

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2015 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny sekcja do spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym, w składzie:

Przewodniczący:	SSR Justyna Supińska
Protokolant:	sekr. sąd. Magdalena Czapiewska

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2015 roku w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) im. dr J. K. z siedzibą w G.**

przeciwko **B. P. (1)**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej B. P. (1) na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. kwotę 3 084,49 złotych (trzy tysiące osiemdziesiąt cztery złote czterdzieści dziewięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot:

- 262,41 złotych od dnia 26 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty,
- 262,41 złotych od dnia 26 lutego 2013 roku do dnia zapłaty,
- 264,81 złotych od dnia 26 marca 2013 roku do dnia zapłaty,
- 264,81 złotych od dnia 26 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty,
- 338,61 złotych od dnia 26 maja 2013 roku do dnia zapłaty,
- 234,81 złotych od dnia 26 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty,
- 247,12 złotych od dnia 26 lipca 2013 roku do dnia zapłaty,
- 247,87 złotych od dnia 26 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty,
- 247,87 złotych od dnia 26 września 2013 roku do dnia zapłaty,
- 323,44 złotych od dnia 26 października 2013 roku do dnia zapłaty,
- 323,44 złotych od dnia 26 listopada 2013 roku do dnia zapłaty,
- 323,44 złotych od dnia 26 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. odstępuje od obciążania pozwanej B. P. (1) kosztami procesu;

IV. ustala i przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni na rzecz adwokata M. B. kwotę 738 złotych (siedemset trzydzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej B. P. (1) z urzędu.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 lipca 2014 roku powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) im. dr J. K. z siedzibą w G. wniosła o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej B. P. (1) kwoty 3 338,88 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: 262,41 złotych za okres od dnia 26 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty; 262,41 złotych za okres od dnia 26 lutego 2013 roku do dnia zapłaty; 264,81 złotych za okres od dnia 26 marca 2013 roku do dnia zapłaty; 264,81 złotych za okres od dnia 26 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty; 338,61 złotych za okres od dnia 26 maja 2013 roku do dnia zapłaty; 234,81 złotych za okres od dnia 26 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty; 247,12 złotych za okres od dnia 26 lipca 2013 roku do dnia zapłaty; 247,87 złotych za okres od dnia 26 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty; 247,87 złotych za okres od dnia 26 września 2013 roku do dnia zapłaty; 323,44 złotych za okres od dnia 26 października 2013 roku do dnia zapłaty; 323,44 złotych za okres od dnia 26 listopada 2013 roku do dnia zapłaty oraz 323,44 złotych za okres od dnia 26 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty, a także kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwana B. P. (1) z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), należącego do zasobów powodowej spółdzielni, zobowiązana jest do pokrywania wszelkich związanych z tym lokalem kosztów, w tym w szczególności kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na lokal pozwanej, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz opłat wynikających ze statutu spółdzielni. Powód nadto wskazał, iż po stronie pozwanej istnieje zaległość z tytułu powyższych opłat eksploatacyjnych za okres od dnia 01 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku w łącznej kwocie 3 338,88 złotych i pomimo skierowania do pozwanej wezwania do zapłaty tej kwoty, pozwana nie spełniła przysługującego powódce świadczenia.

W dniu 11 sierpnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie o sygn. akt I 1 Nc 4657/14 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym orzekając zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana B. P. (1), zaskarżając powyższe orzeczenie w całości, wniosła od niego sprzeciw, w którym domagała się oddalenia powództwa. W treści sprzeciwu pozwana podniosła, sprecyzowany ostatecznie pismem z datą w nagłówku „dnia 29 stycznia 2015 roku” (k. 144 akt), zarzut potrącenia kwoty 3 129,20 złotych wskazując, iż na kwotę tę składają się: kwota 1 139,58 złotych z tytułu poniesionych nakładów na przedmiotowy lokal w związku z wymianą paneli (zgodnie z załączonymi fakturami), kwota 100 złotych z tytułu poniesionych kosztów transportu oraz kwota 1 889,62 złotych z tytułu wymiany okien i drzwi balkonowych na koszt pozwanej. Ponadto pozwana podniosła zarzut naruszenia art. 5 k.c., bowiem lokal, za który powódka żąda zapłaty, pomimo przeprowadzonego remontu, nie spełnia niezbędnych wymogów, standard tego lokalu jest bardzo niski, zaś żądany czynsz w stosunku do tego standardu – nadmiernie wygórowany.

