

Sygn. akt X C 2417/16 upr.

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny w składzie następującym

Przewodniczący SSR Maria Żuchowska

Protokolant st. sekr. sąd. Elżbieta Jakubowska

Po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2017 r. w Toruniu.

sprawy z powództwa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T.

przeciwko J. J. (1) i H. J.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych J. J. (1) i H. J. solidarnie na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T.:

a) kwotę 2164,36 zł (dwa tysiące sto sześćdziesiąt cztery złote trzydzieści sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot i dat:

- 20,42 zł od dnia 16.08.2015r.,

- 539,88 zł od dnia 16.09.2015r.,

- 245,09 zł od dnia 16.10.2015r.,

- 453,25 zł od dnia 16.11.2015r.,

- 453,25 zł od dnia 16.12.2015r.,

- 425,47 zł od dnia 16.01.2016r.

z uwzględnieniem zmian procentowych odsetek ustawowych, do dnia zapłaty;

b) odsetki ustawowe za opóźnienie od kwot:

- 100,00 zł od dnia 16.05.2015r. do 29.04.2016r.,

- 509,50 zł od dnia 16.06.2015r. do 29.04.2016r.,

- 62,82 zł od dnia 16.06.2015r. do 01.08.2016r.,

- 373,45 zł od dnia 16.07.2015r. do 01.08.2016r.,

- 102,82 zł od dnia 16.08.2015r. do 01.08.2016r.

II. umarza postępowanie w pozostałej części;

III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu poniesionymi przez powoda.

# UZASADNIENIE

Powód - Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych H. J. i J. J. (1) na swoją rzecz kwoty 3312,95 zł wraz z ustawowymi odsetkami od określonych kwot i dat, do dnia zapłaty z uwzględnieniem zmiennej stopy oprocentowania. Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że pozwani użytkują lokal mieszkalny należący do zasobów spółdzielni przy ul. (...) w T. i z tego względu zobowiązani są do wnoszenia comiesięcznych opłat. Pozwani zalegają z płatnościami za okres od 01.05.2015r. do 31.01.2016 r.

W dniu 22.07.2016 r. Referendarz sądowy w tutejszym Sądzie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym orzekł zgodnie z żądaniem zgłoszonym w pozwie.

Wskazany nakaz zapłaty został zaskarżony przez pozwanych w całości. Pozwani podnieśli, że działanie powoda, który okresowo dolicza świadczenia nienależne utrudnia spłatę.

W odpowiedzi na sprzeciw, strona powodowa cofnęła pozew co do kwoty 1148,59 zł w związku z wpłatami dokonаныmi przez pozwanych i podtrzymała żądanie pozwu w pozostałej części. Wskazano, że – wbrew twierdzeniom pozwanych- przy naliczaniu opłat nie nastąpiła żadna pomyłka, ani powód nie naliczył opłat nienależnych.

Z kolejnego pisma procesowego pozwanych wynikało, że powodowa spółdzielnia nalicza opłaty na 4 osoby, w tym na dwie, które nie mieszkają w przedmiotowym lokalu od lat.

W odpowiedzi, strona powodowa wskazała, że po zgłoszeniu liczby osób zamieszkujących w lokalu we wrześniu 2015r., zgodnie z regulaminem spółdzielni, opłaty były naliczane na dwie osoby.

Na rozprawie strony podtrzymały swoje stanowiska.

## **Sąd ustalił, co następuje:**

H. J. i J. J. (1) użytkują mieszkanie numer (...) przy ul. (...) w T., znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T.. W lokalu oprócz pozwanych zameldowane są jeszcze dwie osoby. Z tytułu użytkowania lokalu pozwani zobowiązani są do wnoszenia opłat do 15-go każdego miesiąca.

Bezsporne

Pozwani i inni użytkownicy lokali znajdujących się w zasobach spółdzielni, zobowiązani są do ponoszenia opłat w postaci czynszu, ale też opłat eksploatacyjnych, których wysokość zależna jest od ilości osób zamieszkujących, tj. energia elektryczna, fundusz społeczno – wychowawczy, gaz oraz wywóz śmieci.

