

**Sygn. akt: I 1 C 2249/14 upr.**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2015 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja d/s rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym  
w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Iwona Tusk-Kasiewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Adrianna Sierzputowska

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2015 r. w Gdyni

sprawy z powództwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z siedzibą w W. Oddziału (...) z siedzibą w G.  
przeciwko J. N.

### **o zapłatę**

- zasądza od pozwanego J. N. na rzecz powoda Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z siedzibą w W. Oddziału (...) z siedzibą w G. kwotę 6 161,87 zł. (sześć tysięcy sto sześćdziesiąt jeden złotych osiemdziesiąt siedem groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 13 marca 2014 r. do dnia zapłaty;
- zasądza od pozwanego J. N. na rzecz powoda Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z siedzibą w W. Oddział (...) z siedzibą w G. kwotę 1 278 zł. tytułem zwrotu kosztów postępowania.

## UZASADNIENIE

Powód Wojskowa Agencja Mieszkaniowa z siedzibą w W. wniósł w dniu 13 marca 2014 r. pozew w elektronicznym postępowaniu upominawczym przeciwko J. N. o zapłatę kwoty 6 161,87 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu. Powód wskazał, że pozwany bezumownie zajmuje lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...), który należy do Skarbu Państwa, w imieniu którego powód wykonuje prawo własności. Powód wskazał, że zgodnie z art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c. pozwany zobowiązany był do uiszczania czynszu i opłat pośrednich za w/w lokal w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca z góry, lecz pozwany nie wywiązuje się z obowiązku w zakresie uiszczania czynszu, funduszu remontowego i opłat pośrednich za zajmowany lokal. Powód wskazał, że na żadaną kwotę roszczenia składają się następujące należności z tytułu opłat za używanie lokalu mieszkalnego oraz opłat pośrednich: 535,18 zł za kwiecień 2011 r., 544,55 zł za październik 2011 r., 244,55 zł za listopad 2011 r., 544,55 zł za grudzień 2011 r., 244,55 zł za styczeń 2012 r., 245,81 zł za luty 2012 r., 215,72 zł za marzec 2012 r., 226,54 zł za kwiecień 2012 r., 247,48 zł za październik 2012 r., 247,48 zł za listopad 2012 r., 247,48 zł za grudzień 2012 r., 247,48 zł za styczeń 2013 r., 275,62 zł za luty 2013 r., 849,31 zł za marzec 2013 r. oraz kwota 73,30 zł tytułem rozliczenia CW i ZW za okres od stycznia do maja 2012 r., CO St. i CO Zm. za okres od czerwca 2011 r. do maja 2012 r. i kwota 203,52 zł z tytułu rozliczenia CW i ZW za IV kwartał 2012 r., CO St. i CO Zm. za II półrocze 2012 r., a także odsetki w kwocie 968,75 zł naliczone za okres od 16 kwietnia 2011 r. do 12 marca 2014 r. Powód wskazał nadto, że pozwany dokonywał częściowych wpłat czynszowych w dochodzonych okresach, które zostały uwzględnione przy ustalaniu wysokości żądania.

(pozew w epu – k. 2-4v)

W dniu 7 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie, w sprawie o sygn. akt VI Nc-e 359973/14, wydał nakaz zapłaty, a postanowieniem z dnia 10 czerwca 2014 r. stwierdził skuteczne wniesienie sprzeciwu i przekazał sprawę do Sadu rejonowego w Gdyni.

