

Sygn. akt III C 1700/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 marca 2016 r.

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

w składzie: Przewodniczący – SSR Magdalena Głogowska,

Protokolant: Patrycja Frątczak

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2016 r. w Szczecinie,

na rozprawie,

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

przeciwko B. T. (1)

o zapłatę,

I. zasądza od pozwanej B. T. (1) na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 643,45 zł (sześciuset czterdziestu trzech złotych i czterdziestu pięciu groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 01 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015r., a odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, przy czym zapłata powyższej kwoty obciąża pozwaną B. T. (1) solidarnie z osobami, wobec których Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wydał prawomocny nakaz zapłaty z dnia 27 stycznia 2015 r. sygn. akt III Nc 7093/14 orzekając o obowiązku zapłaty przez M. P. (1) i M. P. (2) solidarnie na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwot wskazanych w nakazie;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

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

Sygn. akt III C 1700/15

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 03 marca 2016 roku

wydanego w postępowaniu uproszczonym

Pozwem z dnia 28 listopada 2014 roku powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. zażądała zasądzenia od pozwanych M. P. (1), M. P. (2) i B. T. (1) na swoją rzecz kwoty 12.642,42 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 11.756,66 zł od dnia 1 listopada 2014 roku do dnia zapłaty, a od kwot 842,76 zł i 43,00 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W uzasadnieniu podano, że pozwanemu M. P. (1) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) należącego do zasobów powódki, w którym zamieszkują także M. P. (2) i B. T. (1). Wskazano, że roszczenie dochodzone pozwem stanowi niezapłacone przez pozwanych należności w wysokości 11.756,66 zł z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadających na przedmiotowy lokal za okres od 01.08.2013 r. do 31.10.2014 r. oraz rozliczenia centralnego ogrzewania za sezony grzewcze 2012/2013 oraz 2013/2014, a także skapitalizowane na dzień 31 października 2014 r. odsetki ustawowe za

opóźnienie w wysokości 842,76 zł, jak również opłaty manipulacyjne w wysokości 43 zł pobrane na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni z dnia 27.09.2006 r. Pomimo wezwań do zapłaty, należności nie zostały uregulowane.

Nakaz zapłaty z dnia 27 stycznia 2015 r., uzupełnionym następnie i sprostowanym, Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawie III Nc 7093/14 orzekł w całości zgodnie z żądaniem pozwu zasądając żądane kwoty od wszystkich trojga pozwanych solidarnie na rzecz powódki wraz z kosztami procesu.

Nakaz zapłaty uprawomocnił się w stosunku do pozwanych M. P. (1) i M. P. (2). Natomiast B. T. (1) wniosła sprzeciw zaskarżając nakaz w całości i podnosząc m.in. zarzut braku wezwania do zapłaty dochodzonej pozwem kwoty oraz wyłączenie odpowiedzialności pozwanej, uczącej się i pozostającej na wyłącznym utrzymaniu rodziców. Zgłosiła nadto zarzut z art. 5 kc.

Na rozprawie w dniu 04 stycznia 2016r. pozwana oświadczyła, że nie podważa prawidłowości naliczenia opłat żądanych pozwem, a jedynie wskazuje, że w spornym lokalu nie zamieszkuje od września 2013 r., co było zgłoszone do spółdzielni pismem nadanym w dniu 10 lipca 2014 r.

Powódka podniosła, że do czasu uzyskania w dniu 11 lipca 2014 r. informacji z dnia 30 czerwca 2014 r. powódka dysponowała wiedzą, że pozwana B. T. (1) nadal w tym lokalu zamieszkuje, bo nie posiadała wiedzy przeciwnej, a to na lokatorach spoczywa obowiązek powiadomienia o osobach aktualnie zamieszkujących w lokalu i ich zaniechanie nie może obciążać spółdzielni. Ponadto pozwana, zdaniem powódki, nie wykazała, że pozostaje na utrzymaniu rodziców, którzy mają zaległości z płatnością wobec powódki i prowadzone są w stosunku do nich postępowania egzekucyjne, co poddaje w wątpliwość, że utrzymują oni pozwaną. Nadto podniosła, że dyspozycja art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dotycząca wyłączenia odpowiedzialności, nie obejmuje pozwanej, gdyż nie jest ona zstępną osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu. Z kolei fakt niezamieszkiwania w spornym lokalu pozwana podniosła dopiero na rozprawie, a nie zgłosiła tego w sprzeciwie.

