

Sygn. akt I C 2288/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2015r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Halina Grzybowska

Protokolant: Magdalena Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2015r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej w Ś.**

przeciwko **A. W. (1)**

o zapłatę 3.249,18 zł

I. zasądza od pozwanej **A. W. (1)** na rzecz strony powodowej **Spółdzielni Mieszkaniowej w Ś.** kwotę 3.239,42 zł (słownie: trzy tysiące dwieście trzydzieści dziewięć złotych czterdzieści dwa grosze) z odsetkami ustawowymi liczonymi:

- od kwoty 394,76 zł od dnia 18 lipca 2013r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 394,76 zł od dnia 18 sierpnia 2013r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 394,76 zł od dnia 18 września 2013r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 408,76 zł od dnia 18 października 2013r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 408,76 zł od dnia 18 listopada 2013r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 408,76 zł od dnia 18 grudnia 2013r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 414,43 zł od dnia 20 stycznia 2014r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 414,43 zł od dnia 18 lutego 2014r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej koszty procesu w kwocie 717 zł.

Sygn. akt I C 2288/14

UZASADNIENIE

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ś. domagała się zasądzenia od pozwanej A. W. (1) kwoty 3 249,18 zł z odsetkami ustawowymi szczegółowo wskazanymi w pozwie oraz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa 617 zł tytułem opłat za okres od lipca 2013 roku do lutego 2014 roku związanych z nabyciem przez pozwaną na licytacji

ograniczonego prawa rzeczowego w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...).

Nakazem zapłaty z dnia 29 kwietnia 2014 roku pod sygn.akt I NC (...) wydanym przez referendarza sądowego uwzględniono powództwo w całości.

W sprzeciwie od tego nakazu zapłaty pozwana zaskarżyła nakaz w całości, wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od strony powodowej kosztów procesu wg spisu złożonego na rozprawie. Zarzuciła brak podstawy faktycznej i prawnej żądania pozwu, błędy formalne pozwu (źle określoną wartość przedmiotu sprawy, brak należytego umocowania pełnomocnika, nieudowodnienie wysokości i daty wymagalności żądania pozwu, wskazując na uzasadnienie okoliczności podniesionych w sprzeciwie na treść wyroku tut. Sądu Rejonowego w sprawie I C (...) i zgłoszony zarzut potrącenia.

Sąd ustalił następujący stan fakt yczny.

Postanowieniem z dnia 22 października 2012 roku sygn. akt I Co(...) Sąd Rejonowy w Świdnicy przysądził na rzecz A. W. (1) jako nabywcy licytacyjnego ograniczone prawo rzeczowe w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Ś. położonego w Ś. przy pl. (...), które przysługiwało dłużniczce A. L. (obecnie J.). Postanowienie to zaskarżyła pozwana zarzucając, że jego odpis nie został jej doręczony na skutek błędu pracownika poczty Sąd Okręgowy w Świdnicy postanowieniem z dnia 13 czerwca 2015 roku oddalił zażalenie uzasadniając, że korespondencja sądowa do pozwanej została zaadresowana na adres wskazany przez nią na licytacji

Dowód: odpisy w/w/ postanowień z uzasadnieniem k.5 i 6 .

Pismami z dnia 19.06.2013, 17.09.2013 r i 17.12.2013 roku adresowanymi na adres spornego lokalu strona powodowa zawiadamiała pozwaną o wysokości opłat za ten lokal na rzecz Spółdzielni obowiązujących od lipca 2013 roku, które wynosiły odpowiednio :

- od 1 lipca 2013 do 30 września 2013 roku po 395,898 zł miesięcznie
- od 1 –października do 31 grudnia 2013 roku po 409,98 zł miesięcznie
- od 1 stycznia 2014 roku po 415,56 zł miesięcznie.