(nakaz zapłaty – k. 5v, postanowienie z dnia 10.06.2014 r. – k. 10)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zaprzeczył istnieniu dochodzonej przez powoda wierzytelności. Pozwany wskazał na oczywistą bezzasadność pozwu, gdyż powód wskazał, że pozwany bezumownie zajmuje lokal mieszkalny, a jednocześnie powód opiera swoje żądanie na okoliczności, iż pozwany jako pełnoletnia osoba zamieszkująca razem z najemcą jest zobowiązany do uiszczania czynszu i opłat pośrednich za lokal w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca z góry. Pozwany zaprzeczył, by zajmował lokal wspólnie z najemcą, gdyż zajmuje lokal samodzielnie i wobec braku stosunku najmu między stronami lub innego równorzędnego stosunku brak jest podstaw do uznania, iż pozwany był zobowiązany do uiszczania jakiegokolwiek czynszu najmu. Pozwany przyznał, że dokonywał wcześniej dobrowolnych wpłat za użytkowanie lokalu, w tym przede wszystkim za zużycie mediów, jednakże opłaty te w całości pokrywały żądania, jakie mogłyby przysługiwać powodowi z tego tytułu. Pozwany zakwestionował także wysokość wskazanych należności, gdyż są to jedynie uznaniowe kwoty wskazane przez powoda w pismach przez niego wytworzonych. Pozwany podniósł również, że powód nie sprecyzował, w jaki sposób dokonał kumulacji odsetek i kwoty głównej, gdyż ogólne stwierdzenie, że odsetki zostały naliczone za okres od 16 kwietnia 2011 r. do 12 marca 2014 r. wskazuje na to, że wszystkie odsetki zostały obliczone od kwietnia 2011 r., czyli przed wymagalnością wszystkich wskazanych kwot poza kwotą 535,18 zł z miesiąca kwietnia 2011 r.

(sprzeciw w epu – k. 6, uzupełnienie sprzeciwu – k. 90-93)

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

J. N. od 1979 r. zajmuje lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...), stanowiący własność Skarbu Państwa, którego prawo własności w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa wykonuje Wojskowa Agencja Mieszkaniowa z siedzibą w W..

(niesporne, nadto zeznania pozwanego – k. 130-131 i k. 133)

Od 2006 r. J. N. nie uiszcza w całości i regularnie opłat za używanie w/w lokalu oraz opłat pośrednich, a od 2013 r. nie uiszcza ich w ogóle.

(niesporne, nadto zeznania pozwanego – k. 130-131 i k. 133)

W okresie od kwietnia 2011 r. do marca 2013 r. J. N. nie uiszczył następujących opłat za używanie w/w lokalu i opłat pośrednich: kwoty 535,18 zł za kwiecień 2011 r., kwoty 544,55 zł za październik 2011 r., kwoty 244,55 zł za listopad 2011 r., kwoty 544,55 zł za grudzień 2011 r., kwoty 244,55 zł za styczeń 2012 r., kwoty 245,81 zł za luty 2012 r., kwoty 215,72 zł za marzec 2012 r., kwoty 226,54 zł za kwiecień 2012 r., kwoty 247,48 zł za październik 2012 r., kwoty 247,48 zł za listopad 2012 r., kwoty 247,48 zł za grudzień 2012 r., kwoty 247,48 zł za styczeń 2013 r., kwoty 275,62 zł za luty 2013 r. oraz kwoty 849,31 zł za marzec 2013 r. – płatnych do 15-ego dnia każdego miesiąca. J. N. nie uiszczył również kwoty 73,30 zł z tytułu rozliczenia zimnej wody, kanalizacji i energii do podgrzania wody za okres od stycznia do maja 2012 r. i z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania za okres od czerwca 2011 r. do maja 2012 r. – płatnej do 30 września 2012 r. oraz kwoty 203,52 zł z tytułu rozliczenia zimnej wody, kanalizacji i energii do podgrzania wody za IV kwartał 2012 r. i z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania za II półrocze 2012 r. – płatnej do 31 marca 2013 r. Łączne zadłużenie J. N. z tytułu opłat za używanie w/w lokalu, opłat pośrednich i rozliczenia zużycia mediów za okres od kwietnia 2011 r. do marca 2013 r. wynosi 5 193,12 zł.

