

Sygn. akt: III C 600/15 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2015 r.

Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Suchecka
Protokolant:	sekr. sądowy Joanna Schultz

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2015 r. w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S.

przeciwko P. R.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego P. R. na rzecz powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. kwotę 2530,29 zł (dwa tysiące pięćset trzydzieści złote dwadzieścia dziewięć groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 3 stycznia 2014r.;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 630 zł (sześćset trzydzieści złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt III C 600/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 16 października 2015r. wydanego w postępowaniu uproszczonym

Powódka S. Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanym P. R. i Ł. P. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych kwoty 5.872,66 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami procesu według norm przepisanych. Na dochodzoną kwotę składała się należność za użytkowanie lokalu położonego w S. przy ul. (...) za okres od listopada 2012r. do sierpnia 2013r. w łącznej wysokości 5.649,02 zł oraz skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie w płatności za okres dochodzony pozwem w wysokości 223,64 zł.

Nakazem zapłaty z dnia 12 lutego 2014r. orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

Sprzeciw od tego nakazu złożył pozwany P. R. zaskarżając go w całości. Pozwany zakwestionował naliczanie opłat od dwóch osób za wodę, wywóz śmieci, za dźwig i remonty dźwigu podnosząc, że w lokalu nikt nie zamieszkuje. Podważył też zasadność ustalenia opłat za ciepłą i zimną wodę w formie ryczałtu w ustalonej przez powódkę wysokości. W tym zakresie podał, że skoro lokal nie jest zamieszkiwany, a stan licznika jest podawany każdego roku, zmiana rodzaju licznika nie była celowa. Wskazał dodatkowo, że opłaty za wywóz śmieci regulowane są zgodnie z deklaracjami pozwanych złożonymi według ich miejsca zamieszkania. Precyzując swoje stanowisko na rozprawie pozwany P. R.

oświadczył, że nie kwestionuje opłat naliczonych za okres od listopada 2012r. do marca 2013r., kwestionuje natomiast opłat naliczone za okres od kwietnia 2013r. jako zawyżone.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

P. R. i Ł. P. w dniu 6 marca 2008r. nabyli od A. I. własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) w udziałach po 1/2. Lokal zajmowała M. P.. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 27 kwietnia 2007r. nakazano M. P. opróżnienie i wydanie tego lokalu A. I. przy czym wstrzymano wykonanie tego orzeczenia do czasu złożenia przez Gminę M. S. oferty zawarcia z pozwaną umowy najmu lokalu socjalnego wobec ustalenia w tym wyroku, że M. P. przysługuje prawo do lokalu socjalnego. M. P. opuściła lokal w 2011r. Wyrok ten stał się prawomocny 7 listopada 2007 r. na skutek oddalenia apelacji od wyroku Sądu I instancji.

Dowód: niesporne, a nadto akt notarialny (k. 10-11); wyrok Sądu Okręgowego w szczecinie sygn. I C (...) (k.117)

P. R. i Ł. P. po nabyciu lokalu nie zamieszkali w nim. P. R. zameldował się w tym lokalu w dniu 11 marca 2008r., a Ł. P. w dniu 17 marca 2008r., zaś wymeldował w dniu 2 lutego 2011r. kiedy to zameldował się na pobyt stały przy ul. (...) w S., gdzie zamieszkuje do dnia dzisiejszego. P. R. po nabyciu lokalu podawał jako swój adres do korespondencji ul. (...)/a w S.. Korespondencja w 2010r. skierowana na ten adres powróciła z adnotacją „adres nieaktualny”. Następnie zamieszkiwał w J. przy ul. (...). Adres ten podał pozwanej w piśmie z dnia 22 października 2014r.