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

B. P. (1) zajmuje lokal mieszkalny nr (...), położony w G. przy ulicy (...), znajdujący się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) im. dr J. K. z siedzibą w G..

W 2013 roku B. P. (1) nie uiszczała należności tytułem opłat eksploatacyjnych za zajmowany lokal.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 18 marca 2014 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1154/13 Sąd Rejonowy w Gdyni orzekł o obowiązku opuszczenia i opróżnienia powyższego lokalu przez B. P. (1).

niesporne

Stosownie do § 38 ust. 2 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) im. dr J. K. z siedzibą w G. członkowie spółdzielni zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnoszą opłaty czynszowe na pokrycie: kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych, kosztów zarządu, kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków, kosztów opłaty stałej za ciepło, kosztów centralnego ogrzewania, kosztów podgrzania wody, kosztów eksploatacji i remontów anteny zbiorczej, kosztów energii wspólnej, kosztów wieczystego użytkowania gruntu i dzierżawy gruntu od Lasów Państwowych, kosztów ubezpieczenia budynku, kosztów wywozu nieczystości stałych, kosztów utrzymania portierów, kosztów utrzymania dźwigów osobowych, podatku od nieruchomości, kosztów odpisów na remonty i działalność społeczno – kulturalną, w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej.

niesporne, a nadto: wyciąg ze statutu – k. 17-19 akt

Zaległości w opłatach czynszowych B. P. (1) związane z zajmowanym przez nią lokalem mieszkalnym w okresie od dnia 01 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku wyniosły łącznie 3 338,88 złotych.

niesporne, a nadto: kartoteka finansowa – k. 16 akt

Pismem z dnia 08 lutego 2014 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) im. dr J. K. z siedzibą w G. wezwała B. P. (1) do zapłaty kwoty 3 538,10 złotych z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych za rok 2013.

niesporne, a nadto: wezwanie do zapłaty wraz z dowodem nadania – k. 20-21 akt

W 1999 roku B. P. (1) poniosła nakłady na przedmiotowy lokal mieszkalny związane z wymianą porwanej wykładziny podłogowej i położeniem zamiast niej paneli podłogowych.

Koszt zakupionych materiałów, zgodnie z przedłożonymi rachunkami, stanowił kwotę 854,39 złotych.

twierdzenia pozwanej B. P. (1) – protokół rozprawy z dnia 15 września 2015 roku – k. 226-227 akt (zapis cyfrowy 01:15:07-02:07:53), rachunek nr (...) – k. 152 akt, rachunek nr (...) – k. 153 akt, rachunek nr (...) – k. 154 akt, rachunek nr (...) – k. 155 akt

Tytułem zwrotu poniesionych kosztów wymiany wykładziny podłogowej B. P. (1) otrzymała ze Spółdzielni Mieszkaniowej (...) im. dr J. K. z siedzibą w G. kwotę 600 złotych.

twierdzenia pozwanej B. P. (1) – protokół rozprawy z dnia 15 września 2015 roku – k. 226-227 akt (zapis cyfrowy 01:15:07-02:07:53), pismo – k. 117-120 akt

W 2000 roku B. P. (1) dokonała wymiany stolarki okiennej w przedmiotowym lokalu polegającej na wymianie okna i drzwi balkonowych, za co zapłaciła kwotę 1 889,62 złotych.

twierdzenia pozwanej B. P. (1) – protokół rozprawy z dnia 15 września 2015 roku – k. 226-227 akt (zapis cyfrowy 01:15:07-02:07:53), faktura VAT – k. 49 akt

W dniu 22 listopada 2010 roku w sprawie z powództwa B. P. (1) przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) im. dr J. K. z siedzibą w G. toczącej się przed Sądem Rejonowym w Gdyni pod sygn. akt I C 460/10, zawarta została ugoda, na podstawie której spółdzielnia zobowiązała się zapłacić B. P. (1) kwotę 1 000 złotych wraz z odsetkami z tytułu poniesionych kosztów wymiany okien i drzwi balkonowych. Zgodnie z treścią zawartej ugody, strony oświadczyły, iż ugoda ta w całości wyczerpuje wszelkie wzajemne roszczenia stron wynikające z procesu w powyższej sprawie, a nadto strony zgodnie wyłączyły możliwość przedstawienia przedmiotu ugody do wzajemnych potrażeń.

