

Sygn. akt III C 1261/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 04 stycznia 2016r.

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

w składzie: Przewodniczący – SSR Magdalena Głogowska,

Protokolant: Olga Sikorska - Łatacz,

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2015 r. w Szczecinie

na rozprawie

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

przeciwko T. K. i P. K.

o zapłatę,

I. zasądza od pozwanych T. K. i P. K. solidarnie na rzecz powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. kwotę:

- 1) 6.082,75 zł (sześciu tysięcy osiemdziesięciu dwóch złotych i siedemdziesięciu pięciu groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 28 marca 2015r. do dnia zapłaty;
- 2) 282,23 zł (dwustu osiemdziesięciu dwóch złotych i dwudziestu trzech groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 30 kwietnia 2015r. do dnia zapłaty;
- 3) 2,17zł (dwóch złotych i siedemnastu groszy);

II. umarza postępowanie w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanych T. K. i P. K. in solidum na rzecz powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. kwotę 1.551 zł (tysiąca pięciuset pięćdziesięciu jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu z tym zastrzeżeniem, że zapłata powyższej kwoty w całości lub w części przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego do wysokości dokonanej zapłaty.

Sygn. akt III C 1261/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 kwietnia 2015r. powódka S. Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika zażądała zasądzenia od pozwanych T. K. i P. K. na swoją rzecz kwoty 6.664,98zł złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 282,23zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a od kwoty 6.382,75zł od 28 marca 2015r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W związku z częściową spłatą przez pozwanych należności w kwocie 300zł, dokonaną w dniu 30 kwietnia 2015r., w piśmie procesowym z dnia 11 maja 2015r. strona powodowa ograniczyła żądanie pozwu do kwoty 6.364,98zł wskazując, że powódka dochodzi kwoty 6.082,75zł tytułem należności głównej, 282,23zł tytułem odsetek skapitalizowanych na dzień 27 marca 2015r. oraz 2,17zł tytułem odsetek od kwoty 300zł naliczonych za okres od 28 marca 2015r. do 30 kwietnia 2015r.

W uzasadnieniu podała, że pozwani zajmują bez tytułu prawnego lokal pozostający w zasobach powódki, wobec czego powódka obciążyła pozwanych odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu informując pozwanych o wysokości ustalonego odszkodowania, które za okres od 01 czerwca 2014r. do 28 lutego 2015r., z uwzględnieniem rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres od 01 września 2013r. do 31 sierpnia 2014r. (dopłaty w kwocie 84,26zł) wyniosło 6.382,75zł, natomiast odsetki za opóźnienie skapitalizowane na dzień 27 marca 2015r. wyniosły 282,23zł, co łącznie stanowi kwotę dochodzoną pozwem.

Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2015r. umorzono postępowanie co do cofniętej kwoty żądania (300zł) i tego samego dnia wydano nakaz zapłaty zgodnie z żądaniem strony powodowej.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani zaskarżyli nakaz w całości, co doprowadziło do utraty mocy przez ten nakaz zapłaty. W uzasadnieniu podnieśli, że w dacie złożenia pozwu posiadali tytuł prawny do lokalu oraz zgłosili zarzut nieprawidłowego wyliczenia należności.

Na poparcie swoich twierdzeń pozwani przedłożyli kopię odpisu postanowienia z dnia 28 lipca 1986r. o podział majątku wspólnego, w którym spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przypadło uczestniczce T. K., a także zawiadomienie o wysokości opłat wyliczonych dla pozwanych oraz dla ich sąsiadki, które znacznie się różnią na niekorzyść pozwanych, przy czym, jak wskazali, sąsiadka pozwanych zajmuje lokal o takiej samej powierzchni i płaci znacznie mniej, dlatego pozwani nie zgadzają się z wyliczeniem powódki.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa podtrzymała dotychczasowe stanowisko podnosząc, że przeciwko pozwany zapadł prawomocny wyrok eksmisyjny, który nie został dotychczas wykonany, a pozwani lokal zajmują i za niego nie płacą.