(dowody: zawiadomienia o wymiarze opłat – k. 28-39, kartoteka konta – k. 44-56, rozliczenie kosztów mediów z dnia 17 sierpnia 2012 r. – k. 113, rozliczenie kosztów mediów z dnia 22 lutego 2013 r. - k. 115)

Pismami z dnia 5 marca 2013 r. i 8 maja 2013 r. Dyrektor Oddziału (...) Wojskowej Agencji Mieszkaniowej wezwał J. N. do zapłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie w/w lokalu mieszkalnego za okres od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia 15 marca 2013 r.

(niesporne, nadto: wezwanie z dnia 05.03.2013 r. z potwierdzeniem odbioru – k. 40-40v, wezwanie z dnia 08.05.2013 r. z potwierdzeniem odbioru - k. 43-43v)

Wysokość opłat za używanie lokalu zajmowanego przez J. N. w okresie od kwietnia 2011 r. do marca 2013 r. została ustalona na podstawie stawek uwzględniających:

- opłaty wnoszone przez Wojskową Agencję Mieszkaniową do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G., których wysokość została ustalona na podstawie uchwał w/w wspólnoty nr: (...) z dnia 11 marca 2010 r., (...) z dnia 15 kwietnia 2011 r. oraz (...) i (...) z dnia 12 marca 2012 r.,

- miesięczny koszt utrzymania lokalu ponoszony przez Wojskową Agencję Mieszkaniową w wysokości 2,09 zł/m<sup>2</sup>.

(dowody: dokumenty pt. „Kierowane do windykacji należności z tytułu nieuiszczonych opłat za lokal mieszkalny” – k. 26-27, zawiadomienia o wymiarze opłat – k. 28-39, uchwała nr 2/2010 – k. 103, uchwała nr 3/2010 – k. 104, uchwała nr 2/2011 – k. 105, uchwała nr 2/2012 – k. 106-107, uchwała nr 3/2012 – k. 108, zeznania świadka A. O. – k. 131-133)

Wysokość opłat pośrednich (opłat za media – woda i ścieki, podgrzanie wody, wywóz nieczystości, centralne ogrzewanie) dotyczących lokalu zajmowanego przez J. N. w okresie od kwietnia 2011 r. do marca 2013 r. została ustalona na podstawie zaliczek, których wysokość została ustalona przez w/w wspólnotę mieszkaniową na podstawie uchwał nr: (...) i (...) z dnia 11 marca 2010 r., (...) z dnia 15 kwietnia 2011 r. oraz (...) i (...) z dnia 12 marca 2012 r.

(dowody: dokumenty pt. „Kierowane do windykacji należności z tytułu nieuiszczonych opłat za lokal mieszkalny” – k. 26-27, zawiadomienia o wymiarze opłat – k. 28-39, uchwała nr 2/2010 – k. 103, uchwała nr 3/2010 – k. 104, uchwała nr 2/2011 – k. 105, uchwała nr 2/2012 – k. 106-107, uchwała nr 3/2012 – k. 108, zeznania świadka A. O. – k. 131-133)

Wysokość należności z tytułu rozliczenia zimnej wody, kanalizacji i energii do podgrzania wody oraz centralnego ogrzewania dotyczących lokalu zajmowanego przez J. N. w okresie od kwietnia 2011 r. do marca 2013 r. została ustalona na podstawie stanów liczników indywidualnych, z uwzględnieniem zaliczek naliczonych na pokrycie opłat pośrednich.

(dowody: uchwała nr 2/2010 – k. 103, uchwała nr 3/2010 – k. 104, uchwała nr 2/2011 – k. 105, uchwała nr 2/2012 – k. 106-107, uchwała nr 3/2012 – k. 108, rozliczenie kosztów mediów z dnia 23 września 2011 r. - k. 109, rozliczenie kosztów mediów z dnia 25 listopada 2011 r. – k. 110, rozliczenie kosztów mediów z dnia 10 lutego 2012 r. – k. 111, rozliczenie kosztów mediów z dnia 29 marca 2012 r. – k. 112, rozliczenie kosztów mediów z dnia 17 sierpnia 2012 r. – k. 113, rozliczenie kosztów mediów z dnia 26 października 2012 r. – k. 114, rozliczenie kosztów mediów z dnia 22 lutego 2013 r. - k. 115, rozliczenie kosztów mediów z dnia 13 czerwca 2013 r. - k. 116, zeznania świadka A. O. – k. 131-133)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z w/w dokumentów przedłożonych przez stronę powodową w toku postępowania, których prawdziwość nie budziła wątpliwości Sądu, a nadto nie była kwestionowana przez stronę pozwaną, a zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary. Pozostałe dokumenty zgromadzone w aktach nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż nie wnoszą do sprawy żadnych nowych istotnych okoliczności.