Kwota 1 000 złotych wynikająca z treści zawartej ugody została w całości zapłacona B. P. (2) przez spółdzielnię.

twierdzenia pozwanej B. P. (1) – protokół rozprawy z dnia 15 września 2015 roku – k. 226-227 akt (zapis cyfrowy 01:15:07-02:07:53), pozew – k. 2-3 akt sprawy o sygn. I C 460/10, odpowiedź na pozew – k. 59-60 akt sprawy o sygn. I C 460/10, protokół wraz z ugodą – k. 71-72 akt sprawy o sygn. I C 460/10

W maju 2009 roku w przedmiotowym lokalu Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) im. dr J. K. z siedzibą w G. wykonała na swój koszt prace remontowe, zgodnie z wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 09 lutego 2009 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I C 370/08 z powództwa B. P. (1) przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) im. dr J. K. z siedzibą w G., polegające w szczególności na usunięciu zagrzybienia ścian w łazience i pokoju oraz wymianie parapetów zewnętrznych, tj. usunięciu tych parapetów i wstawieniu na ich miejsce parapetów systemowych wpiętych w wyprofilowane spodnie części ramiaka.

Dodatkowo spółdzielnia wykonała prace nie ujęte w powyższym wyroku, w szczególności wykonana została okładzina z płytek ceramicznych wokół brodzika i umywalki, wymieniono również samą umywalkę wraz z syfonem oraz sedes.

twierdzenia pozwanej B. P. (1) – protokół rozprawy z dnia 15 września 2015 roku – k. 226-227 akt (zapis cyfrowy 01:15:07-02:07:53), pozew – k. 2-3 akt sprawy o sygn. I C 370/08, odpowiedź na pozew – k. 67-69 akt sprawy o sygn. I C 370/08, opinia biegłego sądowego – k. akt sprawy o sygn. I C 370/08, wyrok wraz z uzasadnieniem – k. 116, 118-120 akt sprawy o sygn. I C 370/08, pismo z dnia 06 maja 2009 roku – k. 164 akt, zlecenie – k. 165-166 akt, kosztorys nr mieszkania (...) – k. 167-175 akt, zeznania świadka L. P. – protokół rozprawy z dnia 15 września 2015 roku – k. 226-227 akt (zapis cyfrowy 00:04:06- 00:31:26), zeznania świadka W. B. – protokół rozprawy z dnia 15 września 2015 roku – k. 226-227 akt (zapis cyfrowy 00:31:50-01:10:22)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny będący podstawą rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd ustalił na podstawie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, dowodu z zeznań świadków L. P. i W. B., jak również dowodu z przesłuchania strony pozwanej B. P. (1).

Dowody w postaci dokumentów zostały uznane przez Sąd za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły one zastrzeżeń co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, a nadto żadna ze stron nie negowała ich mocy dowodowej.

Odnosząc się do zeznań świadków L. P. i W. B., Sąd uznał, iż zeznania te są spójne, logiczne i znajdują odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie. Wskazani wyżej świadkowie potwierdzili okoliczność wykonania prac remontowych w mieszkaniu pozwanej w roku 2009 zgodnie z wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 370/08, jak również potwierdzili okoliczność i zakres wykonania przez powódkę prac dodatkowych polegających na położeniu okładziny z płytek ceramicznych wokół brodzika i umywalki, wymianie umywalki z syfonem i wymianie sedesu.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd wziął również pod uwagę zeznania pozwanej B. P. (1), na podstawie których ustalił stan zajmowanego przez pozwaną lokalu przed remontem i po jego remoncie w 2009 roku, a nadto okoliczności rozliczeń za lokal i nakładów poniesionych przez pozwaną na ten lokal oraz dokonanych z tego tytułu rozliczeń.