Na miesięczny wymiar tych opłat składały się :

- 1.opłata eksploatacyjna liczona od pow. lokalu (...)m2 po 1,41 zł , od 1.10.2013 po 1,50 zł za 1 m2
- 2.opłata za zimna wodę po 8,39 zł od 1 m3 , od 1.01.2014 po 8,57 zł od 1 m3
- 3.podatek od nieruchomości po 0,14 zł od 1 m2
4. fundusz remontowy po 1.47 zł od 1 m2
- 5.opłata na legalizacje wodomierzy po 2.40 zł miesięcznie
6. opłata abonamentowa po 0,37 zł miesięcznie
7. opłata stała dla c.o. po 0,77 zł od 1 m2, od 1.10.2013 po 0,82 zł
8. opłata zmienna dla c.o. po 2,51 zł od 1 m2, od 1.10.2013 po 2,69 zł
- 9.opłata społeczno-kulturalna po 0,02 zł od 1 m2 pow. lokalu , tj. po 1,22 zł za każdy miesiąc .

Dowód: odpisy w/w pism k. 6-8.

Sposób rozliczenia kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w powodowej Spółdzielni w okresie objętym pozwem był taki sam dla wszystkich nieruchomości wspólnych, a poszczególne stawki opłat obowiązywały w tej samej wysokości zgodnie z regulaminem spółdzielni i uchwała nr (...) z dnia 25 października 2011 roku, w tym:

- opłata eksploatacyjna obejmowała: koszt energii elektrycznej, wywóz nieczystości stałych, utrzymanie czystości terenów, usługi kominiarskie, ubezpieczenie mienia, bieżącą konserwację zasobów, obsługę węzłów i instalacji c.o., koszty administracji, koszty zarządu, dezynsekcji i deratyzacji, podwyższona do 1,50 zł od 1.01.2014 uchwałą Z. SM z 13.12.2013 nr (...)

- przypadająca na każdy lokal stawka podatku od nieruchomości i wieczyste użytkowania wynikały z uchwały Rady Miejskiej Ś. z 30.11.2011 nr XXII/261/12, stawki opłat abonamentowych za legalizację wodomierzy z uchwały RM Ś. nr (...)

- stawka na fundusz remontowy z Uchwały Zarządu powódki z 14.12.2012 r. nr (...)

- stawki opłat stałych i zmiennych dla c.o. z (...) 4210- (...) - A/M. Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 19.08.2013 r. zmienionej taryfą w/w/ Prezesa z 30.09.2013 r.

- opłata za zimną wodę oraz wysokość opłaty abonamentowej wynikała z uchwał Rady Miejskiej, a ostatnio z uchwały nr XXXIII/387/13 Rady Miejskiej Ś. z 29.11.2013

- wysokość opłaty społeczno-kulturalnej określa uchwała nr (...) Walnego zgromadzenia, zmieniona uchwałą nr 61/2012 z 14.12.2012 w sprawie wo-płat dla członków spółdzielni za używanie spółdzielczych lokali nieskalanych

Dowód: odpisy: regulaminu strony powodowej w sprawie rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w/w/ uchwał oraz decyzji – k. 62-85

Uchwała nr (...) roku Rady Nadzorczej powodowej Spółdzielni z dniem 1 stycznia 2015 roku wprowadzono zmianę Regulaminu rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i do regulaminu rozliczeń poprzez rozdzielenie kosztów eksploatacji podstawowej i utrzymania poszczególnych nieruchomości, tj. nieruchomości objętych oddzielnymi księgami wieczystymi oraz mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania służących nieruchomościom, w których usytuowane są poszczególne lokale

Dowód: odpisy w/w/ uchwał k. 86-89.

Wysokość miesięcznej opłaty wyliczonej dla pozwanej od 1 stycznia 2015 roku wynosi 424,78 zł

Dowód: odpis zawiadomienia z dnia 15.12.2014 k. 90.

