

**Sygnatura akt VIII C 2306/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2019 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący S.S.R. Bartek Męcina

Protokolant st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2019 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w A.

przeciwko M. P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 11.885,59 zł (jedenaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt pięć złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 14 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w części, a w pozostałym zakresie nie obciąża pozwanej kosztami procesu należnymi powodowi;
4. nakazuje pobrać z zasądzzonego na rzecz powoda roszczenia kwotę 681,61 zł (sześćset osiemdziesiąt jeden złotych sześćdziesiąt jeden groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w zakresie oddalonej części powództwa;
5. odstępuje od obciążenia pozwanej nieuiszczonymi kosztami sądowymi w zakresie uwzględnionej części powództwa, przejmując je na rachunek Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi.

**Sygn. akt VIII C 2306/15**

## UZASADNIENIE

W dniu 16 stycznia 2015 roku powód (...) w A., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanej M. P. przed Sądem Rejonowym w Zgierzu powództwo o zapłatę kwoty 16.108,95 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód podniósł, iż pozwana w następstwie zniesienia współwłasności uzyskała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w A. przy ul. (...), który to lokal znajduje się w zasobach powodowej Spółdzielni. Z powyższego tytułu pozwana zobowiązana była do uiszczania co miesiąc na konto Spółdzielni opłat, z której to powinności nie wywiązała się, na skutek czego na dzień 31 grudnia 2014 roku zadłużenie przedmiotowego lokalu wyniosło 14.588,70 zł należności głównej oraz 1.510,25 zł z tytułu odsetek.

( pozew k. 4-7 )

W dniu 5 marca 2015 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Zgierzu wydał przeciwko pozwanej nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądził dochodzoną pozwem kwotę wraz z kosztami procesu.

( nakaz zapłaty k. 35 )

Nakaz ten pozwana zaskarżyła sprzeciwem w całości, podnosząc, że nie otrzymała od powoda żadnej informacji odnośnie wysokości obciążających jej opłat. Ponadto pozwana zgłosiła zarzut niewłaściwości miejscowej.

( sprzeciw k. 38-41 )

Postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Zgierzu przekazał sprawę do rozpoznania i rozstrzygnięcia do tut. Sądu.

( postanowienie k. 46 )

W odpowiedzi na sprzeciw, powód podtrzymał pozew w całości. Wyjaśnił, że pozwana była informowana o wysokości opłat za mieszkanie.

( odpowiedź na sprzeciw k. 57 )

Na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2016 roku pełnomocnik powoda podtrzymał stanowisko procesowe w sprawie. Ustanowiony przez pozwaną niezawodowy pełnomocnik, zajmując stanowisko jak w sprzeciwie, oświadczył, iż nie kwestionuje powództwa co do zasady, wobec braku informacji o wysokości miesięcznych opłat nie potrafił natomiast zająć stanowiska odnośnie wysokości dochodzonego w sprawie roszczenia.

( protokół rozprawy k. 77-78 )

W piśmie procesowym z dnia 10 czerwca 2016 roku pozwana wskazała, iż powód naliczał opłaty za lokal za dwie osoby, tymczasem od października 2012 roku winny być one wyliczane przy przyjęciu, że w lokalu zamieszkuje wyłącznie jedna osoba.

( pismo procesowe pozwanej k. 87 )

W toku dalszego procesu stanowiska stron nie uległy zmianie, dodatkowo pozwana wypowiedziała się w zakresie wydanej przez biegłego sądowego opinii oraz podniosła, iż nie kwestionuje dokonanych przez powoda rozliczeń centralnego ogrzewania oraz ciepłej i zimnej wody. Na rozprawie w dniu 7 września 2017 roku pełnomocnik powoda oświadczył, że na poczet dochodzonego w sprawie zadłużenia pozwana nie dokonała żadnej wpłaty, co też potwierdził jej pełnomocnik. Na rozprawie w dniu 27 listopada 2017 roku pełnomocnik powoda wskazał dodatkowo, że dochodzona kwota dotyczy okresu od marca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku.

( protokół rozprawy k. 88, k. 143-143v., k. 162-163, k. 171-174, k. 204, pismo procesowe k. 136, k. 144 )

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

Na mocy umowy o zniesienie wspólności i współwłasności oraz umowy darowizny z dnia 5 lutego 2014 roku pozwana M. P. przejęła na wyłączność spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w A. przy ul. (...).

Jako właściciel prawa, o którym mowa wyżej, pozwana obowiązana była uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na swój lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Opłaty te zgodnie z art. 4 ust. 6<sup>2</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, podlegały uiszczeniu z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.

Pozwana nie została przyjęta w poczet członków powodowej Spółdzielni.

( pismo k. 8, umowa w formie aktu notarialnego k. 27-33, okoliczności bezsporne )

Od marca 2013 roku przedmiotowe opłaty za lokal pozwanej wynosiły 569,81 zł, od lipca 2013 roku wynosiły 575,55 zł, od grudnia 2013 roku wynosiły 603,80 zł, a od stycznia 2014 roku wynosiły 737,40 zł. W informacji o wysokości opłat powód uwzględnił zamieszkiwanie lokalu przez dwie osoby, tymczasem w lokalu mieszkała wyłącznie jedna osoba. W takim przypadku opłaty, o których mowa wyżej, powinny wynieść odpowiednio: 507,06 zł, 509,93 zł, 538,18 zł i 670,56 zł.