Postanowieniem z dnia 15 września 2015 roku wydanym na rozprawie Sąd oddalił wniosek dowodowy zgłoszony przez pozwaną o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka D. G. na okoliczność wykazania, czy sanitariaty w lokalu zajmowanym przez pozwaną zostały w czasie remontu zamontowane nowe czy używane, uznając, iż okoliczności te nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a sam wniosek za spóźniony. Zgodnie z treścią art. 505<sup>5</sup> § 1 k.p.c. okoliczności faktyczne, zarzuty i wnioski dowodowe nie zgłoszone w pozwie, odpowiedzi na pozew, na pierwszym posiedzeniu przeznaczonym na rozprawę lub w sprzeciwie od wyroku zaocznego mogą być rozpoznawane tylko wtedy, gdy strona wykaże, że nie mogła ich powołać wcześniej lub gdy potrzeba ich powołania wynika później. Należy wskazać, że wniosek dowodowy w postaci przesłuchania powyższego świadka nie został zgłoszony przez pozwaną ani w sprzeciwie od nakazu zapłaty, ani na pierwszym posiedzeniu wyznaczonym na

rozprawę, wniosek taki nie pojawił się również w terminie zakreślonym przez Sąd na złożenie przez stronę pozwaną wniosków dowodowych. Nadto pozwana w żaden sposób nie wykazała, że nie mogła powołać wniosku dowodowego wcześniej lub że potrzeba jego powołania wynikała później.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało, że pozwana B. P. (1) korzysta z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) znajdującego się w budynku należącym do zasobów powodowej spółdzielni, od 2014 roku – bez tytułu prawnego, z uwagi na orzeczoną eksmisję wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 18 marca 2014 roku (sygn. akt I C 1154/13). Poza sporem pozostawało również to, że po stronie pozwanej powstała zaległość w opłatach za korzystanie z powyższego lokalu mieszkalnego w okresie od dnia 01 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku.

Kwestią sporną pozostawało ustalenie, czy pozwana B. P. (1) może przedstawić do potrącenia z wierzytelnością przysługującą powodowi z tytułu należnych mu opłat za korzystanie z przedmiotowego lokalu wierzytelności obejmujące koszty poniesione przez pozwaną w związku z przeprowadzonymi przez nią remontami, a także ustalenie, czy powód korzysta ze swego prawa w niniejszym procesie w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, naruszając w ten sposób przepis art. 5 k.c.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222 ze zmianami) 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 zaś do § 38 ust. 2 statutu powodowej spółdzielni – członkowie spółdzielni zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnoszą opłaty czynszowe na pokrycie: kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych, kosztów zarządu, kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków, kosztów opłaty stałej za ciepło, kosztów centralnego ogrzewania, kosztów podgrzania wody, kosztów eksploatacji i remontów anteny zbiorczej, kosztów energii wspólnej, kosztów wieczystego użytkowania gruntu i dzierżawy gruntu od Lasów Państwowych, kosztów ubezpieczenia budynku, kosztów wywozu nieczystości stałych, kosztów utrzymania portierów, kosztów utrzymania dźwigów osobowych, podatku od nieruchomości, kosztów odpisów na remonty i działalność społeczno – kulturalną w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej.

Mając na uwadze powyższe należy wskazać, że pozwana B. P. (1) niewątpliwie była zobowiązana do uiszczania opłat eksploatacyjnych za zajmowany lokal mieszkalny, czego pozwana nie kwestionowała co do zasady, domagając się jednakże potrącenia przysługujących jej wierzytelności z wierzytelnościami dochodzonymi przez powódkę, a nadto powołując się na art. 5 k.c. – obniżenia wysokości czynszu wskazując, iż czynsz żądany przez powódkę jest nadmiernie wygórowany w stosunku do standardu mieszkania.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 5 k.c., Sąd uznał ten zarzut za nieuzasadniony.

Zgodnie z treścią art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Art. 5 k.c. jest najważniejszym z przepisów zawierających tzw. klauzule generalne. Stanowi on, że treść (granice) wszystkich uprawnień materialnego prawa cywilnego określają nie tylko normy prawne tworzące poszczególne uprawnienia, ale także zasady współżycia społecznego i społeczno – gospodarcze przeznaczenie danego prawa. Ujęte w tym przepisie społeczno – gospodarcze przeznaczenie prawa i zasady współżycia społecznego należy traktować jako normy społeczne ogólne, odnoszące się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo

podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz jego nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i w związku z tym nie korzysta z ochrony prawnej.