Wobec braku jakichkolwiek wpłat za lokal przy pl. (...) strona powodowa wystosowała do pozwanej pismo z dnia 3 marca 2014 roku wzywając ją do zapłaty kwoty 3 249,18 wraz z odsetkami pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, a pismem z dnia 19 marca 2014 roku wskazała wymiar zaległych opłat w okresie objętym pozwem

Dowód: odpisy w/w/ pism k. 9 i 10

Na skutek pozwu strony powodowej wniesionego 12 lipca 2012 roku przed tym Sądem toczyło się postępowanie w sprawie I C 1732/12 przeciwko A. W. (1) i A. W. (2) o zapłatę 1 794,04 zł z odsetkami tytułem opłat dot. lokalu mieszkalnego w Ś. przy ulicy (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, co do którego prawo własności pozwana nabyła także na skutek licytacji sądowej z majątku osobistego do majątku osobistego. Sąd oddalił powództwo w całości w stosunku do A. W. (2) i zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej 495,27 zł, a dalej idące powództwo oddalił,

apelacja obu stron od tego wyroku zostały oddalone wyrokiem Sadu Okręgowego w Świdnicy z dnia 12 czerwca 2014 roku sygn. akt II Ca 356/14. W toku tego postępowania ustalono, że pozwana nabyła prawo własności lub ograniczone prawo rzeczowe jeszcze do innych lokali w zasobach tej samej Spółdzielni Mieszkaniowej, m.in. także w Ś. przy ulicy (...) .w którym okresowo zamieszkiwała jak również w Ś. przy ulicy (...)

Dowód : odpisy w/w/ wyroków k. 24- 25, kopia pozwu, kopa uzasadnienia wyroków SR I SO z akt I C (...)- w kopercie k. 58.

W piśmie z dnia 01 sierpnia 2014 roku skierowanym do strony powodowej powołując się na wyrok w sprawie I C (...) pozwana A. W. (1) złożyła oświadczenie o potrąceniu swojej wierzytelności w wysokości **5 285,54 zł** powstałej jako nadpłata z tytułu wnoszenia przez nią opłat za lokale położone w Ś. przy ulicy (...) za okres od czerwca 2004 roku, w Ś. przy pl. (...) za okres od czerwca 2013 roku : w tym kwota **683,90 zł** zasądzona wyrokiem z 27.09.2013 r. oraz 4 601,64 zł należna stronie powodowej z tytułu rzeczywistej wysokości czynszu za okres od lipca 2013 roku do czerwca 2014 roku włącznie na rzecz lokalu mieszkalnego przy pl.(...)

Dowód : odpis w / w pisma pocztow y m dowodem nadania k. 26-27.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie dokumentów zlo zonach przez obie strony , których treść ,

Sąd unie uwzględnił wniosku pozwanej o przesłuchanie w charakterze świadka głównej księgowej i członka zarządu powodowej spółdzielni (...) odnośnie dokonywanych wpłat i rozliczenia opłat pozwanej za sporny lokal, albowiem z twierdzeń i pism strony powodowej jednoznacznie wynikał brak jakichkolwiek wpłat dot. tego lokalu , a mimo kilkakrotnych wezwań i przedłużania terminu pozwana twierdząc, że dokonywała takowych wpłat i posiada ich pokwitowania, żadnych takich nie złożyła, poza niepotwierdzoną za zgodność z oryginałem kserokopie polecenia przelewu kwoty 600 zł dokonanej przez W. S. zam. w Ś. przy ulicy (...) ., a więc bez żadnego związku z tą sprawą , a nadto złożyła swoje pisma dot. rozliczeń nadpłat za wodę i energię cieplną za okres nie objęty pozwem (z 10.03.2011., 21.03.2011 r, 31.01.2012 roku, 28.08.2012 r. i 5.04.2013 roku) – bez wskazania których lokali dotyczą, bez dowodu ich nadania lub złożenia u strony powodowej (k. 95-100).

Sąd zważył.

Powództwo w większości zasługiwało na uwzględnienie.