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

Lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) znajduje się w zasobach powodowej spółdzielni mieszkaniowej. Spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu mieszkalnego przysługuje M. P. (1). B. T. (1) jest córką jego małżonki – M. P. (2).

Bezsporne.

B. T. (1) urodziła się (...) Pełnoletniość osiągnęła w dniu (...) r. W roku szkolnym 2014/2015 była uczennicą IV klasy Technikum Ekonomicznego Nr (...)w S..

Dowód: zaświadczenie ze szkoły z dnia 06 marca 2015 r. k. 163.

B. T. (1) nie zamieszkuje w lokalu przy ul. (...), odkąd ukończyła 18 lat.

Dowód: zeznania świadka M. P. (2) k. 202-205.

Wcześniej w tym lokalu mieszkała. /bezsportne/

Należności z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, przypadające na lokal przy ul. (...) w S. za okres od 01 sierpnia 2013 r. do 31 października 2014 r., w tym niedopłata za centralne ogrzewanie za dwa sezony grzewcze – (...) i (...), niezapłacone przez osoby do tego zobowiązane, objęte prawomocnym nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie III Nc 7093/14, wynoszą 11.756,66 zł. Odsetki ustawowe za opóźnienie wynoszą 842,76 zł, a opłaty manipulacyjne pobrane na podstawie uchwały zarządu spółdzielni wynoszą 43 zł.

Bezsporne.

Należności przypadające na ww. lokal za sierpień 2013 r. wyniosły 687,83 zł. Należności za dany miesiąc uiszczą się z góry, do 15. danego miesiąca. Niedopłata C.O. za sezon grzewczy 2012/2013 wyniosła 408,78 zł. Niedopłata C.O. za sezon grzewczy 2013/2014 wyniosła 1.102,19 zł.

Bezsporne, a nadto dowód: zestawienia k. 101-105.

Rozliczenie centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2012/2013 dotyczy okresu, w którym B. T. (1) była osobą małoletnią. Rozliczenie C.O. za sezon grzewczy 2013/2014 dotyczy okresu, kiedy B. T. (1) nie mieszkała już w lokalu przy ul. (...). Od czasu osiągnięcia pełnoletniości B. T. (1) mieszka u swojego ojca w S.. Jej ojciec B. T. (2) prowadzi działalność gospodarczą, a na rzecz córki B. T. (1) płaci alimenty w kwocie 500 zł miesięcznie i tyle samo płacił w okresie, którego dotyczy żądanie pozwu oraz zapewnia córce dach nad głową. Pozwana nie posiada żadnego majątku ani dochodów. Matka pozwanej pracuje dorywczo przy sprzątaniu domów i przekazuje córce na utrzymanie 300-400 zł i tyle samo przekazywała jej w okresie, którego dotyczy żądanie pozwu. M. P. (2) otrzymuje zasiłek rodzinny na dwoje dzieci, w tym na B. T. (1), która jeszcze się uczy. W poprzednim roku pozwana zawała szkołę, nie podeszła do matury i zamierza podchodzić do niej w roku bieżącym, naukę pobiera w weekendy w policealnej szkole (...) której jest słuchaczem. W okresie, którego dotyczy żądanie pozwu, pozwana chodziła do technikum i tylko czasami nocowała u matki. Małżonkowie P. za lokal nie płacą, toczy się postępowanie egzekucyjne dotyczące wcześniejszych okresów, wyznaczono termin drugiej licytacji lokalu.

Dowód: dowód zestawienia k. 101-105, zeznania świadka M. P. k. 202-205, zaświadczenie z Centrum (...) z 14 stycznia 2016 r. k. 210.

W skrzynce na listy dla lokalu przy ul. (...) znajdował się druk spółdzielni zawierający oświadczenie o osobach zamieszkujących w lokalu do wypełnienia. Na zobowiązanie spółdzielni wypełniła go matka B. T. (1) zgłaszając poprzez uprawnionego do lokalu M. P. (1), że w lokalu zamieszkują M. P. (1), M. P. (2) oraz ich małoletni syn S. P. ur. w (...) r. B. T. (1) nie wpisano. (...) został wysłany listem poleconym w dniu 10 lipca 2014 r. Spółdzielnia otrzymała go w dniu następnym. Wcześniej powódka dysponowała informacją, że w lokalu zamieszkuje uprawniony do lokalu M. P. (1) wspólnie z M. P. (2) oraz jej córką B. T. (1). Wtedy nie było jeszcze na świecie S. P..