Na rozprawie w dniu 21 grudnia 2015r. pełnomocnik powódki wskazał, że pozwani nie uregulowali w całości ani w części zobowiązania dochodzonego pozwem. Dodał, że różnica pomiędzy należnościami uiszczanymi przez sąsiadkę pozwanych a należnościami wyliczonymi dla pozwanych tkwi w zużyciu wody (zaliczki na wodę wliczone są do wysokości miesięcznych opłat).

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

Lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w S. znajduje się w zasobach powodowej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S..

Bezsporne.

W przedmiotowym lokalu zamieszkują pozwani T. K. i P. K., którzy zajmują go bez tytułu prawnego, albowiem spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące wcześniej T. K., zostało wygaszone uchwałą Rady Nadzorczej (...) Nr (...) z dnia 26 listopada 2012r., po czym prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 04 czerwca 2014r. sygn. akt I C 1212/13 sąd nakazał T., P. i W. K., aby opróżnili i wydali powódce (...) w S. przedmiotowy lokal mieszkalny w stanie wolnym od osób i rzeczy ustalając, że pozwany przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymując wykonanie wyroku eksmisyjnego do czasu złożenia pozwany przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Dowód:

odpis wyroku eksmisyjnego (tytułu wykonawczego) k. 91-91v,

uchwała Rady Nadzorczej (...) Nr 202/11/2012r. k. 7-7v.

Miesięczne opłaty obciążające lokal zajmowany przez pozwanych to opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych, obejmujących również odpisy na fundusze remontowy oraz na konserwację urządzeń, kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, usług wodno-kanalizacyjnych, w tym dostawy zimnej wody, odprowadzania ścieków oraz opłat z tytułu wody niezbilansowanej, kosztów spłaty kredytu i innych zobowiązań

zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy, remontu lub kupna budynków mieszkalnych, kosztów zakupu i montażu podzielników, wywozu nieczystości, a także podatków i opłat lokalnych. Opłatę miesięczną za używanie lokalu ustala się w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów przez powierzchnię użytkową lokalu i współczynniki korekcyjne.

Wysokość opłat z tytułu eksploatacji i używania lokalu zajmowanego przez pozwanych za okres od 01 czerwca 2014r. do 28 lutego 2015r., z uwzględnieniem rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres od 01 września 2013r. do 31 sierpnia 2014r. (dopłaty w kwocie 84,26zł), wyniosła 6.382,75zł, natomiast odsetki za opóźnienie skapitalizowane na dzień 27 marca 2015r. wyniosły 282,23zł.

Dowód:

zawiadomienia o zmianie wysokości opłat za lokal mieszkalny k. 8-8v, 11-11v, uchwały zarządu (...) k. 9-9v, 12-12v, 14-14v, 17-20, 26, 31, 33, 35, 37, potwierdzenia nadania korespondencji k. 10-10v, potwierdzenie odbioru zawiadomienia o wysokości opłat k. 13, zestawienie kosztów centralnego ogrzewania k. 15-16, odczyty k. 20v-25, pisma dotyczące zmiany i propozycji zmian stawek k. 27-30v, 40-40v, pisma dotyczące rozliczenia kosztów k. 31v, 33v, 35v, 37v, zestawienia wartości opłat stałych i zmiennych k. 32-32v, 34-34v, 36-36v, 38-38v, uchwała Rady Nadzorczej z dnia 25.10.2010r. k. 39-40v, rozliczenie indywidualne kosztów CO k. 41, potwierdzenie odbioru k. 42, zestawienie należności k. 43, zestawienie odsetek k. 44, zestawienie należności k. 45-46, zawiadomienia o wysokości opłat k. 84-87.