Dowód: - pismo z dnia 6 maja 2008r. (k. 152)

- pismo z dnia 22 października 2014r. (k.157)

- zaświadczenie z 6 października 2014r. (k.119)

- zaświadczenia z systemu PESEL-SAD (k. 68-73)

Zgodnie z § 90 statutu (...) osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązane są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących minie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samym zasadach jak członkowie Spółdzielni. Odpowiedzialność ich jest solidarna. Stosownie do § 92 statutu (...) wysokość opłat ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku w skali Spółdzielni, poszczególnych osiedli, bądź odrębnie dla każdej nieruchomości, z uwzględnieniem jednostek rozliczeniowych według poniższych zasad:

- 1) w odniesieniu do opłaty za wywóz nieczystości – na jednego mieszkańca lokalu;
- 2) media – według wskazań urzędów rozliczeniowych, opłaty stałe i ryczałtowego za media według szczegółowych postanowień zawartych w odpowiednich regulaminach wewnętrznych Spółdzielni;
- 3) w odniesieniu do opłaty za domofon – za jeden lokal;
 - a) w odniesieniu do opłaty za dźwigi: Parter – zwolnione z opłat
 - b) I piętro – 50% opłaty na jednego mieszkańca lokalu
 - c) II piętro i każde następne – 100 % opłaty na jednego mieszkańca lokalu
- 4) pozostałe opłaty – na 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

Powyższe opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 15-go dnia miesiąca. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków Spółdzielni co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Wysokość opłat wymaga uzasadnienia na

piśmie. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić na żądanie kalkulację wysokości opłat. W przypadku wystąpienia na drogę sądową zobowiązani ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni. (§ 93 ust. 1-3 statutu (...)).

Dowód: wyciąg ze statutu (...) (k. 12-13)

Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych rozliczane są proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalach, w zakresie opłat za wodę i kanalizację w lokalach nieopomiarowanych, wywozu śmieci i widny (§ 6 ust. 3 Regulaminu). W przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych zużycia wody koszty wody i kanalizacji rozlicza się według wskazań tych urządzeń (§ 8 Regulaminu). Wyliczenie kosztów eksploatacji ustalonych od ilości osób zamieszkałych ustala się w oparciu o faktyczny koszt ponoszony przez Spółdzielnię w danym okresie rozliczeniowym (§ 15 Regulaminu).

Rozliczenie pobory wody naliczane jest według faktycznego ponoru wody w lokalach posiadających wodomierze odebrane przez administrację Spółdzielni lub od ilości osób zamieszkałych w mieszkaniach, w których wodomierze nie zostały zainstalowane (§ 33 Regulaminu). Ustalenie ilości pobranej wody zimnej w mieszkaniach nieposiadających urządzeń pomiarowych następuje poprzez ustalenie średniorocznego zużycia wody w roku poprzednim na danym osiedlu po odjęciu pobranej wody przez mieszkania posiadające urządzenia pomiarowe oraz pobraną wodę na podleganie ogródków działkowych oraz ustalenie ilości osób zamieszkałych w danym osiedlu z wyłączeniem osób zamieszkałych w mieszkaniach posiadających wodomierze (§ 35 Regulaminu).

Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby w nim zameldowane na pobyt stały, czasowy lub przebywające w danym lokalu powyżej 1 miesiąca. W przypadku, gdy członek Spółdzielni lub inna osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, złoży oświadczenie, że w lokalu nie jest zameldowana żadna osoba oraz że nikt w tym lokalu nie zamieszkuje, do naliczania opłat za używanie lokalu zależnych od ilości osób zamieszkałych, przyjmuje się 1 osobę (§ 7 Regulaminu zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 17 czerwca 2008r.

Dowód: - regulamin zasad rozliczania kosztów (k. 30-34, k. 94-102)

-Uchwały Rady Nadzorczej (k. 103-111)

Pismem z dnia 21 lutego 2012r. Spółdzielnia zawiadomiła mieszkańców o zmianie wysokości opłat. Pismo zostało wysłane do pozwanego P. R. listem poleconym na adres ul. (...) w S.. Według zawiadomienia poniższe składniki czynszu kształtują się następująco:

- stawka opłaty eksploatacyjnej – 1,54 zł/m² od 1 czerwca 2012r.
- stawka opłaty z tytułu wywozu nieczystości – 10,38 zł/osobę od 1 marca 2012r.
- stawka z tytułu podatków i opłat lokalnych – 0,08 zł/m² dla lokali na prawach od 1 marca 2012r.
- stawka z tytułu odpisu na fundusz remontowy – 0,90 zł/m² od 1 maja 2011r.
- stawka z tytułu odpisu na podzielniki c.o. – 0,40 zł/szt. od 1 marca 2011r.
- stawka za dźwigi na osiedlu (...), II piętro – 6,63 zł/osobę z tytułu eksploatacji i 2,80 zł/osobę z tytułu odpisu na remont, od 1 czerwca 2012r.