Dowód: potwierdzenie nadania listu poleconego k. 200, zgłoszenie do spółdzielni k. 215, odpis z książki ewidencji spółdzielni k. 216, zeznania świadka L. N. k. 221-222.

L. N., pracownica powodowej spółdzielni, która m.in. prowadzi ewidencję osób zamieszkujących w zasobach powódki, nie zna B. T. (1) i nie jest w stanie powiedzieć w jakim okresie zamieszkiwała ona w lokalu przy ul. (...) i jak długo nie zamieszkuje. Aktualnie B. T. (1) nie zamieszkuje w tym lokalu. B. T. (1) nie zgłosiła faktu niezamieszkiwania w tymże lokalu.

Dowód: zeznania świadka L. N. k. 221-222.

Informacja aktualizująca dane osób zamieszkujących w przedmiotowym lokalu, którą powódka otrzymała w dniu 11 lipca 2014 r., wpłynęła do niej na 4 miesiące przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie, co nastąpiło 28 listopada 2014 r. /Bezsporne/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się uzasadnione tylko w nieznaczej części.

W niniejszej sprawie wysokość opłat dochodzonych pozwem była bezsporna, wobec czego nie zachodziła konieczność szczegółowej ich weryfikacji. Pozwana nie kwestionowała bowiem prawidłowości ich naliczenia i wysokości zadłużenia przypadającego na lokal za sporny okres.

Pozwana zakwestionowała natomiast zasadność obciążenia nimi jej osoby, początkowo powołując się na fakt pozostawiania na utrzymaniu rodziców, a następnie podnosząc okoliczność, że nie zamieszkiwała w tym lokalu

poczynając od osiągnięcia pełnoletności. Okoliczności te znalazły potwierdzenie w zeznaniach świadka M. P. (2), co w powiązaniu z informacją aktualizującą dane osób zamieszkujących w lokalu, dostarczoną do powódki w dniu 11 lipca 2014 r. czyni te zeznania wiarygodnymi. Powódka poddaje w wątpliwość okoliczność dotyczącą niezamieszkiwania pozwanej w lokalu w spornym okresie, jednak nie naprowadziła dowodów na fakt przeciwny. Wnioskowany świadek L. N. nie posiadała wiedzy, w jakim okresie pozwana tam zamieszkiwała ani od kiedy nie zamieszkuje. Zeznała, że obecnie pozwana tam nie zamieszkuje. Dowodem potwierdzającym zamieszkiwanie pozwanej w spornym okresie ma być, jak wskazuje powódka, książka ewidencyjna spółdzielni, w której odnotowano, po zasiedleniu lokalu przez M. P. (1), że mieszkają tam wraz z nim jego żona i B. T. (1). W książce tej brak daty uczynienia wskazanej adnotacji, natomiast wiadomo, że zasiedlenie uprawnionego w lokalu nastąpiło, zanim urodził się syn małżonków P., to jest przed (...) rokiem. Akt notarialny kupna mieszkania pochodzi z 2008 r. (k. 16-17v). Wg jego treści, przeniesienie posiadania na kupującego nastąpi do dnia 15 września 2008r. (§ 5 aktu). W ocenie sądu nieopatrzona datą informacja z książki ewidencyjnej, będącej dokumentem prywatnym spółdzielni, niewątpliwie pochodząca sprzed 2011 r., nie stanowi dowodu wykazującego fakt zamieszkiwania pozwanej w przedmiotowym lokalu w spornym okresie w świetle tego, że pozwana tej okoliczności zaprzeczyła. Dokument prywatny nie może stanowić źródła czynienia na jego podstawie ustaleń faktycznych, zwłaszcza że nie koresponduje z nim żaden dowód zgromadzony w postępowaniu. Okoliczność, że na członkach spółdzielni spoczywa obowiązek powiadomienia spółdzielni o liczbie i danych osób zamieszkujących w lokalu pod rygorem ujemnych konsekwencji za zaniechanie, nie może automatycznie oznaczać, że brak zawiadomienia przesądza w postępowaniu cywilnym o przyjęciu, że dana osoba, wcześniej zgłoszona, nadal tam zamieszkuje. Informacje o osobach zamieszkujących potrzebne są spółdzielni do ustalenia wysokości opłat zależnych od liczby lokatorów, natomiast nie mogą być uznane za miarodajne i niewzruszalne źródło informacji w postępowaniu cywilnym. Dokument prywatny to nie dokument urzędowy, a proces cywilny to spór, w którym równoprawne strony przedstawiają dowody na poparcie swoich twierdzeń. Wobec zaprzeczenia przez pozwaną okoliczności wynikającej z dokumentu prywatnego i zaoferowania dowodu z zeznań świadka M. P. (2), która wskazała, pouczona o obowiązku mówienia prawdy pod rygorem odpowiedzialności za fałszywe zeznania, że jej córka nie zamieszkuje w spornym lokalu od czasu osiągnięcia pełnoletności przyjąć należało, że zasadnicza dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczność faktyczna nie została przez powódkę wykazana, a ciężar dowodu w tym zakresie na niej spoczywał. Fakt zamieszkiwania jest kluczowy dla pociągnięcia do odpowiedzialności finansowej osoby nie posiadającej tytułu prawnego do lokalu znajdującego się w zasobach powodowej spółdzielni.