Wysokość opłat przypadających na lokal zajmowany przez pozwanych różni się od wysokości opłat naliczonych dla lokalu zajmowanego przez sąsiadkę pozwanych - Panią E. G., mieszkającą pod numerem 47/1. Z porównania wynika, że pozwani zużywają znacznie więcej wody niż Pani E. G., ponosząc wyższe opłaty z tego tytułu, jak również wyższe opłaty z tytułu wywozu śmieci, zależnego od zużycia wody.

Dowód: zawiadomienia o wysokości opłat k. 84-87.

W dniu 30 kwietnia 2015r. pozwani wpłacili do powodowej spółdzielni kwotę 300zł, którą zaliczono na poczet należności głównej dochodzonej pozwem.

Bezsporne.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną żądania stanowiła dyspozycja wynikająca z art. 18 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014 roku, poz. 150). Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 powołanej ustawy, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. W myśl art. 18 ust. 3 tejże ustawy, osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Powódka wykazała, że pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, a także wysokość opłat przypadających na zajmowany przez pozwanych lokal za okres objęty żądaniem w niniejszej sprawie.

Okoliczność, że przedmiotowy lokal pozostaje w zasobach powódki, pozostawała poza sporem.

Strona pozwana zakwestionowała natomiast prawidłowość wyliczenia opłat zestawiając dla porównania opłaty, jakie obowiązani są ponosić pozwani z opłatami ustalonymi dla lokalu ich sąsiadki.

Argumentacja pozwanych nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd przeanalizował załączone przez pozwanych zawiadomienia o wysokości opłat, przy czym do porównania nadawały się wyłącznie zawiadomienia z 2015r. dotyczące

obu lokali. Zawiadomienie z 2012r. dotyczące lokalu Pani E. G. nie było miarodajne, gdyż pozwani nie przedstawili swoich należności w analogicznym okresie. Jak wynika z porównania zawiadomień k. 84 (dot. Pani E. G.) i k. 86 (dot. pozwanych), spółdzielnia naliczyła dla obu lokali (posiadających tę samą powierzchnię) identyczne opłaty za centralne ogrzewanie, domofon, odpis na fundusz remontowy, a także za podatki i opłaty lokalne. Pani E. G. ma natomiast nieco wyższą niż pozwani stawkę za eksploatację, a jak już wcześniej wspomniano, opłaty dla danego lokalu ustalane są z zastosowaniem określonych wzorów, uwzględniających współczynniki korekcji. Jediną istotną różnicę porównywanych lokali stanowi opłata za zimną i ciepłą wodę oraz wodę niezbilansowaną, a także za wywóz śmieci. Wywóz śmieci naliczony został wg tego samego wskaźnika, a zatem przy przyjęciu stawki 4zł za m<sup>3</sup> (zużytej wody), zaliczki na wodę zostały wyliczone wg zużycia dla danego lokalu, natomiast opłata stała za wodę ciepłą wynika z ilości osób zajmujących lokal, stąd kilkuzłotowa różnica.

Przytoczone wyżej różnice nie dają podstaw do przyjęcia, że wyliczenie opłat żądanych od pozwanych obarczone jest błędem. Spółdzielnia dostarczyła z pozwem dokumenty wskazujące na stałe i zmienne stawki opłat obciążających lokale pozostające w jej zasobach, jak również informacje na temat opłat zależnych i niezależnych od spółdzielni, pochodzących np. od dostawców mediów. Ponieważ pozwani nie zakwestionowali autentyczności ani wiarygodności tych dokumentów, brak było podstaw, by z urzędu prowadzić postępowanie dowodowe na okoliczności niekwestionowane.

