

Sygnatura akt XVIII C 3734/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

(...), dnia 28 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Kucharska

Protokolant: Sekretarz sądowy Katarzyna Ignaczak

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa Z. K.

przeciwko B. C.

- o zapłatę 1865,40 zł

zasądza od B. C. na rzecz Z. K. kwotę 1.865,40zł /tysiąc osiemset sześćdziesiąt pięć złotych czterdzieści groszy/ z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za okres od dnia 01.01.2016 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 30zł / trzydzieści złotych/ tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XVIII C 3734/16

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 kwietnia 2016 powód Z. K. wniósł o zasądzenie od B. C. kwoty 1.865,40zł wraz z kosztami procesu, z tytułu poniesionych przez powoda kosztów utrzymania lokalu, zamieszkiwanego przez pozwaną.

/pozew k.2 i k.4-8 i k.15/

W odpowiedzi na pozew pozwana nie uznała powództwa wnosząc o jego oddalenie w całości, podnosząc że żądanie pozwu jest sprzeczne z zasadami współżycia z uwagi na naganne zachowanie powoda, który na podstawie stosunku zbliżonego do umowy dożywocia winien zajmować się pozwaną. Ponadto żądanie oddalenia pozwu spowodowane było trudną sytuacją zdrowotną i finansową pozwanej.

/odpowiedź na pozew k.21-24/

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

Powód Z. K. i pozwana B. C. jako rodzeństwo zamieszkiwali wspólnie z rodzicami w lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł.. W 1978 roku po wyprowadzce braci pozwana została w mieszkaniu z rodzicami W latach 90-tych doszło do „wykupienia” przedmiotowego mieszkania na własność przez Z. K.. Po śmierci rodziców pozwana pozostała w przedmiotowym lokalu i nadal w nim zamieszkuje.

/okoliczności bezsporne/.

B. C. utrzymuje się z renty w łącznej wysokości wynoszącej około 1.700zł. Ma 55 lat. Jest osobą schorowaną, wymagającą leczenia z powodu padaczki, otyłości, zaburzeń osobowości. Pozwana korzysta z pomocy opieki społecznej w postaci usług opiekuńczych.

/zaświadczenia k.31, k.32, decyzje ZUS k.42 i k.43/.

Pomiędzy stronami procesu jest poważny konflikt wynikający między innymi z faktu, że powód nie może korzystać z lokalu, a pozwana od dłuższego czasu nie uiszcza opłat eksploatacyjnych. Z. K. występował przeciwko pozwanej o zapłatę należności za wcześniejsze okresy i doszło do zajęcia renty pozwanej w zakresie kwoty wynoszącej w 2015 roku 440,22zł. Wytoczył również przeciwko pozwanej powództwo o jej eksmisję z lokalu przy ulicy (...), które zostało oddalone.

/informacja ZUS k.42, zeznania powoda – protokół rozprawy z dnia 16 marca 2017 roku, kopie tytułów wykonawczych k.44 - 61/

B. C. przekazała drugiemu z braci – A. K., że ich matka zdecydowała o tym aby to Z. K. wykupił mieszkanie na własność w zamian za dożywotnią opiekę nad siostrą. Mówiła też, że powód Po śmierci matki pozwana przez pewien czas dokonywała opłat eksploatacyjnych, jednakże gdy zaprzestała powód zabrał księżeczki czynszowe.

/zeznania świadka A. K. – protokół rozprawy z dnia 16 marca 2017 roku/

B. C. dokonuje opłat za gaz i prąd, natomiast nie uiszcza opłat eksploatacyjnych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej obejmujących koszty eksploatacji lokalu, opłatę za centralne ogrzewanie, zimną wodę i kanalizację, wywóz nieczystości, podgrzanie wody, należność na fundusz remontowy i konserwację domofonu. Wysokość tych opłat w maju 2014 roku wynosiła 406,52zł, w czerwcu 2014 roku - 341,45zł, w lipcu 2014 roku – 395,6zł a w sierpniu 2014 roku - 395,67zł. Za okres od maja do sierpnia 2014 roku zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych, po rozliczeniu mediów wyniosło 1.865,40zł. W dniu 8 września 2014 roku Z. K. dokonał wpłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) kwoty 1.865,40zł, obejmującej należność za okres od maja do sierpnia 2014 roku wraz z rozliczeniem należności za media. Po dokonaniu wpłaty powód zwrócił się do pozwanej o dobrowolne uiszczenie przez nią tej kwoty. B. C. nie zgodziła się zapłacić należności za sporny okres.