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd wziął pod uwagę również zeznania świadka A. O. złożone na okoliczność ustalenia zasad naliczania wysokości opłat za używanie lokalu zajmowanego przez pozwanego, naliczania wysokości zaliczek

na opłaty pośrednie, rozliczania opłat pośrednich oraz ustalenia, czy i jakie zadłużenie z tytułu zajmowania lokalu posiada pozwany. Zeznania świadka jako logiczne, konsekwentne i spójne z pozostałym materiałem dowodowym Sąd uznał za wiarygodne w całości. Sąd miał przy tym na względzie, że świadek jest głównym specjalistą ds. czynszu i opłat w oddziale regionalnym powoda, któremu podlega lokal zajmowany przez pozwanego, a więc posiada fachową wiedzę dotyczącą zasad naliczania i rozliczania opłat należnych powodowi z tytułu korzystania z lokali, w stosunku do których powód wykonuje prawo własności Skarbu Państwa, w tym lokalu zajmowanego przez pozwanego.

Na potrzeby ustalenia stanu faktycznego sprawy Sąd przeprowadził także dowód z przesłuchania stron, ograniczając go do przesłuchania pozwanego, na okoliczność ustalenia, czy i jakie zadłużenie powstało w związku z korzystaniem ze spornego lokalu. Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego w części istotnej dla ustaleń faktycznych i rozstrzygnięcia sprawy. Pozwany potwierdził fakt zajmowania przez siebie spornego lokalu oraz fakt nieuiszczania w całości opłat należnych z tego tytułu powodowi. Ponadto pozwany zeznał, że opłaty z tytułu używania spornego lokalu są naliczane przez powoda w takiej samej wysokości, w jakiej byłyby naliczane, gdyby pozwany posiadał tytuł prawny do lokalu. Zeznania pozwanego w tym zakresie były więc zgodne z pozostałym materiałem dowodowym, w tym z zeznaniami w/w świadka. Sąd nie dał natomiast wiary zeznaniom pozwanego w części dotyczącej jego ustnej deklaracji złożonej w 2006 r. dyrektorowi oddziału regionalnego powoda w przedmiocie pokrywania opłat za korzystanie ze spornego lokalu z należnego pozwanemu ekwiwalentu za kwaterę, gdyż zeznania te nie zostały poparte żadnym wiarygodnym środkiem dowodowym i Sąd uznał je za gołosłowne.

Na podstawie art. 227 k.p.c. a contrario Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z akt lokalu nr 14 przy ul. (...) w G. na okoliczność ustalenia, czy i w jaki sposób rozliczane są należności za lokal w okresie 2011-2013, gdyż jak wskazał świadek A. O., zajmujący się rozliczaniem opłat za używanie w/w lokalu, w aktach lokalu nie znajdują się dokumenty związane z księgowaniem należności za lokal. Dowód ten uznać należało więc za zbędny i zmierzający do przedłużenia postępowania. Ponadto wniosek dowodowy uznać należało za spóźniony, gdyż został złożony dopiero na drugiej rozprawie w dniu 14 maja 2015 r., zaś pozwany nie uprawdopodobnił, że bez swojej winy nie zgłosił tego wniosku w odpowiedzi na pozew, złożonej w ramach uzupełnienia sprzeciwu od nakazu zapłaty wniesionego w elektronicznym postępowaniu upominawczym, lub chociażby w piśmie przygotowawczym, do którego złożenia pełnomocnik pozwanego został zobowiązany zarządzeniem wydanym na rozprawie w dniu 5 lutego 2015 r., ani że wystąpiły jakiegokolwiek wyjątkowe okoliczności uzasadniające złożenie wniosku dopiero na rozprawie w dniu 14 maja 2015 r. (art. 207 § 6 k.p.c.).