Wynikający z art. 5 k.c. zakaz nadużywania prawa podmiotowego daje wprawdzie możliwość korygowania obowiązującego prawa przedmiotowego zgodnie ze standardami wyznaczonymi przez społeczne wartości i normy moralne akceptowane w społeczeństwie, niemniej jednak przepis ten ma charakter wyjątkowy i może być zastosowany tylko po wykazaniu wyjątkowych okoliczności (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 07 lutego 2007 roku, sygn. akt III CSK 208/06). Z istnienia zaś domniemania, że korzystający z prawa podmiotowego postępuje zgodnie z zasadami współzycia społecznego, wynika, iż ciężar dowodu wykazania istnienia okoliczności faktycznych uzasadniających ten zarzut spoczywa na tym, kto ten zarzut podnosi (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 14 lutego 2012 roku, sygn. akt I ACa 19/2012, Lex nr 1125305).

Pozwana B. P. (1) powołując się na zarzut naruszenia art. 5. k.c. nie wskazała, jaka konkretnie zasada współzycia społecznego została naruszona przez powoda. Pozwana oparła się jedynie na twierdzeniu, że wysokość czynszu żądanego przez powoda za zajmowany przez nią lokal mieszkalny jest nadmiernie wygórowana w odniesieniu do standardu tego lokalu, nawet mimo przeprowadzonego w nim remontu. Tymczasem, zważyć należy, iż w okresie objętym żądaniem pozwu, a więc w roku 2013, przedmiotowy lokal mieszkalny był po remoncie i jak sama pozwana przyznała – stan tego lokalu był dobry. Jedyne zastrzeżenia sformułowane przez pozwaną odnośnie przeprowadzonego remontu dotyczyły zamontowania w jej lokalu używanych sanitariatów, według twierdzeń pozwanej – po zmarłym sąsiedzie z innego piętra. Odnosząc się do tych zastrzeżeń, Sąd uznał, iż nawet gdyby przyjąć, iż sanitariaty zamontowane przez powoda podczas remontu w lokalu pozwanej były używane, tj. nie były fabrycznie nowe, to okoliczność ta nie ma znaczenia dla przedmiotowego procesu, a w szczególności trudno jest przyjąć, iż fakt korzystania z sanitariatów, z których kiedyś korzystała inna osoba, w jakikolwiek sposób narusza godność osobistą pozwanej, a domaganie się przez powoda zapłaty czynszu za ten lokal stanowi w takiej sytuacji nadużywanie prawa.

W ocenie Sądu, z treści zeznań pozwanej oraz świadków wynika, iż po remoncie lokal spełniał wymagane standardy dla tego typu lokali mieszkalnych, w szczególności – nadawał się do zamieszkania, znajdowała się w nim łazienka z węzłem sanitarnym i podstawowym wyposażeniem. A zatem w okresie objętym żądaniem pozwu, stan lokalu pozwanej nie odbiegał nie tylko od wymaganych standardów dla lokali mieszkalnych, ale również nie odbiegał od standardu innych lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym należącym do zasobów powoda.

Z uwagi na powyższe, brak było zatem również podstaw do uznania, iż czynsz, którego wysokość określały uchwały organów spółdzielni, naliczany przez powoda za ten lokal mieszkalny, jest nadmiernie wygórowany w stosunku do standardu tego lokalu, a co za tym idzie Sąd nie dopatrył się istnienia podstaw do obniżenia, na podstawie art. 5 k.c., wysokości czynszu należnego powodowej spółdzielni z tytułu korzystania przez pozwaną z przedmiotowego lokalu. Na marginesie jedynie należy wskazać, iż na możliwość obniżenia czynszu powoływał się biegły sądowy wykonujący opinię w sprawie o sygn. akt I C 370/08, przy czym trzeba mieć na uwadze to, iż twierdzenie biegłego pozostawało aktualne w odniesieniu do stanu przedmiotowego lokalu sprzed remontu i wskazywało na niewielką kwotę zawyżenia czynszu.

Powyższe powoduje, że zdaniem Sądu, powód dochodząc zapłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokalu przez pozwaną B. P. (1), również co do ich wysokości, wykonuje swoje prawo, ale nie nadużywa go, zaś Sąd nie dopatrył się na gruncie niniejszej sprawy istnienia okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle uznawanych w społeczeństwie wartości, które świadczyłyby o naruszeniu zasad współzycia społecznego, tym bardziej, że to obowiązkiem pozwanej było wykazanie istnienia takich okoliczności faktycznych, które świadczyłyby o tym, że powód korzysta ze swojego prawa w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem oraz zasadami współzycia społecznego, co uzasadniałoby odmowę ochrony prawnej roszczenia powoda w oparciu o normę wynikającą z art. 5 k.c.