Za okres od marca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku na poczet opłat należnych Spółdzielni pozwana dokonała pięciu wpłat (czerwiec 2013, marzec 2014, kwiecień 2013, maj 2014, listopad 2014) w łącznej wysokości 3.124,04 zł. W okresie, o którym mowa, powód, poza naliczeniem opłat za eksploatację, dokonał również rozliczenia mediów. I tak z tytułu: centralnego ogrzewania powstała niedopłata w wysokości 1.326,95 zł, zimnej wody powstała nadpłata w wysokości 422,36 zł, ciepłej wody powstała nadpłata w wysokości 117,31 zł, gazu powstała nadpłata w wysokości 29,64 zł.

Po uwzględnieniu wpłat pozwanej oraz rozliczeń dokonanych przez powoda, zaległość za opisany okres z tytułu opłat eksploatacyjnych wyniosła 11.461,58 zł, natomiast z tytułu odsetek wyniosła 424,01 zł.

( kartoteka konta k. 70-71v., wyliczenie k. 80, informacja o wysokości opłat k. 81-84, pisemna opinia biegłego sądowego wraz z załącznikami k. 91-129, ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego 00:03:30-00:51:40 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 27 listopada 2017 roku, pisemna uzupełniająca opinia biegłego sądowego wraz z załącznikami k. 179-187, okoliczności bezsporne )

Do dnia wyrokowania pozwana nie spłaciła zadłużenia dochodzonego przedmiotowym powództwem.

( okoliczność bezsporna )

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości i rzetelności ich sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z opinii biegłego sądowego B. T.. Oceniając opinię biegłego sądowego, Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania zawartych w jej treści wniosków, opinia ta była bowiem rzetelna, jasna, logiczna oraz w sposób wyczerpujący objaśniająca budzące wątpliwości kwestie. Wydając opinię biegły oparł się na zgromadzonym w aktach sprawy materiale dowodowym, w szczególności na wydrukach finansowych dotyczących lokalu pozwanej. W pierwotnej opinii biegły dokonał rachunkowego sprawdzenia wyliczenia powoda uznając je za prawidłowe. W toku ustnej opinii uzupełniającej biegły podniósł, że skoro powód dochodzi zapłaty począwszy od marca 2013 roku, to przy wyliczaniu zadłużenia pozwanej nie powinno się uwzględniać kwoty 1.964,01 zł wpisanej, jako opłata eksploatacyjna za luty 2013 roku. W pisemnej opinii uzupełniającej biegły dokonał ponownego wyliczenia bez ujęcia w nim kwoty, o której mowa wyżej, a także z rozbiciem na dwa warianty w zależności od liczby osób zamieszkujących lokal. Po wydaniu przez biegłego pisemnej opinii uzupełniającej strony nie zgłosiły do niej żadnych zastrzeżeń.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo było zasadne w przeważającej części.

Zgodnie z przepisem art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2013, poz. 1222 ze zm.), zwanej dalej ustawą, 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. Na takich samych zasadach odpowiadają osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. (art. 4 ust. 1<sup>1</sup> ustawy).