Pozostałe stawki i opłaty nie uległy zmianie.

Do zawiadomienia zostały dołączone kalkulacje opłat i uchwała zarządu.

Dowód: zawiadomienie o zmianie wysokości opłat z dnia 21 lutego 2012r. z dowodem nadania (k. 18-21)

- uchwała zarządu nr 222/2012 (k. 37)
- uchwała Rady Nadzorczej nr (...) (k. 47-48)

Pismem z dnia 25 stycznia 2013r. Spółdzielnia zawiadomiła mieszkańców o zmianie wysokości opłat. Pismo zostało wysłane do pozwanego P. R. listem poleconym na adres ul. (...) w S.. Według zawiadomienia poniższe składniki czynszu kształtują się następująco:

- stawka opłaty eksploatacyjnej – 1,41 zł/m² od 1 maja 2013r.
- stawka opłaty z tytułu wywozu nieczystości – 10,66 zł/osobę od 1 lutego 2013r.
- stawka z tytułu podatków i opłat lokalnych – 0,10 zł/m² dla lokali na prawach od 1 lutego 2013r.
- stawka z tytułu odpisu na fundusz remontowy – 0,90 zł/m² od 1 maja 2011r.
- stawka z tytułu odpisu na podzielniki c.o. – 0,40 zł/szt. od 1 marca 2011r.
- stawka za dźwigi na osiedlu (...), II piętro – 6,63 zł/osobę z tytułu eksploatacji i 2,80 zł/osobę z tytułu odpisu na remont, od 1 czerwca 2012r.

Pozostałe stawi i opłaty nie uległy zmianie.

Do zawiadomienia zostały dołączone kalkulacje opłat i uchwała zarządu.

Dowód: zawiadomienie o zmianie wysokości opłat z dnia 25 stycznia 2013r. z dowodem nadania (k. 22-26)

Uchwałą zarządu nr 449/2012 z dnia 18 grudnia 2012r. przyjęto proponowane nowe stawki opłat ryczałtowych za zimną wodę. Na osiedlu (...) w budynkach wysokich ustalono opłatę na kwotę 158,75 zł od osoby. Uchwała weszła w życie od 1 stycznia 2013r. Zaliczki na podgrzanie wody na IV kwartał 2012 r. zostały ustalone dla lokali przy ul. W. 39 na kwotę 3,80 zł, a na I kwartał 2013r. na kwotę 4,01 zł na osobę.

Dowód: -uchwała zarządu nr 449/2012 z 18 grudnia 2012r. z załącznikami (k. 38-42)

- uchwała zarządu nr 412/2012 z 16 października 2012r. z załącznikami (k. 43-44)
- uchwała zarządu nr 9/2013 z 21 stycznia 2013r. z załącznikami (k.45-46)

Składniki opłat za lokal przy ul. (...) w S. za marzec 2013r. naliczone przez Spółdzielnię kształtowały się następująco:

- zaliczka na centralne ogrzewanie – 94,27 zł
- opłata stała za ciepłą wodę – 8,02 zł
- opłata za domofon (naliczona od lokalu)– 1,43 zł
- odpis na fundusz remontowy na domofon (naliczony od lokalu)– 0,25 zł
- opłata za dźwig od osoby – 6,63 zł
- opłata eksploatacyjna – 1,54 zł/m² łącznie 72,23 zł
- odpis na fundusz remontowy podzielników – 0,40 zł/szt. łącznie 1,60 zł
- odpis na fundusz remontowy – 0,90 m² łącznie 42,21 zł

- odpis na remont dźwigów od osoby – 2,80 zł
- podatki i opłaty lokalne – 0,10 zł/m² łącznie 4,69 zł
- opłata za wywóz śmieci (naliczone od dwóch osób)- 21,32 zł.

