

Sygn. akt I C 113/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

zaoczny w stosunku do pozwanych A. B. i D. K.

Dnia 24 czerwca 2021 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:

Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 czerwca 2021 r. w G. sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. przeciwko B. K. (1), A. B., B. K. (1), D. K.

o zapłatę

I. oddala powództwo w całości;

II. zasądza od powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz pozwanej B. K. (1) kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty – tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: I C 113/21

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 24 czerwca 2021 r.

Stan faktyczny:

B. K. (2) przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G.. Budynek ten znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G..

Okoliczności bezsporne

B. K. (2) zmarł w dniu **5 czerwca 2015r.**, a spadek po nim nabyli pozwani:

- żona B. K. (1) w udziale 3/6 części spadku;
- siostra A. B. w udziale 1/6 części spadku;
- siostra B. K. (1) w udziale 1/6 części spadku;
- bratanek D. K. w udziale 1/6 części spadku.

Dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 18 kwietnia 2019r. sygn. akt

VII Ns 2657/15 k. 23, postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia

15 października 2020r. k. 24, odpis skrócony aktu zgonu B. K. (2) k. 18

Przedmiotowy lokal jest opomiarowany licznikami zimnej i ciepłej wody. Wodomierze znajdowały się w mieszkaniu.

Dowód: przesłuchanie przedstawiciela powoda M. K.

przesłuchanie przedstawiciela powoda B. W.

W okresie od 1 maja 2016 roku do 30 listopada 2020r. nie dokonywano na rzecz spółdzielni mieszkaniowej żadnych wpłat.

Dowód: przesłuchanie przedstawiciela powoda M. K.

Ocena dowodów:

Za wiarygodne i autentyczne należało uznać dowody z dokumentów urzędowych w postaci odpisu aktu zgonu B. K. (2), a także odpisów postanowień zapadłych w toku postępowania o stwierdzenia nabycia spadku po B. K. (2). Przedmiotowe dokumenty nie były bowiem kwestionowane przez żadną ze stron i dotyczyły okoliczności bezspornych.

Natomiast, za pozbawiony mocy dowodowej należało uznać dowód z dokumentu prywatnego w postaci kartoteki finansowej za okres od maja 2016r. do listopada 2020r. Podkreślić należy, iż przedmiotowy dokument jako dokument prywatny nie korzysta z domniemania prawdziwości zawartych w nim oświadczeń, a strona pozwana kwestionowała, że wskazana w tym dokumencie wysokość zadłużenia odpowiada stanowi rzeczywiście. Sąd podzielił argumentację strony pozwanej, mając na względzie, że wskazane w tym dokumencie kwoty naliczeń nie zostały poparte żadnym materiałem źródłowym, nie wiadomo jakie konkretnie należności składają się na ogólny wymiar opłaty miesięcznej (brak wyspecyfikowania składników), a tym samym nie możliwe jest zweryfikowane, czy opłaty zostały naliczone w prawidłowej wysokości, zgodnie ze Statutem spółdzielni oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy nie miały także zeznania przedstawicielek powodowej spółdzielni mieszkaniowej. M. K. i B. W. nie miały wiedzy, czy w okresie objętym żądaniem pozwu przedmiotowy lokal był zamieszkały, ani też, w jaki sposób została skalkulowana wysokość opłaty.

Kwalifikacja prawna

Podstawę prawną powództwa stanowił art. 4 ust. 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1208), zgodnie z którym 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.