Bezspornym jest w przedmiotowej sprawie, że pozwanej na mocy umowy z dnia 5 lutego 2014 roku przysługuje wyłączne spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w A. przy ul. (...), którego wcześniej była współwłaścicielem, a który to lokal znajduje się w zasobach powodowej Spółdzielni. Pozwana winna zatem uiszczać na rzecz powoda opłaty, o których mowa wyżej. M. P. nie kwestionowała ponadto okoliczności, iż w okresie od marca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku nie wywiązywała się z powyższego obowiązku, dokonując jedynie częściowych opłat za lokal. W ocenie Sądu niesporna była również wysokość comiesięcznych opłat za lokal, wynikała ona bowiem z przedłożonych przez powoda informacji z k. 81-84, a jednocześnie pozwana nie wykazała (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.), aby powód naliczał opłaty (w zakresie ich podstawy, tj. w odniesieniu do jednej osoby) w zawyżonej wysokości, jak również prawidłowość dokonanych przez powoda rozliczeń z tytułu centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz gazu (w piśmie procesowym z dnia 2 listopada 2016 roku pozwana wprost oświadczyła, że rozliczeń tych nie kwestionuje). W tym miejscu wyraźnego zaznaczenia wymaga, iż obowiązek uiszczania opłat przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ma charakter ustawowy, a zatem osoba taka nie może bronić się zarzutem, iż nie została powiadomiona przez spółdzielnię o wysokości opłat. Pozwana podnosząc taki zarzut nie udowodniła przy tym, że zwracała się do powoda z prośbą o wskazanie wysokości opłat, ten zaś nie udzielił jej w tym zakresie informacji, choć powinność taka ciążyła na pozwanej z mocy art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. W myśl powołanych przepisów, ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne, a strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Jednocześnie za niesporne uznać należy, że wobec ustawowego charakteru obowiązku wnoszenia opłat na rzecz spółdzielni, to na właścicielu lokalu ciąży powinność ustalenia wysokości obciążających go opłat w sytuacji, gdy informacja w tym zakresie nie zostanie mu przesłana przez spółdzielnię mieszkaniową. M. P. zdołała natomiast skutecznie podważyć zasadność naliczania opłat eksploatacyjnych za dwie osoby. Powód naliczał bowiem opłaty przy założeniu, że w lokalu zamieszkują rodzice pozwanej, tymczasem matka pozwanej zmarła we wrześniu 2012 roku i od tego czasu opłaty winny być naliczane wyłącznie za jedną osobę. Niezasadne było ponadto dochodzenie przez powoda opłat za luty 2013 roku w wysokości 1.964,01 zł, skoro powód żądał zapłaty za okres począwszy od marca 2013 roku. Prawidłową kwotę zadłużenia pozwanej za okres od marca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego sądowego. Nie powielając ustaleń faktycznych przypomnienia wymaga, że biegły wyliczył zadłużenie pozwanej z tytułu opłat na kwotę 11.461,58 zł, a z tytułu odsetek na kwotę 424,01 zł. Wyliczenie to uwzględniła wpłaty pozwanej w przedmiotowym okresie, dokonane przez powoda rozliczenia mediów oraz fakt zamieszkiwania w lokalu jednej osoby, o czym była bowiem mowa, powód nie wykazał, aby lokal zamieszkiwały dwie osoby. Jak wyjaśniono wyżej, opinia biegłego B. T. stanowi przekonujący i miarodajny dowód w sprawie. Opinia ta odzwierciedla staranność i wnikliwość w badaniu zleconego zagadnienia, wyjaśnia wszystkie istotne okoliczności, podaje przyczyny, które doprowadziły do przyjętej konkluzji, a równocześnie jest poparta głęboką wiedzą i wieloletnim doświadczeniem zawodowym biegłego. Jednocześnie opinii tej nie podważają pozostałe dowody zebrane w sprawie, nie była ona również (po wydaniu pisemnej opinii uzupełniającej) podważana przez strony procesu.

Reasumując Sąd uznał, iż zaległość pozwanej z tytułu opłat za przedmiotowy lokal mieszkalny na okres od marca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku wyniosła 11.885,59 zł, w tym 424,01 zł z tytułu odsetek. Powód był przy tym uprawniony do naliczenia odsetek ustawowych od niezapłaconych w terminie opłat, zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 481 § 1 i 2 k.c., 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. Godzi się przypomnieć, sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą się odsetki. Dłużnik jest zobowiązany uiścić je, choćby nie dopuścił się zwłoki w rozumieniu art. 476 k.c., a zatem nawet w przypadku, gdy opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności i choćby wierzyciel nie doznał szkody. Odpowiedzialność dłużnika za ustawowe odsetki w terminie płatności ma zatem charakter obiektywny. Do jej powstania jedynym warunkiem niezbędnym jest powstanie opóźnienia w terminie płatności. Jeżeli stopa odsetek nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 11.885,59 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie, jako nieudowodnione.

O obowiązku zwrotu kosztów procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, że pozwana nie jest w stanie pokryć całości kosztów procesu, które przypadają na nią w zakresie, w jakim przegrała sprawę (tj. w 76%). Zgodnie z treścią wskazanego przepisu, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest przy tym suwerennym uprawnieniem sądu orzekającego i od oceny tegoż sądu należy przesądzenie, że taki szczególnie uzasadniony wypadek nastąpił w rozpoznawanej sprawie oraz usprawiedliwia odstąpienie od obowiązku ponoszenia kosztów procesu (por. m.in. postanowienie SN z dnia 25 marca 2011 roku, IV CZ 136/10, LEX nr 785545; postanowienie SN z dnia 19 stycznia 2012 roku, IV CZ 118/11, LEX nr 1169157; postanowienie SN z dnia 26 stycznia 2012 roku, III CZ 10/12, OSNC 2012/7-8/98; postanowienie SN z dnia 9 lutego 2012 roku, III CZ 2/12, LEX nr 1162689). W ocenie Sądu taki właśnie szczególny wypadek zachodzi w stosunku do pozwanej. M. P. znajduje się w trudniej sytuacji majątkowej, która, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Mając powyższe na uwadze Sąd odstąpił od obciążenia pozwanej kosztami procesu ponad kwotę 1.000 zł. Jednocześnie Sąd odstąpił od obciążenia pozwanej kosztami sądowymi w zakresie uwzględnionej części powództwa, przejmując je na rachunek Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi. O nieuiszczonych kosztach sądowych od oddalonej części powództwa Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nakazując pobrać z zasądzonego na rzecz powoda roszczenia kwotę 681,61 zł (26% z ogólnej kwoty przedmiotowych kosztów, wynoszącej 2.621,59 zł).