Bezsporne

Zgodnie z regulaminem ustalania i naliczania opłat zależnych od liczby osób zamieszkałych w lokalu, obowiązującym w spółdzielni (...), podstawą naliczania opłat zależnych od liczby osób jest fakt zamieszkiwania w lokalu. W punkcie 4 wskazano, że przez osoby zamieszkałe w danym lokalu rozumie się osoby posiadające zameldowanie na pobyt stały lub czasowy oraz te, które zostały zgłoszone jako osoby zamieszkujące w danym lokalu lub stwierdzono ich zamieszkiwanie przez służby spółdzielni. W§2 wskazano, że mieszkaniec lokalu może ubiegać się o obniżenie naliczeń opłat w przypadku udokumentowanej nieobecności w okresie powyżej 3 miesięcy poprzez przedłożenie odpowiednich dokumentów. Zastrzeżono, że obniżenie opłat następuje na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy lub w przypadku nauki na okres roku szkolnego lub akademickiego.

Dowód: regulamin naliczania opłat – k. 141-142,

W dniu 11.09.2015r. wpłynęło do Zarządu Spółdzielni R. oświadczenie J. J. (2), że wraz z żoną V. J. nie zamieszkują w miejscu zameldowania przy ul. (...) od 1999r. do odwołania.

Dowód: oświadczenie J. J. (2) – k. 73,

W okresie od maja do sierpnia 2015r. powodowa spółdzielnia oprócz czynszu pobierała opłaty od pozwanych opłaty zależne od ilości zamieszkałych osób za 4 osoby, opierając się na ilości osób zameldowanych w lokalu. Po otrzymaniu oświadczenia J. J. (2), spółdzielnia od września 2015r. przez okres 6 miesięcy zmniejszyła opłaty do liczby osób rzeczywiście zamieszkujących w lokalu tj. do dwóch.

Okoliczność bezsporna oraz dowód:

Oświadczenie spółdzielni z 24.09.2015- k. 74

W przedmiotowym lokalu do dnia dzisiejszego zamieszkują tylko pozwani H. i J. J. (1), choć zameldowane są cztery osoby.

Okoliczność bezsporna

Pozwany J. J. (1) nie pracuje, zajmuje się opieką nad schorowaną matką H. J., która otrzymuje emeryturę w kwocie 2005,85 zł. Pozwani ponoszą koszty utrzymania w kwocie ponad 1000 zł miesięcznie.

Rachunki i wydruki bankowe – k. 127-138,

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie okoliczności bezspornych oraz dokumentów prywatnych przedstawionych przez strony, które uznał za wiarygodne, albowiem ich prawdziwość i rzetelność nie była kwestionowana, a Sąd nie znalazł podstaw do ich podważenia.

Spór w przedmiotowej sprawie dotyczył zasadności dochodzonego roszczenia wobec podniesienia przez pozwanych, że powód nalicza opłaty nieprawidłowo, tj. na cztery osoby, podczas gdy zamieszkują od lat dwie osoby.

Podstawą naliczania opłat w stosunku do dwóch osób, które nie są właścicielami lokalu, jak również nie są członkami spółdzielni stanowił art. 4.ust.6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.). Zgodnie z tym przepisem, za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, 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. Ust. 6<sup>1</sup> tego artykułu wskazuje, iż odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

W przedmiotowej sprawie, w ocenie Sądu, zebrany w sprawie materiał dowodowy wykazał, że opłaty naliczane były prawidłowo. W mieszkaniu przy ul. (...) zameldowane są cztery osoby. Spółdzielnia, nie mając wiedzy, że pomimo zameldowania, dwie z tych osób nie zamieszkują w lokalu, naliczała opłaty na cztery osoby. Otrzymując jednak informację – oświadczenie J. J. (2) – we wrześniu 2015r., że nie zamieszkuje on ani jego żona V. J. w przedmiotowym lokalu, wysokość opłat zależnych od liczby osób zamieszkujących została zmniejszona do dwóch. Tak więc brak podstaw do uznania, że opłaty od maja 2015r. do stycznia 2016r. naliczane były nieprawidłowo czy z naruszeniem przepisów.