Podsumowując powyższe sąd przyjął, że powódka wyprowadziła się z lokalu po osiągnięciu pełnoletności i od września 2013 r. na pewno już tam nie zamieszkuje. Tak wskazała sama pozwana (k. 203), co koresponduje z zeznaniami świadka M. P.. Sąd zdaje sobie sprawę, że matka pozwanej chce uchronić córkę od odpowiedzialności za długi lokalowe, wobec czego wiarygodność jej zeznań należy oceniać z dużą ostrożnością. Trzeba jednak podkreślić, iż to powódka winna naprowadzić dowody świadczące o zamieszkiwaniu pozwanej, czego nie uczyniła, albowiem zakwestionowany dokument prywatny nie uczynił zadość ciężarowi dowodowemu w tym zakresie. Oznacza to, że obciążenie pozwanej należnościami za lokal może dotyczyć wyłącznie sierpnia 2013 r. i to po osiągnięciu przez nią pełnoletności, gdyż jako osoba małoletnia nie była zobowiązana do partycypowania w kosztach utrzymania lokalu i za ten okres nie może ponosić odpowiedzialności.

Dodatkowo wskazać trzeba, że zgłoszenie aktualizujące dane osób zamieszkujących w lokalu, otrzymane przez powódkę w dniu 11 lipca 2014 r. i nieobejmujące B. T. (1), nastąpiło na kilka miesięcy przed wniesieniem pozwu, a więc nie stanowiło działania obronnego podjętego na użytek niniejszego procesu. Przemawia to dodatkowo na rzecz wiarygodności zeznań świadka M. P. (2).

Zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222), 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. Zgodnie zaś z treścią art. 4 ust. 1<sup>1</sup> powołanej ustawy, 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 kolei w myśl art. 4 ust. 6 tejże ustawy, za powyższe opłaty odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, **osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu**, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa w art. 4 ust. 6 powołanej ustawy, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu (art. 4 ust. 6<sup>1</sup> powołanej ustawy).

Z cytowanych przepisów wynika, że jeśli określona osoba nie jest członkiem spółdzielni ani nie posiada tytułu prawnego do lokalu, to odpowiada tylko wtedy, gdy jest pełnoletnia i stale w lokalu zamieszkuje, przy czym jej odpowiedzialność dotyczy wyłącznie okresu stałego zamieszkiwania.

Słusznie powódka wskazała, że wyłączenie odpowiedzialności zstępnych pozostających na utrzymaniu innych dotyczy wyłącznie zstępnych osób będących członkami spółdzielni albo uprawnionymi do lokalu. Zatem pełnoletnia córka M. P. (2) nie może powoływać się na to wyłączenie, gdyż nie jest zstępną M. P. (1), któremu tytuł prawny przysługuje.