Dowód: zestawienie (k. 115)

Składniki opłat za lokal przy ul. (...) w S. za kwiecień 2013r. naliczone przez Spółdzielnię kształtowały się następująco:

- zaliczka na centralne ogrzewanie – 94,27 zł
- opłata ryczałtowa za ciepłą wodę naliczona od dwóch osób– 312,44 zł
- opłata za domofon (naliczona od lokalu)– 1,43 zł
- odpis na fundusz remontowy na domofon (naliczony od lokalu)– 0,25 zł
- opłata za dźwig od osoby – 6,63 zł
- opłata eksploatacyjna – 1,54 zł/m² łącznie 72,23 zł
- odpis na fundusz remontowy podzielników – 0,40 zł/szt. łącznie 1,60 zł
- odpis na fundusz remontowy – 0,90 m² łącznie 42,21 zł
- odpis na remont dźwigów od osoby – 2,80 zł
- podatki i opłaty lokalne – 0,10 zł/m² łącznie 4,69 zł
- opłata za wywóz śmieci (naliczone od dwóch osób)- 21,32 zł
- opłata ryczałtowa za zimną wodę naliczona od dwóch osób – 317,50 zł.

Dowód: zestawienie (k. 116)

W okresie od listopada 2012r. do sierpnia 2013r. Spółdzielnia naliczyła opłaty za lokal w łącznej wysokości 5.649,02 zł. Opłaty te nie zostały pokryte w żadnym zakresie.

Dowód : - zestawienie (k. 14)

- analiza konta (k. 15-16)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo co do zasady okazało się usprawiedliwione, a co do wysokości częściowo.

Podstawę prawną żądania stanowił art. 4 ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1222 ze zm.). Zgodnie z jego treścią 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, czyli za wyjątkiem kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię.

Nie ulega wątpliwości, że pozwany P. R., któremu przysługuje udział w spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego położonego w zasobach powodowej Spółdzielni przy ul. (...) w S., jest zobowiązany wraz z Ł. P. posiadającym takie samo prawo do lokalu pokrywać opłaty związane z użytkowaniem tego lokalu, według zasad określonych w aktach wewnątrzspółdzielczych. Ich odpowiedzialność z tego tytułu jest solidarna. Pozwany przyznał, że opłaty za lokal objęte sporem nie były regulowane, dlatego co do zasady powództwo było oczywiście uzasadnione.

Istota sporu sprowadzała się do ustalenia wysokości opłat. Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż sam fakt, że Spółdzielnia według swoich zestawień księgowych naliczyła opłaty za lokal we wskazanej wysokości obciążając nimi osoby, którym przysługuje prawo do lokalu, nie przesądza o zasadności roszczenia co do wysokości. Dokumenty księgowe Spółdzielni nie są dowodem na okoliczność wysokości należnych opłat. Ciężar udowodnienia wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni. Reguła ta dotyczy zarówno przypadku, gdy opłaty naliczane są w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych, jak również gdy mają charakter ryczałtowy. Wysokość opłat powinna bowiem odpowiadać faktycznym kosztom, jakie obciążają Spółdzielnię i mogą być rozłożone na poszczególne lokale. Spółdzielnia w razie sporu winna zatem wykazać nie tylko, że dana opłata została naliczona na podstawie prawidłowo ustalonych odczytów z urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu, lecz także, że opłaty ryczałtowe zostały ustalone odpowiednio do rzeczywistych kosztów rozkładających się na poszczególne lokale nieopomiarowane.

Według obowiązującej w procesie cywilnym zasady rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.), na powodzie spoczywa obowiązek wykazania faktów, z których wywodzi dochodzone roszczenie – co do zasady i wysokości, zaś obowiązek dowodowy pozwanego obejmuje fakty tamujące lub niweczące roszczenie powoda. Należy przy tym mieć na względzie oczywistą prawidłowość, iż obowiązek dowodzenia po stronie pozwanego aktualizuje się dopiero w przypadku skutecznego wywiedzenia jego odpowiedzialności przez powoda. Dlatego też powinnością sądu jest w pierwszej kolejności ustalenie, czy strona inicjująca proces wykazała okoliczności faktyczne uzasadniające zgłoszone żądanie, a w razie pozytywnego przyjęcia w tym zakresie, rozstrzygnięcie o zarzutach strony przeciwnej. Jeśli zaś takiego ustalenia dokonać nie można, to fakt ten samoistnie niweczy zasadność powództwa niezależnie od skuteczności podjętej przez pozwanego linii obrony a nawet jego braku.