/szczegóły naliczeń opłat za lokal k.10 – 13, potwierdzenie wpłaty k.14, zaświadczenie zarządcy k.9/

Ustalając stan faktyczny, Sąd przyjął iż pozwana przekazywała drugiemu z braci, że ich matka chciała aby powód zapewnił swojej siostrze opiekę decydując się na to aby mieszkanie stało się jego własnością. Jednakże w ocenie Sądu brak jest podstaw do przyjęcia, że pomiędzy stronami zawarta została umowa związana z zakresem świadczeń osobistych zbliżonych do umowy dożywocia. Ponadto ostatecznie ta okoliczność nie ma znaczenia dla oceny stosunku prawnego, z którego wynika dochodzone roszczenie.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Roszczenie powoda opiera się na treści art. 710 k.c. i art. 713 k.c.

Powołane wyżej unormowania odnoszą się do użyczenia rzeczy. Zdaniem Sądu właśnie tak należy zakwalifikować stosunek prawny, który powstał między stronami po nabyciu przez powoda mieszkania nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy dożywocia, której treść odpowiadałby art. 908 i n. k.c. Na podstawie łączącej strony umowy powód zobowiązał się zezwolić pozwanej, na bezpłatne używanie wskazanego wyżej lokalu, z jednoczesnym ponoszeniem przez pozwaną kosztów eksploatacji. Takie postanowienie umowne zgodne jest z treścią art. 713 k.c., ponieważ również ustawodawca przewidział obciążenie biorącego rzecz do używania zwykłymi kosztami utrzymania rzeczy użyczonej. Na koszty te, z uwagi na status mieszkania, jako odrębnej własności lokalowej składają się opłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej i należności na rzecz dostawców mediów. Taka ocena stosunku prawnego wynika z tego w jaki sposób strony dotychczas wykonywały swoje prawa i obowiązki. Przed tym jak pomiędzy stronami narósł konflikt, pozwana uiszczała koszty utrzymania rzeczy w zakresie w jakim obejmowały opłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej oraz należności za prąd i gaz. Te ustalenia w ocenie Sądu dają podstawę do przyjęcia w/w kwalifikacji prawnej łączącego strony stosunku prawnego.

Termin końcowy trwania umowy nie został oznaczony konkretną datą.

Ponieważ pozwana zaprzestała ponoszenia obciążających ją na mocy ustawy opłat, powód który sam musiał je pokryć uzyskał legitymację do ich dochodzenia bezpośrednio na swoją rzecz.

Wysokość należności za sporny okres nie był kwestionowana przez pozwaną.

Zdaniem sądu zasądzenie objętej przedmiotem sporu należności nie sprzeciwia się zasadom współżycia społecznego, bowiem są to opłaty, do których uiszczania B. C. zobowiązana byłaby niezależnie od tego czy to ona byłaby właścicielką lokalu czy też jej brat. Nie jest to czynsz najmu ale zwykłe koszty eksploatacji, które nie odbierają umowie charakteru użyczenia. Oczywiście wbrew treści art. 713 k.c., strony mogły umówić się, że to powód ponosi koszty utrzymania lokalu, jednakże to pozwana winna wykazać, że oprócz umowy użyczenie jest pomiędzy stronami umowa darowizny polegająca na przerzuceniu ciężarów związanych z utrzymaniem rzeczy z użytkownika na właściciela mieszkania. Pozwana nie udowodniła, że to takiej umowy między stronami doszło. Jeżeli natomiast pozwana nie ma dostatecznych środków utrzymania, to stosownie do treści art. 128 k.r. i o. ma prawo wystąpić o alimenty również w stosunku do rodzeństwa. Należy przy tym podkreślić, że pozwana ma stały dochód w postaci renty.

Mając powyższe na uwadze zasądzeniu na rzecz powódki podlegała kwota 1.865,40zł stanowiąca koszty zwykłego utrzymania zajmowanego przez pozwaną lokalu za okres od maja 2014 roku do sierpnia 2014 roku.

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, zasądzając je od dnia 01.01.2016 roku, ponieważ zgodnie z zeznaniami powoda, które nie zostały podważone przez pozwaną, po dokonaniu wpłaty należności za okres objęty sporem zwracał się do pozwanej o uiszczenie na jego rzecz kwoty stanowiącej zaległości za korzystanie z lokalu.

Ponieważ pozew wytoczony został po dniu 01.01.2016 roku, a żądanie obejmowało odsetki ustawowe, ze wskazaniem przez powoda, że należności odsetkowej dochodzi w związku z opóźnieniem w spłacie zobowiązania, stosownie do treści art. 481 k.c. w zw. z art. 359 § 2 k.c. sąd zasądził odsetki za opóźnienie w spłacie zobowiązania w wysokości odsetek ustawowych.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.