Ostatecznie powódka domagała się od pozwanych zapłaty naliczonych przez siebie opłat eksploatacyjnych oraz kosztów utrzymania lokalu według wysokości udziałów przysługujących każdemu z pozwanych w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Powództwo nie zasługiwało jednak na uwzględnienie z uwagi na niewykazanie przez stronę powodową wysokości roszczenia. Zważyć należy, iż jedynymi zgłoszonym na tę okoliczność dowodami były „kartoteka finansowa”, a także zeznania członkiń zarządu powodowej spółdzielni mieszkaniowej. Powyższe dowody należało jednak uznać za dalece niewystarczające do uwzględnienia powództwa. Kartoteka finansowa zawiera jedynie wskazanie kwot naliczonych za poszczególne miesiące. W świetle zeznań przedstawicielki powodowej spółdzielni mieszkaniowej (...) nie budzi wątpliwości, że wskazana kwota jest sumą różnych opłat naliczanych przez spółdzielnię mieszkaniową, przy czym część składników ma charakter opłat zależnych od spółdzielni i jest ustalana na podstawie dokumentów wewnątrzspółdzielczych (np. opłata eksploatacyjna), a część jest naliczana według wskazań dostawców mediów (np. energia elektryczna części wspólnych). Tymczasem zaofiarowany materiał dowodowy uniemożliwia ustalenie, jakie dokładnie należności wchodziły w skład opłaty naliczonej za dany miesiąc. Nadto, nie sposób stwierdzić, na jakiej podstawie przyjęto wysokość poszczególnych składników. Strona powodowa wskazywała przykładowo, że opłata eksploatacyjna jest naliczana na podstawie uchwały rady nadzorczej spółdzielni, jednak takowej uchwały nie dołączono do pozwu. Nie przedłożono również dokumentów (źródłowych) stanowiących

podstawę wymiaru pozostałych składników opłaty. Wobec podniesionych przez stronę pozwaną zarzutów nie sposób zatem zweryfikować, czy opłaty zostały naliczone prawidłowo.

Zważyć należy, iż w rozliczeniu zawartym w kartotece finansowej uwzględniono również koszty zużycia mediów, w szczególności zimnej i ciepłej wody. Z zeznań B. W. wynika, że koszty zużycia wody zostały rozliczone na podstawie projekcji ostatniego znanego zużycia, tj. z okresu, kiedy w lokalu zamieszkiwał jeszcze spadkodawca B. K. (2). Jednocześnie obie przedstawicielki spółdzielni oświadczyły, że nie mają wiedzy, czy w niemal pięcioletnim okresie objętym żądaniem pozwu ktokolwiek zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu. Z ich zeznań nie wynika, aby strona powodowa zwracała się kiedykolwiek do pozwanych o podanie, czy lokal jest zamieszkanym, bądź o wskazanie liczby osób zamieszkujących w lokalu. B. W. nie była też w stanie wskazać, czy pozwani byli pytani o tę kwestię podczas wizyt w spółdzielni. Z powyższego wynika, że powodowa spółdzielnia mieszkaniowa nie miała żadnych wypracowanych zasad postępowania na wypadek śmierci uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i przez okres pięciu lat nie podejmowała żadnych działań zmierzających do ustalenia stanu faktycznego. Zdaniem Sądu nie ma żadnych podstaw, aby skutkami zaniechań powódki obarczać pozwanych. Z zebranego materiału dowodowego nie wynika także, że współuprawnieni z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu byli informowani o terminach odczytów, czy konieczności i terminie wymiany liczników po upływie okresu legalizacji. W tym stanie rzeczy, rozliczanie mediów na podstawie ostatniego podanego zużycia, a nie na podstawie zużycia rzeczywistego należało uznać za nierzetelne i nieuzasadnione.

W związku z powyższym, na podstawie art. 4 ust. 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych a contrario powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie I.

Wskazać należy, iż w stosunku do pozwanych A. B. i D. K. wyrok ma charakter zaoczny, albowiem oboje pozwani nie zajęli stanowiska na piśmie, ani też nie stawili się na rozprawie (art. 340 kpc).

Koszty procesu

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy powódka jako przegrywająca proces na mocy art. 98 k.p.c. jest obowiązana zwrócić pozwany poniesione przez nich koszty procesu. W przedmiotowej sprawie takowe koszty poniosła jedynie B. K. (1). Na zasądzoną na jej rzecz kwotę składa się: opłata za czynności adwokata w stawce minimalnej (3.600 zł, § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie), a także opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) – punkt II. sentencji.