Sąd dokonuje ustaleń w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia zgodnie z regułami określonymi w rozdziale „Przedmiot i ocena dowodów” art. 227-234 k.p.c. Zasadą jest, że ustalenie faktu istotnego dla rozstrzygnięcia następuje na podstawie zaoferowanych przez strony dowodów, ocenionych zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. tj. przy uwzględnieniu ich wiarygodności i mocy dowodowej na podstawie reguł logiki i doświadczenia życiowego. Nie wymagają dowodu fakty powszechnie znane (art. 228 § 1 k.p.c.), fakty znane sądowi z urzędu (art. 228 § 2 k.p.c.), fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości (art. 229 k.p.c.). Stosownie do art. 230 k.p.c. gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Sąd może również uznać za ustalone fakty na podstawie domniemania faktycznego (art. 231 k.p.c.).

Przenosząc powyższe reguły na grunt niniejszej sprawy Sąd doszedł do przekonania, że roszczenie powoda w znacznej mierze nie zostało wykazane, a ustalenia dotyczące wysokości opłat należy oprzeć na okolicznościach niespornych oraz stawkach wynikających z zawiadomień o wysokości opłat z dnia 21 lutego 2012r. i 25 stycznia 2013r. Pozwany wprawdzie podnosił, że powódka kierowała do niego korespondencję na adres, pod którym nie zamieszkuje, tj. na adres lokalu, którego spór dotyczy, jednakże zarzut ten należało uznać za nieskuteczny. Z informacji przedstawionych przez pozwanego i pełnomocnika powoda na rozprawie wynika, że pozwany podał Spółdzielni adres dla korespondencji, który jednak już w 2010r. okazał się nieaktualny. Dopiero w piśmie z dnia 22 października 2014r. podał Spółdzielni inny adres swojego zamieszkania. Wynika z powyższego, że w okresie, gdy do mieszkańców były kierowane wskazane wyżej zawiadomienia powódka nie dysponowała aktualnym adresem zamieszkania lub adresem do korespondencji pozwanego P. R., na który mogłaby skierować owe pisma. Ostatecznie pozwany nie zaprzeczył temu, że w sytuacji, gdy adres do korespondencji na ul. (...) w S. stał się nieaktualny nie podał powódce innego adresu. Nie budzi w tej sytuacji zastrzeżeń, że powódka kierowała korespondencję na adres lokalu, do którego pozwanemu przysługiwało prawo i z którym związane były opłaty objęte tą korespondencją. Niewątpliwie obowiązkiem pozwanego

było umożliwienie powódce realizacji swojego obowiązku informowania o zmianie wysokości opłat poprzez wskazanie aktualnego adresu do korespondencji. Kwestia ta ma jednak dla sprawy poboczne znaczenie, albowiem pozwany nie zanegował wysokości opłat ujętych we wskazanych wyżej zawiadomieniach.

Pozwany na rozprawie wprost oświadczył, że nie kwestionuje wysokości opłat objętych sporem za okres od listopada 2012r. do marca 2013r., kwestionuje natomiast opłaty za okres od kwietnia 2013r. do sierpnia 2013r. Oświadczenie to stało się punktem wyjścia dla ustaleń Sądu w zakresie wysokości opłat za okres objęty sporem. Zgodnie bowiem z przytoczonym wyżej art. 229 k.p.c. nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. W tym miejscu wymaga również podkreślenia, że strona powodowa nie przedstawiła podstawy faktycznej swojego żądania w sposób dostatecznie precyzyjny. Wskazała jedynie w jakiej łącznej wysokości została naliczona opłata w poszczególnych miesiącach objętych sporem (zestawienie k.14 i analiza konta k. 15-16) oraz przedstawiła szereg uchwał organów Spółdzielni, co jednak było niewystarczające dla pełnej weryfikacji, czy opłaty za poszczególne miesiące zostały naliczone prawidłowo. Skoro bowiem powódka nie ujawniła, jakie składniki zawierają się w miesięcznym opłatach czynszowych, to możliwości kontroli ich wysokości w niniejszym postępowaniu były istotnie ograniczone. Sąd wiedząc o tym, jakie były składniki czynszu zaczerpnął z zestawień przedstawionych przez pozwanego, dołączonych do sprzeciwu (k. 115, 116). Z ich porównania wynika, w jaki sposób i w jakim zakresie zmieniły się poszczególne elementy czynszu i skąd wynika diametralna różnica w wysokości czynszu, która stanowiła oś sporu.