Trzeba natomiast podkreślić, że niezgłoszenie faktu niezamieszkiwania danej osoby nie może prowadzić do odpowiedzialności za koszty obciążające lokal, jeśli przesłanka faktycznego zamieszkiwania nie jest spełniona. Wypowiedział się w podobnej sprawie w taki sam sposób Sąd Rejonowy w Bartoszycach ( I C 528/14).

Ponadto, czego nie należy pomijać, obowiązek zgłoszenia danych aktualizacyjnych obciąża członków spółdzielni, co wynika wprost z § 17 Statutu (k. 37), który stanowi, że członek Spółdzielni zobowiązany jest zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, a szczególnie o zmianie adresu oraz o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu.

W niniejszej sprawie, w wyniku wyprowadzenia się pozwanej ilość osób zamieszkujących pozostała taka sama, jak ta, którą odnotowano w książce ewidencyjnej powódki po zasiedleniu lokalu. M. P. (1) nie powiadomił bowiem spółdzielni o nowym lokatorze – małoletnim synu po jego przyjściu na świat. Zaniechania członka spółdzielni (o ile M. P. (1) należy do grona członków, bo nie ma takiego obowiązku) mogą prowadzić do niezawinionego przez spółdzielnię naliczania opłat zależnych od ilości osób zamieszkujących, natomiast w żadnym razie nie mogą prowadzić do powstania odpowiedzialności za zobowiązania obciążające lokal po stronie osoby trzeciej, która tam nie mieszka, choćby jej wyprowadzka nie została zgłoszona. Z powodu ewentualnych zaniechań osoby uprawnionej do lokalu nie może powstać odpowiedzialność osoby, która takiego obowiązku nie ma, a przynajmniej na dzień orzekania nie przedłożono sądowi dowodu, z którego wynikałoby, że B. T. (1) miała obowiązek powiadomić Spółdzielnię o swojej wyprowadzce, pod rygorem obciążenia jej należnościami za lokal w razie niedopełnienia tego obowiązku.

Z uwagi na powyższe sąd przyjął, że odpowiedzialność pozwanej ogranicza się do okresu faktycznego zamieszkiwania w lokalu po osiągnięciu pełnoletniości, a zatem od 03 sierpnia 2013 r. do 31 sierpnia 2013 r. (29 dni). Ponieważ należność za sierpień 2013 r. wynosi 687,83 zł, należało obciążyć pozwaną za 29 dni sierpnia (687,83 zł : 31 dni sierpnia x 29 dni pełnoletniości), co dało wynik 643,45 zł i taką kwotę sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki w pkt I wyroku z odsetkami ustawowymi od dnia 01 listopada 2014 r. do dnia zapłaty. O roszczeniu odsetkowym orzeczono na podstawie art. 481 §1 i 2 k.c., zgodnie z żądaniem strony powodowej w zakresie jego daty początkowej. Odpowiedzialność pozwanej jest solidarna z osobami objętymi prawomocnym nakazem zapłaty, co znalazło wyraz w sentencji orzeczenia, a co znajduje swą podstawę prawną w treści art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie było podstaw do obciążania pozwanej należnościami za pozostałe miesiące, jak również skapitalizowanymi odsetkami za opóźnienie w ich płatności, a także niedopłatą C.O. za oba sezony grzewcze, ze względów wyżej wyłuszczonych (brak pełnoletniości, a następnie niezamieszkiwanie w lokalu). Koszty manipulacyjne, dotyczące całej

dochodzonej pozewm należności, w świetle obciążenia pozwanej tylko za niepełny miesiąc, również nie zasługiwały na uwzględnienie. Dlatego też powództwo oddalono w pozostałym zakresie (pkt II wyroku).

Z uwagi na niewielki zakres przegranej, jak również biorąc pod uwagę, że pozwana nie osiąga jeszcze dochodów, jest słuchaczem szkoły policealnej, przygotowuje się do matury i nie posiada żadnego majątku, sąd odstąpił od obciążania jej kosztami procesu, na podstawie art. 102 kpc.

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. przyjąć, że uzasadnienie zostało złożone w terminie, gdyż ostatni dzień terminu przypadał na dzień świąteczny - Lany Poniedziałek,
3. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki,
4. akta przedstawić z wpływem lub za 30 dni.

25.03.2016 r. M. G.

Akta oddałam do odnotowania po Ś. Wielkanocnych w dniu 29 marca 2016 r.