Na marginesie wskazać należy, że analiza przepisów o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje, iż warunkiem odpowiedzialności za należności wobec Spółdzielni (oprócz członków spółdzielni, właścicieli lokali, oraz osób którym

przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali) jest stałe zamieszkiwanie w lokalu lub faktyczne korzystanie z lokalu. W żadnym momencie ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie wskazuje, iż warunkiem odpowiedzialności za opłaty jest fakt zameldowania w lokalu. Również przepisy kodeksu cywilnego nie wskazują, aby dla określenia miejsca zamieszkania osoby, konieczne było jej zameldowanie w tym miejscu. Zgodnie bowiem z art. 25 kc miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu.

W ocenie Sądu, nie mają znaczenia dla ustalania obowiązku uiszczania opłat przepisy ustawy o ewidencji ludności, bowiem przepisy wskazujące na obowiązek meldunkowy w miejscu stałego lub czasowego pobytu mają charakter wyłącznie administracyjny. W żadnej mierze z przepisów tych nie wynika, iż warunkiem ustalenia, że ktoś zamieszkuje w danym miejscu jest fakt, że jest w tym miejscu zameldowany.

Zdaniem Sądu, gdyby ustawodawca uzależniał obowiązek uiszczania należnych opłat na rzecz spółdzielni mieszkaniowych od zameldowania, zostałoby to wyraźnie wskazane w ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Tymczasem w ustawie tej jest mowa wyłącznie o fakcie zamieszkiwania lub korzystania z lokalu, a nie o fakcie zameldowania w lokalu. Pozwana Spółdzielnia powołuje się wprawdzie na przepisy swojego wewnętrznego regulaminu, ale definicję zamieszkiwania określoną w regulaminie winno się odczytywać zgodnie z przepisami ustaw, by nie naruszać ich treści. Spółdzielnia ma prawo ustanowić w regulaminie możliwość weryfikowania czy ktoś zamieszkuje w lokalu i zobowiązywać w razie wątpliwości do składania pisemnych oświadczeń. Należy mieć jednak wątpliwości co do zapisów regulaminu o obowiązku potwierdzania co 6 miesięcy faktu niezamieszkiwania, w sytuacji gdy spółdzielnia wie, że dana osoba nie zamieszkuje w lokalu od lat, a jest w nim wyłącznie zameldowana. Dodatkowo oświadczenie osoby zamieszkującej w lokalu o nie zamieszkiwaniu innej osoby, jeżeli nie budzi wątpliwości co do stanu rzeczywiście, powinno być wystarczające dla spełnienia formalności przewidzianych w regulaminie.

Mając na uwadze zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, dochodzone roszczenie okazało się zasadne i powództwo należało uwzględnić na podstawie art. 4 ust. 1 i 6 cytowanej ustawy, o czym orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku. Należność zasądzono solidarnie od obu pozwanych, co oznacza, należność może zostać spłacona zarówno przez oboje pozwanych w częściach, ale też przez jednego z nich w całości (art. 366§1kc). O odsetkach za opóźnienie orzeczono po myśli art. 481kc.

Z uwagi na zaliczenie dokonanych wpłat w dniach 29.04.2016r. i 01.08.2016r.. na poczet należności dochodzonej pozwem i cofnięcie powództwa co do kwoty 1148,59 zł, postępowanie w tym zakresie zostało umorzone, o czym orzeczono w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie III sentencji wyroku na podstawie art. 102 k.p.c. zgodnie z zasadą słuszności. J. J. (1) nie pracuje, opiekuje się schorowaną matką. Oboje utrzymują się z emerytury H. J. w kwocie 2005,85 zł miesięcznie. Ich miesięczne wydatki wynoszą ponad 1000 zł. Zdaniem Sądu, sytuacja materialna pozwanych jest wyjątkowo trudna. Dodatkowo, po uprawomocnieniu się wyroku, pozwani będą musieli zapłacić powodowi należność zasądzoną w przedmiotowej sprawie z odsetkami w kwocie łącznie ponad 2 tys. zł. W ocenie Sądu, w rozpoznawanej sprawie wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek uzasadniający odstąpienie od obciążenia pozwanych kosztami procesu.