Sąd uwzględnił zatem składniki czynszu zawarte w rozliczeniu na k. 115 oraz wziął pod uwagę zmiany stawek ujęte w zawiadomieniach z dnia 21 lutego 2012r. i 25 stycznia 2013r. Ponadto ustalając wysokość opłat Sąd przyjął, że w spornym okresie w lokalu nie zamieszkiwały żadne osoby. Pozwany wyjaśnił, że lokal w tym okresie nie był zamieszkiwany, a strona powodowa nie podważyła wprost tej okoliczności, lecz swoje stanowisko co do sposobu naliczania opłat opierała na zaświadczeniu z dnia 6 maja 2008r. oraz wywodziła z faktu, że pozwany P. R. jest zameldowany w tym lokalu. W tych okolicznościach należało przyjąć, iż zastosowanie znajduje zasada przewidziana w § 7 ust. 2 Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami (...), zgodnie z którą gdy w lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, do naliczania opłat za używanie lokalu, zależnych od ilości osób zamieszkałych, przyjmuje się 1 osobę. Zdaniem Sądu reguła ta jest zgodna z ogólną zasadą, że osoba, której przysługuje prawo do lokalu ponosi koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jej lokal. Dlatego w sytuacji, gdy pobór wody nie jest opomiarowany zasadnym jest, aby koszty poboru wody nieprzypadające na lokale korzystające z wodomierzy, rozłożyć na wszystkie pozostałe lokale, które mają dostęp do wody a ich pobór nie jest ewidencjonowany. Analogiczną regułą należy zastosować do innych opłat naliczanych od ilości osób zajmujących lokal. Dla każdego lokalu należy uwzględnić opłatę związaną z windą w budynku, domofonem czy wywozem nieczystości, gdyż usługi w tym zakresie świadczone są na poczet wszystkich lokali. W tym miejscu godzi się zauważyć, że choć spółdzielnia wskazywała na zasadność naliczania opłat za dwie osoby, to z zestawień przedstawionych przez pozwanego na k. 115,116 dotyczących spornego okresu wynika, że jej postawa w tym zakresie nie była konsekwentna, i niektóre z opłat zostały naliczone od 1 osoby, a niektóre od 2 osób.

Pozwany przyznał zasadność naliczania następujących należności:

- za centralne ogrzewanie $2,01\text{zł}/\text{m}^2$ 94,27 zł
- za domofon – od lokalu - 1,43 zł
- odpis na fundusz remontowy domofonu - od lokalu 0,25 zł
- za eksploatację dźwigu – od osoby – 6,63 zł
- odpis na fundusz remontowy podzielników – od lokalu 1,60 zł
- odpis na fundusz remontowy $0,90\text{zł}/\text{m}^2$ 42,21 zł

- odpis na remonty i wymianę dźwigów – od osoby 2,80 zł

- podatki i opłaty lokalne 0,10 zł/m² 4,69 zł

Łączna wartość tych należności miesięcznych to 153,88 zł.

Pozwany nie kwestionował też opłat za eksploatację. Sąd ustalając ich wysokość uwzględnił, że w okresie od 1 listopada 2012r. do 30 kwietnia 2013r. stawka wynosiła 1,54 zł/m² czyli 72,23 zł na lokal pozwanego, a od 1 maja 2013r. do końca okresu objętego sporem tj. do 31 sierpnia 2013r. -1,41 zł/m², czyli 66,13 zł za lokal.

Pozwany zaakceptował również opłatę stałą za wodę ujętą w zestawieniu k. 115 w wysokości 8,02 zł. Wprawdzie opłata ta została ustalona od stawki 4,01 za osobę, jednakże wobec tego, że – jak przyznał pozwany – mieszkanie nie jest wyposażone w nowy, wymagany przez Spółdzielnię rodzaj licznika i Spółdzielnia została pozbawiona bieżącej kontroli umożliwiającej weryfikację poboru wody, a nadto nie jest wykluczone, że niewielkie ilości wody były pobierane, choć w lokalu tym nikt stale nie przebywał, ostatecznie zasadnym było uwzględnienie niezakwestionowanej przez pozwanego, nieznaczonej opłaty za wodę w kwocie 8,02 zł.