W niniejszej sprawie powód domagał się od pozwanego zapłaty kwoty wskazanej w pozwie z tytułu korzystania przez pozwanego z lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Skarbu Państwa, którego prawo własności powód wykonuje w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa. Podstawę prawną żądania powoda stanowił zatem art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 746), zgodnie z którym osoba, która zajmuje lokal mieszkalny (tj. samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, będący w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, stanowiący własność Skarbu Państwa, przekazany Agencji przez Ministra Obrony Narodowej – art. 1a ust. 1 pkt 1 w/w ustawy o zakwaterowaniu (...)) uiszcza opłaty za używanie lokalu w wysokości nie większej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali rocznej, określonej na podstawie ust. 2, oraz zaliczki na opłaty pośrednie w terminie do piętnastego dnia każdego miesiąca, od dnia przekazania lokalu mieszkalnego.

Wskazać w tym miejscu należy, że powód od początku procesu i przez cały jego tok opierał swoje żądanie na fakcie, iż pozwany korzysta z lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Skarbu Państwa i nie posiada do tego lokalu tytułu prawnego. Przywołanie przez powoda w treści pozwu jednocześnie faktu bezumownego zajmowania lokalu przez pozwanego oraz przepisu art. 688<sup>1</sup> k.c., dotyczącego obowiązku uiszczenia czynszu i opłat pośrednich za lokal z tytułu jego najmu (nadto jako osoba pełnoletnia stale zamieszkująca z najemcą), uznać należało za oczywistą omyłkę redakcyjną, na co w szczególności wskazuje fakt, iż w kolejnych pismach procesowych składanych w sprawie powód konsekwentnie powołuje się na korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego (pismo z dnia 16 stycznia 2015 r. – k. 100-102v), a nadto dochodzone od pozwanego kwoty składające się na żądanie powoda od początku, również w treści

pozwu, powód określa jako „opłaty za używanie lokalu mieszkalnego oraz opłaty pośrednie”, a nie jako czynsz najmu. Omyłki tej, jak również wskazywania już w toku procesu wyłącznie korzystania z lokalu bez tytułu prawnego jako podstawy powództwa, nie można więc uznać za zmianę podstawy faktycznej powództwa, która w ocenie pozwanego skutkuje oczywistą bezzasadnością pozwu i koniecznością jego oddalenia.

Brak stosunku najmu między stronami nie oznacza również – wbrew zarzutom pozwanego – że pozwany, zajmując lokal mieszkalny niebędący jego własnością, nie ma obowiązku uiszczania jakichkolwiek opłat z tytułu korzystania z lokalu. Oczywiście jest, że pozwany nie ma obowiązku uiszczania czynszu najmu na rzecz powoda, jednakże ma obowiązek uiszczania opłat za używanie lokalu wynikający z w/w art. 36 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych (...). Wskazać w tym miejscu należy, iż błędne jest twierdzenie pełnomocnika pozwanego, jakoby wskazany przepis dotyczył wyłącznie uiszczania opłat za korzystanie z lokalu na podstawie stosunku najmu, które to twierdzenie pełnomocnik wywodził z treści art. 29 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych (...). Zgodnie z art. 29 dyrektor oddziału regionalnego może wynajmować lokal mieszkalny na czas oznaczony osobie innej niż żołnierz zawodowy, osobie prawnej, jednostce samorządu terytorialnego, państwowej lub samorządowej jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, o ile w garnizonie są zaspokojone potrzeby mieszkaniowe żołnierzy zawodowych (ust. 1), a osoba inna niż żołnierz zawodowy, która zajmuje lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu, uiszcza opłaty za używanie lokalu mieszkalnego i opłaty pośrednie na zasadach i w wysokości określonych w art. 36 (ust. 2). Z zestawienia treści przepisów art. 29 i art. 36 w/w ustawy w sposób oczywisty wynika więc, że art. 29 ust. 1 zezwala powodowi na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą lub podmiotem innym niż żołnierz zawodowy, dla których zasady i wysokości opłat z tytułu najmu określa się zgodnie z uregulowaniami zawartymi w art. 36, natomiast art. 36 dotyczy zasad ustalania i wysokości opłat dla wszystkich osób korzystających z lokalu mieszkalnego, w stosunku do którego powód wykonuje prawo własności Skarbu Państwa, w tym również - lecz nie wyłącznie - dla osób korzystających z lokalu na podstawie stosunku najmu.