Odnosząc się do kolejnego podniesionego przez pozwaną B. P. (1) zarzutu – zarzutu potrącenia przysługującej jej wierzytelności w kwocie 3 129,20 złotych, należy wskazać, iż zarzut ten zasługuje na uwzględnienie jedynie w części.

Wysokość wierzytelności przedstawionej do potrącenia została przez pozwaną ostatecznie sprecyzowana pismem z datą w nagłówku „dnia 29 stycznia 2015 roku” (k. 144 akt) i obejmowała kwotę 1 139,58 złotych z tytułu poniesionych

nakładów na lokal w związku z wymianą paneli, kwotę 100 złotych z tytułu poniesionych kosztów transportu oraz kwotę 1 889,62 złotych z tytułu wymiany okien i drzwi balkonowych na koszt pozwanej.

Zgodnie z treścią art. 498 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Jak wynika natomiast z treści przepisu art. 499 k.c. potrącenia dokonuje się poprzez oświadczenie złożone drugiej stronie.

Nie ma wątpliwości, iż w niniejszej sprawie pozwana B. P. (1) złożyła skuteczne oświadczenie o potrąceniu w toku procesu, w formie zgłoszonego zarzutu procesowego, co jednakże nie oznacza, że zachodzą przesłanki określone w art. 498 k.c. To sąd orzekający w sprawie ocenia – w o parciu o całokształt materiału dowodowego – czy strona powołująca się na potrącenie wykazała, że jest ono zasadne i tym samym prowadzi do umorzenia dochodzonej przez powoda wierzytelności.

W odniesieniu do wydatków poniesionych przez pozwaną w związku z wymianą stolarki okiennej, Sąd stanął na stanowisku, iż powyższa kwestia, w związku z tym, iż była już przedmiotem ustaleń między stronami i co więcej zakończyła się zawarciem prawomocnej ugody sądowej, nie może być przedmiotem ponownego badania w toku niniejszego procesu. Zważyć należy, iż w sprawie toczącej się przed tutejszym Sądem pod sygn. akt I C 460/10 strony zawarły w dniu 22 listopada 2010 roku ugody, na podstawie której spółdzielnia zobowiązała się zapłacić B. P. (1) kwotę 1 000 złotych wraz z odsetkami z tytułu poniesionych kosztów wymiany okien i drzwi balkonowych.

Zgodnie z treścią zawartej ugody, strony oświadczyły, iż ugoda ta w całości wyczerpuje wszelkie wzajemne roszczenia stron w powyższej sprawie, a nadto strony zgodnie wyłączyły możliwość przedstawienia przedmiotu ugody do wzajemnych potrąceń. Ugoda została wykonana przez powoda, pozwana bowiem przyznała, iż otrzymała zwrot kwoty 1 000 złotych z tytułu kosztów związanych z wymianą stolarki okiennej.

Wprawdzie ugoda zawarta przed sądem nie korzysta z cechy *res iudicata* (powagi rzeczy osądzonej), lecz niewątpliwie kształtuje stan rzeczy ugodzonej (*res transacta*) – strony odstępują od swoich roszczeń, a ich spór wygasa, a w razie ponownego wytoczenia powództwa o roszczenie objęte treścią ugody sądowej, wydane rozstrzygnięcie prowadzi do jego oddalenia.

Stąd zgłoszenie przez pozwaną zarzutu potrącenia w powyższym zakresie było nieuprawnione ze względu na powagę rzeczy ugodzonej, Sąd zaś uznał, iż zawarta ugoda w całości wyczerpała wzajemne roszczenia stron będące jej przedmiotem.

Oceniając zasadność zarzutu potrącenia w odniesieniu do poniesionych przez pozwaną B. P. (1) kosztów wymiany wykładziny podłogowej i położenia zamiast niej paneli podłogowych, Sąd uznał, iż pozwanej należy się z tego tytułu kwota 254,39 złotych.

Ustalenia w powyższym zakresie Sąd poprzedził rozważeniami pozwalającymi na przyjęcie, że wymiana na panele wykładziny podłogowej, która uległa zniszczeniu, stanowiła nakład konieczny, a więc nakład bez którego rzecz najęta nie jest przydatna do umówionego użytku (art. 663 k.c.) i który to nakład może być przedstawiony do potrącenia w czasie trwania najmu.