Ustalenie wyższej należności za wodę, ciepłą bądź zimną, było wykluczone, albowiem powódka nie zaoferowała w tym zakresie dostatecznego materiału dowodowego. Powódka przedstawiła bowiem jedynie stawki obowiązujące w razie opomiarowania poboru wody oraz stawki ryczałtowe. W odniesieniu do tych drugich, które zastosowała w lokalu pozwanego w okresie, za jaki wysokość opłat czynszowych pozwany kwestionuje, to poza przedstawieniem uchwały określającej opłatę ryczałtową w nieruchomości, gdzie znajduje się lokal pozwanego, na kwotę 158,75 zł brutto od osoby, nie przedstawiła żadnego materiału potwierdzającego zasadność wyliczenia stawki na taką wysokość. Ponieważ zaś pozwany w sposób kategoryczny zakwestionował zasadność naliczenia opłat w tej wysokości i nie zgadzał się na obciążenie go obowiązkiem uiszczenia kosztów poboru wody według tej stawki, to na powódce spoczywał obowiązek wykazania zasadności ustalenia opłaty w żądanej wysokości. Taki obowiązek zresztą wprost został przewidziany w § 93 ust. 3 statutu (...). W tym zakresie nie została podjęta przez powódkę żadna inicjatywa dowodowa i stąd Sąd należność za wodę ustalił w niekwestionowanej przez pozwanego kwocie 8,02 zł miesięcznie.

Pobocznie wskazać należy, że kwestionowane przez pozwanego opłaty naliczane są przez powódkę w kwocie 312,44 zł za ciepłą wodę i w kwocie 317,50 zł za zimną wodę, czyli na łącznie kwotę przekraczającą 600 zł miesięcznie, są niezwykle wysokie. Kierując się zasadami logiki i doświadczenia życiowego wątpliwym jest, aby przeciętna rodzina przy typowej eksploatacji mieszkania zużywała wodę o takiej wartości, a tym bardziej, przy założeniu, że lokal zajmuje jedna osoba. W tej sytuacji obciążenie takimi kosztami budzi istotne wątpliwości i jako niewykazane podlegało oddaleniu. Sąd uwzględnił jedynie opłatę stałą w kwocie 8,02 zł, naliczaną w okresie przed kwietniem 2013r. jako niekwestionowaną przez pozwanego.

W odniesieniu do opłaty za wywóz śmieci Sąd przyjął jako zasadny element czynszu stawkę od 1 osoby w wysokości 10,38 zł w okresie od 1 listopada 2012r. do 31 stycznia 2013r. i w wysokości 10,66 zł od 1 lutego 2013r. do końca okresu objętego sporem tj. 31 sierpnia 2013r.

Skoro pozwany zaakceptował opłaty za okres od 1 listopada 2012r. do 31 marca 2013r. to ustalając wysokość roszczenia Sąd uwzględnił opłaty ustalone przez powódkę na k. 14 za ten okres, pomniejszone o kwestionowane naliczenie opłat za wywóz śmieci od 1 osoby o 10,38 zł od tego co żądała powódka za okres od listopada 2012r. do stycznia 2013r., i o 10,66 zł – za okres od lutego do marca 2013r.

Za okres, w którym opłaty były kwestionowane tj. od 1 kwietnia 2013r. do 31 sierpnia 2013r. Sąd przyjął omówione wyżej niekwestionowane przez pozwanego składniki czynszu ujęte w zestawieniu na k. 115, uwzględniając zmianę stawki eksploatacyjnej.

W konsekwencji powyższego łączna kwota opłat miesięcznych za lokal przyznanych przez pozwanego i skorygowanych według powyższych wskazówek, w okresie objętym sporem kształtuje się następująco:

Listopad 2012r. – 253,53 zł – 10,38 zł = 243,15 zł

Grudzień 2012r. – 253,53 zł – 10,38 zł = 243,15 zł

Styczeń 2013r. – 253,95 zł – 10,38 zł = 243,57 zł

Luty 2013r. – 255,45 zł – 10,66 zł = 244,79 zł

Marzec 2013r. – 255,45 zł – 10,66 zł = 244,79 zł

Kwiecień 2013r. – 153,88 zł + 72,23 zł + 10,66 zł + 8,02 zł = 244,79 zł

Maj 2013r. – (153,88 zł + 66,13 zł) + 10,66 zł + 8,02 zł = 238,69 zł

Czerwiec 2013r. - 220,01 zł + 10,66 zł + 8,02 zł = 238,69 zł

Lipiec 2013r. - 220,01 zł + 10,66 zł + 8,02 zł = 238,69 zł

Sierpień 2013r. - 220,01 zł + 10,66 zł + 8,02 zł = 238,69 zł

Łącznie należność główna z tytułu opłat za okres objęty sporem wyniosła 2419 zł.