Jak sąd ustalił z dniem uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu pozwana nabyła ograniczone prawo rzeczowe w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Ś. położonego w Ś. przy pl.(...) Zgodnie zatem z przepisem art. 4 ust. 1¹. Ustawy z dnia 15 grdnia 200 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Tj. Dz U z 2013 r poz.1222) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem **art. 5** przeznaczenie pożytków i przychodów spółdzielni , a zatem od dnia 12 czerwca 2014 roku była obowiązana do uiszczania opłat na rzecz strony powodowej w takiej samej wysokości jak członkowie spółdzielni , a wysokość tych opłat wynikała z uchwał organów powodowej Spółdzielni oraz niezależnych od woli Spółdzielni opłat dostawców mediów i podatku od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste. Co prawda , powodowa Spółdzielnia w okresie objętym pozwem nie zdywersyfikowała wysokości kosztów zarządu i eksploatacji odnośnie poszczególnych nieruchomości, w których znajdują się konkretne lokale mieszkalne, co dopiero uczyniła zmianą Regulaminu obowiązującego od 1 stycznia 2015 roku , niemniej jednak pozwana nie wykazała aby wyliczone przez stronę powodowa stawki miesięcznych opłaty byłyby w okresie objętym pozwem w niższej wysokości niż wyliczone aktualnie zgodnie z aktualnym uregulowaniem prawnym wysokości , zwłaszcza gdy większość składników tych opłat była niezależna od położenia lokalu i ustalana była jednakowo przez dostawców mediów dla wszystkich lokali mieszkalnych . samo twierdzenie pozwanej, że osobiście nie zamieszkiwała w spornym lokalu nie oznacza, że nie korzystały z tego lokalu inne osoby. Lokal mieszkalny służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ,

a pozwana nie wykazała, aby zgłaszała powodowej spółdzielni o ilości osób zamieszkałych bądź , że lokal jest niezamieszkały . Zauważyć przy tym należy, że od 1 stycznia 2015 roku wysokość opłat przypadających na rzecz powódki za sporny lokal , wyliczona zgodnie z obowiązującymi przepisami za sporny lokal uległa zwiększeniu w stosunku do okresu poprzedniego. Sąd nie uwzględnił jedynie żądania pozwu w części obejmującej opłatę społeczno-kulturalną, po 1,22 zł za 8 miesięcy objęte pozwem należną przede wszystkim od członków spółdzielni, którym pozwana nie jest , gdy nadto jak wynika z ustaleń pozwana posiada w zasobach powodowej spółdzielni jeszcze inne lokale mieszkalne i wielokrotne pobieranie opłat od każdego z lokalu w ocenie sądu byłoby niezasadne. Termin wnoszenia opłat w przepisie art. 3 ust. 6². Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został określony co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca, chyba że Statut spółdzielni określi inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawy. Jeśli zaś w powodowej spółdzielni określono go do 17-go każdego miesiąca , to na podstawie art. 481 § 2 k.c.. odsetki ustawowe od opłat za poszczególne miesiące objęte pozwem należne były od 18-go każdego miesiąca .

Zgłoszone nadto przez pozwana zarzuty formalne m.in. co do braku należytego umocowania nie znajdują uzasadnienia , albowiem pełnomocnictwo dołączone do pozwu zostało podpisane przez Prezesa i wiceprezesa zarządu, zgodnie z określonym sposobem reprezentacji . Nie ma też przy tym znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy błędnie określona wartość przedmiotu sprawy podana w niepełnych złotych, skoro nie miała ona wpływu na wysokość należnej opłaty sądowej . Z tych przyczyn na podstawie cyt. wyżej przepisów Sąd orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku a dalej idące powództwo co do kwoty 9,76 zł z odsetkami (za 8 m-cy po 1,22 zł) oddalił.

Sąd nie uwzględnił przy tym zarzutu potrącenia. Pozwana bowiem nie udowodniła ani wysokości ani zasadności wierzytelności zgłoszonej do potrącenia z tytułu rzekomej nadpłaty opłat wniesionych do spółdzielni, w tym za sporny lokal. Nie wykazała bowiem mimo wezwania, aby jakiegokolwiek opłaty uiściła .

O kosztach procesu , na które składa się oplata sądowa od pozwu 100 zł oraz koszty zastępstwa procesowego z oplata skarbową tj. 617 zł , łącznie 717 zł orzeczono na podstawie przepisu art. 98 k.p.c.