Biorąc bowiem pod uwagę całokształt okoliczności niniejszej sprawy, a w szczególności wskazywaną przez pozwaną okoliczność, iż wykładzina znajdująca się w przedmiotowym lokalu porwała się i w związku z tym zaistniała konieczność jej wymiany, Sąd doszedł do przekonania, iż położenie paneli podłogowych stanowiło w tej sytuacji tzw. nakład konieczny, połączony ze zwykłym użytkowaniem rzeczy. Ponadto Sąd uznał, iż położenie paneli podłogowych zamiast wykładziny nie zmienia faktu, iż wymiana podłogi stanowiła nakład konieczny. Nie sposób bowiem

przyjąć, ażeby panele podłogowe miały charakter dobra luksusowego i przyczyniły się do zwiększenia wartości przedmiotowego lokalu.

W odniesieniu do wykazania przez pozwaną wysokości poniesionych z tego tytułu wydatków należy wskazać, iż pozwana przedłożyła wprawdzie rachunki, przy czym Sąd uznał, iż część z nich – biorąc pod uwagę rodzaj materiałów, jak i czas ich zakupu – nie pozostawała w związku z wydatkami na zakup paneli podłogowych. Dotyczy to rachunków dokumentujących zakupy pozwanej, jakie miały miejsce w 2002 roku (np. farba Ś., C., folia malarska, taśma malarska, tapetówka, pędzel – k. 146-151 akt), jak również w 1999 roku (C., rura PCV, przewód, gniazdko – k. 156-157 akt).

Skoro niekwestionowanym było, iż ułożenie paneli w miejsce zniszczonej wykładziny miało miejsce w 1999 roku, uznać należało, że przedłożone przez pozwaną rachunki odnoszące się do zakupów materiałów budowlanych dokonanych w 2002 roku nie mogły dotyczyć przedsięwzięcia związanego z remontem podłogi w 1999 roku. P. – rachunki za zakupy wprawdzie z 1999 roku, niemniej jednak nie pozostające w związku z remontem podłogi.

Tym samym, Sąd wziął pod uwagę jedynie te rachunki, które dokumentują wydatki poniesione przez pozwaną B. P. (1) w 1999 roku i z treści których jednoznacznie wynika, że dotyczą one zakupu materiałów niezbędnych do położenia paneli podłogowych, tj. rachunki znajdujące się na kartach 152,153,154,155 akt.

Na tej podstawie Sąd ustalił, iż pozwana B. P. (1) poniosła z tytułu wymiany podłogi łączne koszty w wysokości 854,39 złotych. Wobec jednakże wskazania przez pozwaną, iż na wymianę wykładziny podłogowej otrzymała już od powódki kwotę 600 złotych, do rozliczenia pozostała jedynie różnica między powyższymi wartościami, tj. kwota 254,39 złotych.

Uznając, iż wskazany powyżej nakład poczyniony przez pozwaną może być przedstawiony do potrącenia w czasie trwania najmu, jak też biorąc pod uwagę możliwy do potrącenia koszt nakładu w kwocie 254,39 złotych, Sąd uwzględnił powyższe, dając temu wyraz w punkcie I wyroku.

W pozostałym zakresie, tj. w odniesieniu do żądania potrącenia poniesionej przez pozwaną kwoty 100 złotych z tytułu kosztów transportu, należy wskazać, iż pozwana nie wykazała w żaden sposób, iż koszty takie rzeczywiście poniosła, a tym samym, zgłoszony zarzut potrącenia powyższej kwoty, należało uznać za niezasadny.

W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, że po stronie pozwanej w okresie od dnia 01 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku powstała zaległość w zapłacie miesięcznych opłat związanych z korzystaniem z lokalu znajdującego się w zasobach powodowej spółdzielni w wysokości żądanej pozwem, tj. 3 338,88 złotych, podkreślając, iż wysokość naliczonych opłat eksploatacyjnych za okres objęty żądaniem pozwu wynika z przedstawionych przez powoda dokumentów w postaci kartoteki finansowej i statutu.

Zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c. stanowiącego, 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, natomiast jeżeli stopa odsetek nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe, przy czym gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy.

Stosownie do § 39 ust. 2 statutu powoda opłaty za korzystanie z lokalu w spółdzielni wnoszą się co miesiąc z góry do 25-go dnia miesiąca. Wobec powyższego Sąd uznał, że powódce należą się również odsetki za opóźnienie w płatności poszczególnych miesięcznych opłat za okresy wskazane w pozwie.