Zaznaczyć również należy, że pozwany przyznał, iż zajmuje sporny lokal oraz że za korzystanie z tego lokalu powodowi należą się opłaty (nadtó w wysokości takiej jak za korzystanie z lokalu na podstawie tytułu prawnego) . Wynika to z faktu, iż pozwany zaprzestał regularnego uiszczania opłat dopiero od 2006 roku, gdyż w jego ocenie opłaty te powinny być pokrywane z należnego pozwanemu ekwiwalentu za kwaterę. Tym samym – wobec treści zeznań pozwanego - Sąd uznał, że pozwany nie kwestionował swojego obowiązku uiszczania opłat za korzystanie z lokalu. Za chybiony należało więc uznać zarzut pozwanego dotyczący nieistnienia dochodzonej przez powoda wierzytelności. Wierzytelność powoda z tytułu nieuiszczonych przez pozwanego opłat za używanie lokalu istnieje, co pozwany sam przyznał, wskazując jednocześnie, iż do chwili obecnej nie otrzymał żadnego ekwiwalentu za kwaterę, który w jego ocenie winien pokryć należności za lokal. Wskazać przy tym należy, że podnoszone przez pozwanego zarzuty dotyczące zaliczania należnego mu ekwiwalentu za kwaterę na poczet opłat za używanie spornego lokalu nie mogą być uznane za zarzut potrącenia wierzytelności pozwanego z tytułu przedmiotowego ekwiwalentu z wierzytelnością powoda z tytułu opłat za używanie lokalu, dochodzoną w niniejszej sprawie. Pozwany nie posiada bowiem względem powoda wymagalnej wierzytelności z tytułu ekwiwalentu za kwaterę, gdyż - jak sam zeznał - ustalenie i przyznanie pozwanemu tego ekwiwalentu jest przedmiotem toczącego się postępowania przed sądem administracyjnym. Wobec braku stwierdzonego prawa do ekwiwalentu za kwaterę nie można również uznać, że pozwany kiedykolwiek dokonał potrącenia wierzytelności z tytułu ekwiwalentu z wierzytelnością z tytułu opłat za używanie lokalu, w szczególności w trakcie rozmowy z dyrektorem oddziału regionalnego powoda w 2006 r., której zresztą faktu odbycia pozwany nie wykazał.

Przechodząc w dalszej kolejności do zarzutów pozwanego dotyczących wysokości żądania powoda wskazać należy w pierwszej kolejności, że sposób ustalenia wysokości opłat należnych powodowi za używanie lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Skarbu Państwa, określa w/w art. 36 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych (...) oraz przepisy Rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 19 listopada 2010 r. w sprawie opłat za używanie lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej (Dz.U. z 2010 r., Nr 233, poz. 1531). Zgodnie z tymi przepisami osoba zajmująca lokal mieszkalny uiszcza na rzecz powoda każdego miesiąca opłatę za używanie lokalu (w wysokości nie większej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali rocznej) oraz zaliczki na opłaty