Powódka domagała się również zasądzenia skapitalizowanych odsetek od kwot i zakresy według zestawienia k. 17. Sąd uwzględniając to roszczenie za usprawiedliwione co do zasady oraz mając na względzie, że zgodnie z § 93 ust. 1 Statutu (...) opłaty wnosi się za każdy miesiąc z góry do 15-tego danego miesiąca, od powyżej przyjętych kwot należności za poszczególne miesiące uwzględniając okres, za jaki powódka domagała się odsetek, ustalił wysokość tych należności korzystając z kalkulatora odsetek ustawowych zawartego w programie LEX. Należności z tytułu skapitalizowanych odsetek przedstawiają się następująco:

- od kwoty 243,15 zł za okres od 16 listopada 2012r. do 31 sierpnia 2013r. - 25,03 zł

- od kwoty 243,15 zł za okres od 16 grudnia 2012r. do 31 sierpnia 2013r. - 22,43 zł

- od kwoty 243,57 zł za okres od 16 stycznia 2013r. do 31 sierpnia 2013r. - 19,78 zł

- od kwoty 244,79 zł za okres od 16 lutego 2013r. do 31 sierpnia 2013r. - 17,18 zł

- od kwoty 244,79 zł za okres od 16 marca 2013r. do 31 sierpnia 2013r. - 14,73 zł

- od kwoty 244,79 zł za okres od 16 kwietnia 2013r. do 31 sierpnia 2013r. - 11,05 zł

- od kwoty 238,69 zł za okres od 16 maja 2013r. do 31 sierpnia 2013r. - 9,18 zł

- od kwoty 238,69 zł za okres od 16 czerwca 2013r. do 31 sierpnia 2013r. - 6,55 zł

- od kwoty 238,69 zł za okres od 16 lipca 2013r. do 31 sierpnia 2013r. - 4 zł

- od kwoty 238,69 zł za okres od 16 sierpnia 2013r. do 31 sierpnia 2013r. - 1,36 zł

Łącznie należność z tytułu skapitalizowanych odsetek wyniosła 131,29 zł.

Roszczenie dochodzone pozwem zasługiwało zatem na uwzględnienie co do kwoty 2550,29 zł (2419 zł + 131,29 zł). W wyroku na skutek omyłki matematycznej zasądzono kwotę o 20 zł mniejszą.

Roszczenie o dalsze odsetki od dnia wniesienia pozwu, co nastąpiło w dniu 3 stycznia 2014r. (data stempla pocztowego na kopercie zawierającej pozew k.53), znajduje oparcie w art. 481 § 1 i 2 k.c. art. 482 § 1 k.c.

Dalej idące roszczenie jako nieudowodnione Sąd oddalił.

Należy nadto wskazać, iż obowiązek pozwanego P. R. w zakresie zapłaty zasądzonej należności jest solidarny z obowiązkiem pozwanego Ł. P., stwierdzonym w nakazie zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 12 lutego 2014r. wydanym w niniejszej sprawie, co omyłkowo nie zostało ujęte w sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c. przyjmując, że powódka wygrała proces w stosunku do pozwanego P. R. w 43%. Po stronie powódki powstały następujące koszty: 250 zł opłata od pozwu, 1200 zł wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej ustalonej zgodnie z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 490), 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa, łącznie 1467 zł z czego po stosunkowym rozliczeniu zasądzono 630 zł. W tym zakresie pozwany P. R. również ponosi odpowiedzialność solidarną z pozwanym Ł. P. w zakresie kosztów, o których orzeczono w nakazie zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 12 lutego 2014r., co omyłkowo nie zostało ujęte w sentencji wyroku.

SSR Joanna Suchecka