Mając na uwadze powyższe Sąd w punkcie I wyroku, na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222 ze zmianami) w zw. z art. 498 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3 084,49 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: 262,41 złotych za okres od dnia 26 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty; 262,41 złotych za okres od dnia 26 lutego 2013 roku do dnia zapłaty; 264,81 złotych za okres od dnia 26 marca 2013 roku do dnia zapłaty; 264,81 złotych za okres od dnia 26 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty; 338,61 złotych za okres od dnia 26 maja 2013 roku do



dnia zapłaty; 234,81 złotych za okres od dnia 26 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty; 247,12 złotych za okres od dnia 26 lipca 2013 roku do dnia zapłaty; 247,87 złotych za okres od dnia 26 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty; 247,87 złotych za okres od dnia 26 września 2013 roku do dnia zapłaty; 323,44 złotych za okres od dnia 26 października 2013 roku do dnia zapłaty; 323,44 złotych za okres od dnia 26 listopada 2013 roku do dnia zapłaty oraz 323,44 złotych za okres od dnia 26 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie, tj. co do kwoty 254,39 złotych w związku ze skutecznie podniesionym zarzutem potrącenia, Sąd powództwo oddalił.

Uwzględniając wprowadzie powództwo w niniejszej sprawie w przeważającej części, Sąd w punkcie III wyroku odstąpił na podstawie art. 102 k.p.c. od obciążania pozwanej B. P. (1) kosztami procesu w sprawie. Przepis art. 102 k.p.c. pozwalający, w szczególnie uzasadnionych wypadkach, na zasądzenie od strony przegrywającej tylko części kosztów lub nie obciążanie jej kosztami w ogóle, jest przepisem szczególnym, stanowiącym wyłom w zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu i urzeczywistniającym zasadę słuszności. Przepis ten nie konkretyzuje owych szczególnie uzasadnionych wypadków, do których się odnosi – pozostawione to więc zostało przez ustawodawcę do uznania sądu, który uwzględniając całokształt okoliczności sprawy kierować się powinien własnym poczuciem sprawiedliwości. Zarówno w doktrynie, jak i praktyce orzeczniczej utrwaliło się przy tym, iż owe szczególne okoliczności związane mogą być zarówno z przebiegiem samego procesu, jak i okolicznościami pozostającymi na zewnątrz procesu – a więc także, a nawet zwłaszcza, dotyczącymi stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Sąd rozpoznający sprawę niniejszą wziął zatem pod uwagę zarówno wiek pozwanej (88 lat), jak i jej trudną sytuację życiową. Nie ulega wątpliwości, iż sytuacja finansowa pozwanej jest trudna, bowiem pozwana utrzymuje się z emerytury w wysokości około 1 500 złotych (po potrąceniach komorniczych jest to kwota o wiele niższa – około 1 100 złotych). Pozwana nie ma innych źródeł dochodów, a jej miesięczne wydatki to: 200 złotych na zakup niezbędnych leków, około 60 złotych na prąd, około 30 złotych na telefon oraz około 400 złotych na spłatę kredytów i pożyczek zaciągniętych w bankach. Dodatkowo, przez okres choroby syna, pozwana pomagała mu, jak również poniosła koszty jego pogrzebu. Sąd wziął również pod uwagę, iż pozwana ma orzeczony wyrok eksmisyjny z zajmowanego lokalu, a także okoliczność, iż obowiązek spełnienia zasądanego świadczenia już sam w sobie będzie wiązał się dla pozwanej z bardzo dużym obciążeniem finansowym, zaś dodatkowe możliwości zarobkowe, zważywszy na wiek i stan zdrowia pozwanej, są niewielkie.

Sąd mając na uwadze złą sytuację finansową pozwanej, a także kierując się tym, że ewentualne zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, obciążałoby ją ponad miarę, uznał, iż zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek i na zasadzie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania pozwanej kosztami procesu, o czym orzeczono w punkcie III sentencji wyroku.

W oparciu o treść ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 1025 ze zmianami), w punkcie IV wyroku Sąd ustalił i przyznał ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni pełnomocnikowi pozwanej adwokat M. B. kwotę 738,00 złotych tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu (wraz z należnym podatkiem od towarów i usług).