pośrednie (tj. opłaty za tzw. media). Opłatę za używanie 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku, w którym istnieje wspólnota mieszkaniowa, nalicza się oddzielnie dla każdej wspólnoty mieszkaniowej na podstawie jej uchwał oraz kosztów administrowania ponoszonych przez dany oddział regionalny powoda (§ 2 ust. 1 i 2 w/w rozporządzenia). Przy naliczaniu opłaty za używanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w/w lokalu mieszkalnego uwzględnia się: opłaty wnoszone do wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z jej uchwałami, opłaty za używanie lokali mieszkalnych ponoszone przez dany oddział regionalny powoda oraz średnią powierzchnię użytkową wszystkich lokali mieszkalnych w danym oddziale regionalnym powoda, ustaloną jako średnia arytmetyczna ze stanu na pierwszy i ostatni dzień każdego miesiąca okresu, z którego są uwzględniane koszty przy sporządzaniu kalkulacji (§ 4 ust. 1 rozporządzenia). Miesięczną opłatę za używanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nalicza się na podstawie kalkulacji stawki opłat, według określonego wzoru matematycznego (§ 4 ust. 2 rozporządzenia). Zaliczki na opłaty pośrednie dla lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku, w którym istnieje wspólnota mieszkaniowa, oblicza się natomiast na podstawie pisemnego zawiadomienia o opłatach za media komunalne (energia cieplna, energia elektryczna, gaz, woda, odbiór nieczystości stałych i płynnych) przekazanego przez zarządcę lub właściciela budynku, zgodnie z wprowadzonym przez właściciela lub zarządcę budynku regulaminem lub uchwałą określającą sposób rozliczenia (§ 7 ust. 2 i 3 rozporządzenia).

Mając na uwadze przywołane przepisy oraz dowody przedłożone przez powoda w postaci dokumentów i zeznań świadka A. O. uznać należało, iż powód wykazał wysokość swojego żądania. Powód przedłożył początkowo, wraz z pozwem, dokumenty w postaci zawiadomień o wymiarze opłat oraz kartoteki konta, a następnie – wobec zarzutu pozwanego, iż są to jedynie dokumenty wytworzone przez powoda, a wskazane w nich należności są uznaniowe – powód przedłożył rozliczenia stanów liczników zużycia wody i ciepła w lokalu zajmowanym przez pozwanego oraz uchwały wspólnoty mieszkaniowej dotyczące okresu objętego żądaniem pozwu w przedmiocie ustalenia przez wspólnotę wysokości opłat z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, opłat na fundusz remontowy oraz zaliczek na media. Powód przedstawił również sposób ustalenia na podstawie przedmiotowych uchwał wysokości opłaty za używanie lokalu, uwzględniającej elementy składowe wynikające z w/w przepisów (pismo powoda – k. 100-102v), a sposób ustalenia opłat za używanie lokalu należnych od pozwanego potwierdził nadto w/w świadek. W ocenie Sądu przedstawiony przez powoda sposób wyliczenia wysokości należnych opłat za używanie lokalu zajmowanego przez pozwanego w łącznej kwocie 5 193,12 zł jest zgodny z obowiązującymi przepisami oraz oparty w całości na dokumentach źródłowych w postaci uchwał wspólnoty mieszkaniowej istniejącej w budynku, w którym sporny lokal się znajduje. Na podstawie przedłożonych dokumentów nie można uznać, że sposób naliczania opłat stosowany przez powoda wobec pozwanego jest dowolny, czy też niezrozumiały. Co istotne – sam pozwany w trakcie składanych zeznań przyznał, że należności naliczone przez powoda za okres objęty żądaniem pozwu są naliczone w takiej wysokości, w jakiej pozwany musiałby je uiszczać posiadając tytuł prawny do lokalu. Tym samym pozwany przyznał, że należności te nie zostały naliczone w sposób dowolny.

