami lokali.

Na pokrycie pierwszego rodzaju kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki

w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca (§94-99 statutu powodowej spółdzielni). Szczegółowe regulacje dotyczące zasad ustalania opłat za lokale znajdujące się w zarządzie powódki określone zostały w regulaminie uchwalonym przez zarząd powódki.

W oparciu o cytowane przepisy stwierdzić należy, iż zasadą jest, że obowiązek regulowania bieżących opłat ciąży na właścicielu lokalu.

Niezasadne jest stanowisko pozwanego, jakoby z uwagi na przymiot właściciela lokalu nie był zobowiązany do uiszczania jakichkolwiek opłat. Oczywiście pewnym skrótem myślowym jest stwierdzenie, iż opłaty są związane z posiadaniem lokalu. Może powyższe sugerować, iż opłaty dotyczą samego lokalu (choć w przypadku mediów, w szczególności wody, czy centralnego ogrzewania tak rzeczywiście jest).

Niewątpliwie jednak lokal pozwanego znajduje się w budynku wielorodzinnym. Oczywistym jest, iż budynek wymaga utrzymania, choćby przez stworzenie funduszu remontowego, ale również w zakresie wskazanym wyżej (energia elektryczna na klatce schodowej, domofon, winda, utrzymanie czystości).

Zarzut pozwanego, aby nie był zobowiązany do uiszczania opłat (które zresztą, jak wskazał dalej, w pewnym zakresie uiszczał) nie był usprawiedliwiony.

Część opłat, z których należności zostały objęte powództwem wynika bezpośrednio w aktów prawa miejscowego (np. opłata za śmieci, opłata za dostawę wody i kanalizację) i powódka stanowi jedynie inkasenta. Wysokość roszczenia wskazana w pozwie została wykazana przez stronę powodową w przedłożonych kartotekach finansowych prowadzonych dla lokalu pozwanego, których prawdziwość nie była kwestionowana.

Co więcej, pozwany częściowo regulował opłaty. Strona pozwana bardzo precyzyjnie wskazała w jaki sposób wpłacane kwoty były rozliczane. W przypadku braku wskazania tytułu płatności, to wierzyciel może samodzielnie określić na jakie należności zaliczy dokonywane wpłaty. W przedstawionych kartotekach jasno wskazano należność za dany okres, jak również uznania, tj. wpłaty dokonywane przez pozwanego. Nie bez znaczenia ma również fakt, iż pozwany zalegał z opłatami jeszcze za okres wcześniejszy, niż dotyczy niniejsze powództwo, w związku z czym zawarł ugodę, uznając roszczenie, przedmiotem, której było rozłożenie tych zaległości na raty.

Strona pozwana (oprócz dowodów wpłat) nie wykazała nieprawidłowości w rozliczeniach, a na poparcie swojego stanowiska nie przedłożyła żadnych dowodów ani też o takowe nie wniosła, uchybiając tym samym zasadzie określonej przez art. 6 k.c. nakładającym na wywodzącego z danego faktu skutki prawne obowiązek jego udowodnienia.

Z uwagi na ograniczenie roszczenia o kwotę 221,71 zł i zgodę pozwanego w tym zakresie, Sąd umorzył postępowanie. Powyższe ograniczenie wynika z rozliczenia wpłaty dokonanej w dniu 22 lutego 2016 r. (pозew został wniesiony w dniu 08 lutego 2016 r.). Pozwany sam wskazał, iż jej dokonał (k. 88), jednakże w tytule płatności nie wskazano na zaspokojenie jakiej należności wpłata jest dokonywana. W takim przypadku Spółdzielnia mogła dokonać rozliczeń wg swojego uznania, co jest działaniem prawidłowym (art. 451 kc).

Powódka, po ograniczeniu żądania, domagała się zapłaty kwoty 12.882,17 zł, na którą składały się omówiona powyżej należność z tytułu opłat w wysokości 10.273,74 zł oraz kwota 2.608,43 zł należna z tytułu dokonanej przez powódkę kapitalizacji odsetek (w oparciu o art. 482 § 2 kc).

O uprawnieniu powódki do żądania odsetek stanowi art. 481§1 k.c., zgodnie z którym 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. Należy zaznaczyć, iż obowiązek uiszczania opłat wynika z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak również ze statutu. Wezwania do zapłaty w tym zakresie nie są konieczne, a właściciele/współwłaściciele zobowiązani są do uiszczania opłat w terminie bez odrębnego wezwania. Żądanie odsetek było więc jak najbardziej zasadne.

W konsekwencji powyższego Sąd zasądził na rzecz powódki od pozwanego wskazaną kwotę wraz z odsetkami ustawowymi, w zakresie należności głównej od dnia 01 października 2015 r., zgodnie z żądaniem i w zakresie skapitalizowanych odsetek od dnia wniesienia pozwu, zgodnie z art. 482 kc. Zauważyć należy, iż pozew został złożony w lutym 2016 r.. Od dnia 01 stycznia 2016 r. funkcjonują dwa rodzaje odsetek ustawowych. Odsetki w ramach czynności prawnej oraz odsetki za opóźnienie. Skoro powódka nie domagała się odsetek za opóźnienie (w okresie gdy taka instytucja już funkcjonowała), a odsetki ustawowe (w ramach czynności prawnych) są niższe, Sąd zasądził odsetki ustawowe, zgodnie z żądaniem.

Orzekając o kosztach Sąd zastosował wynikającą z art. 98 k.p.c. zasadę obciążania strony przegrywającej zwrotem kosztów procesu. Na zasądzone koszty składały się: koszty opłaty od pozwu: 656,00 zł, zastępstwa procesowego w sprawie

w kwocie 4.800,00 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika ustalone zgodnie z § 2 ust.5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015, poz.1804), a także 17 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W ocenie Sądu, pomimo stanu zdrowia pozwanego, brak było podstaw do odstąpienia od obciążenia kosztami postępowania. Zauważyć należy, iż powództwo było zasadne, a strona powodowa, jedynie w ten sposób może dokonać ochrony swoich interesów. Ponadto roszczenie jest pieniężne, związane z brakiem regularnych opłat w związku z lokalem.