Uznając, że powództwo jest uzasadnione co do zasady oraz co do wysokości orzeczono, jak w pkt 1 sentencji, zgodnie ze zmodyfikowanym (ograniczonym) żądaniem pozwu. Sąd zestawił kwoty początkowo zgłoszone w pozwie z kwotami wskazanymi w piśmie z dnia 11 maja 2015r. (k. 54), co pozwoliło na przyjęcie, że strona powodowa nie cofnęła żądania odsetek od należności głównej (6.082,75zł), jak również odsetek od odsetek skapitalizowanych przed wniesieniem pozwu - na dzień 27 marca 2015r. (282,23zł). Z tych względów obie wskazane kwoty zostały zasądzone wraz z odsetkami, których datę początkową przyjęto zgodnie z żądaniem pozwu, mimo że w piśmie procesowym z dnia 11 maja 2015r. strona nie wspomniała wyraźnie o odsetkach od tych kwot. Strona powodowa nie wspomniała również o odsetkach (czy ich żąda) od kwoty 2,17zł, której zażądała, jako skapitalizowanych odsetek od należności głównej zapłaconej w dniu wniesienia pozwu, wyliczonych za okres od 28 marca 2015r. do 30 kwietnia 2015r. Ponieważ kwoty tej powódka z oczywistych względów w pozwie nie żądała (gdyż była wówczas dochodzona należność główna, częściowo potem cofnięta), a powód nie zgłosił wniosku o zasądzenie odsetek od kwoty 2,17zł, sąd nie był władny, by samodzielnie przyjąć, że powód żąda odsetek od tej kwoty, dlatego o nich nie orzekł (zakaz orzekania ponad żądanie).

Odsetki za opóźnienie od kwoty 6.082,75zł oraz od kwoty 282,23zł, których podstawę stanowi art. 481 k.c., zasądzone od dnia wskazanego w sentencji odrębnie dla każdej z tych kwot (zgodnie z żądaniem pozwu) do dnia zapłaty. Mając na uwadze zmianę przepisów kodeksu cywilnego o odsetkach, która weszła w życie z dniem 01 stycznia 2016r. należy wskazać, że do dnia 31 grudnia 2015r. należą się odsetki ustawowe w stawce obowiązującej do końca ubiegłego roku, natomiast od 01 stycznia 2016r. winny być naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie, wynoszące 7 % w stosunku rocznym, zgodnie z treścią art. 481 § 2 k.c. w obecnym brzmieniu. Na dzień wyrokowania nie było jeszcze Obwieszczenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie, które wydano w dniu 07 stycznia 2016r. i ogłoszono w dniu 12 stycznia 2016r. w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski (MP z 2016r., poz. 47). W powołanym obwieszczeniu wskazano, na podstawie art. 481 § 2<sup>4</sup> ustawy kodeks cywilny, że wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie wynosi 7% w stosunku rocznym. Jak wynika z art. 481 § 2 k.c., jest to suma stopy referencyjnej NBP (która wynosi obecnie 1,5%) i 5,5 punktów procentowych.

W pkt II sentencji umorzono postępowanie w zakresie częściowo cofniętego pismem z dnia 11 maja 2015r. powództwa, choć orzeczenie to było de facto zbędne wobec częściowego umorzenia postępowania jeszcze pod sygnaturą Nc 2115/15 w dniu 22 czerwca 2015r., co sąd orzekający w niniejszej sprawie przeoczył.

W pkt III orzeczono o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty poniesione przez powoda składały się uiszczona opłata stosunkowa od pozwu w kwocie 334zł, wynosząca 5% (...), 17zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 1.200zł za wynagrodzenie radcy prawnego ustalone w stawce minimalnej na podstawie § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia

28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 490 ze zm.), gdyż do zakończenia postępowania w danej instancji stosuje się przepisy dotychczasowe (§ 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804, uchylającego dotychczasowe rozporządzenie w tym przedmiocie).

Sygn. akt III C 1654/15

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować sporządzenie uzasadnienia,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki,
3. przedłożyć Przewodniczącej Wydziału w razie wpływu, a w razie braku środka odwoławczego – s. referentowi do uprawomocnienia za m-c.

21.01.2016r. M. G.