Wskazać należy, że wobec przedstawienia przez powoda dokumentów źródłowych oraz szczegółowego sposobu wyliczenia żądanej kwoty pozwany w dalszym ciągu - chociaż tylko „z bezpieczeństwa procesowego” – kwestionował wysokość tych wyliczeń, powołując się na braki uniemożliwiające zweryfikowanie poprawności uchwał podjętych przez wspólnotę mieszkaniową, jak np. brak odpisów kart do głosowania (pismo pełnom. pozwanego – k. 126-127). W ocenie Sądu nie jest to jednak zarzut dotyczący wysokości żądania, a jedynie przyjęta na potrzeby procesu linia obrony pozwanego, bowiem dla ustalenia prawidłowości wyliczeń nie jest konieczne weryfikowanie ważności uchwał wspólnoty mieszkaniowej, którą zresztą pozwany zaczął podważać dopiero w toku procesu.

Wskazać również należy, że pozwany w rzeczywistości kwestionował naliczenie opłat za używanie lokalu za okresy poprzedzające okres objęty żądaniem pozwu. Pozwany twierdził m.in. że po zaprzestaniu naliczania przez powoda zawyżonej wysokości opłat od 2007 roku nie zaprzestano (nie cofnięto) naliczania odsetek od tych opłat, wobec czego – zdaniem pozwanego – w pierwszej kolejności powód powinien rozliczyć należności pozwanego z uwzględnieniem prawidłowego naliczenia tych odsetek. Jak wskazał natomiast świadek A. O. oraz jak wynika z przedłożonych przez powoda dokumentów, w tym kartoteki konta lokalu zajmowanego przez pozwanego, należności dochodzone przez powoda w niniejszej sprawie z tytułu opłat za korzystanie z lokalu dotyczą wyłącznie okresu objętego żądaniem pozwu,

tj. od kwietnia 2011 r. do marca 2013 r., i nie uwzględniają odsetek naliczonych za zaległości powstałe w okresach wcześniejszych. Odsetki dochodzone przez powoda w niniejszej sprawie obok żądania głównego, naliczone w kwocie 968,75 zł, są również wyłącznie odsetkami za opóźnienie w zapłacie należności za poszczególne miesiące objęte w/w okresem. Wskazać przy tym należy, iż wbrew zarzutom pozwanego, odsetki te zostały wyliczone przez powoda prawidłowo, od każdej z należności przysługującej za dany miesiąc, z uwzględnieniem daty jej wymagalności, co wynika m.in. z dokumentów zatytułowanych „Kierowane do windykacji należności z tytułu niewiszczonych opłat za lokal mieszkalny” (k. 26-27).

Odnosząc się natomiast do ostatniego z zarzutów pozwanego dotyczącego naliczenia kosztów ogrzewania, na zużycie którego - jak wskazywał pozwany - może wpływać stan stolarki okiennej, wskazać należy, że zarzut ten nie został przez pozwanego sformułowany precyzyjnie, gdyż pozwany w trakcie rozprawy, w czasie której zarzut ten podniósł, dążył jedynie do wskazania przez powoda, kto jest odpowiedzialny za stan stolarki okiennej w lokalu zajmowanym przez pozwanego, a ponadto zarzut ten uznać należało za spóźniony, gdyż nie został podniesiony ani w sprzeciwie od nakazu zapłaty, czy też w jego uzupełnieniu, ani nawet na pierwszej rozprawie.

Podsumowując powyższe rozważania Sąd uznał, że powód wykazał zarówno zasadność, jak i wysokość swojego żądania, zaś zarzuty podnoszone przez pozwanego okazały się chybione. Powództwo zasługiwało więc w całości na uwzględnienie.

Sąd zatem w pkt. 1 wyroku, na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 746), zasądził od pozwanego kwotę 6 161,87 zł, a na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 482 § 1 k.c. zasądził również odsetki ustawowe od tej kwoty od dnia 13 marca 2014 r. (tj. od dnia wniesienia pozwu – zgodnie z żądaniem pozwu) do dnia zapłaty.

O kosztach postępowania w pkt. 2 wyroku Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 4 w zw. z § 12 ust. 2 pkt. 1 w zw. z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490), zasądzając od pozwanego jako strony przegrywającej postępowanie na rzecz powoda kwotę 1 278,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, na którą składają się: kwota 78,00 zł tytułem uiszczonych w elektronicznym postępowaniu upominawczym opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 1 200,00 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika powoda.