

*Sygn. akt: VIII C 84/13*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia: 24 września 2013 r.**

**Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Anna Jakimów

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 września 2013 roku we W.

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.

przeciwko M. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. K. rzecz strony powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. kwotę 1.861,18 zł (tysiąc osiemset sześćdziesiąt jeden złoty osiemnaście groszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od tej kwoty od dnia 26 października 2012r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 600 zł kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 października 2012 r. strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. domagała się zasądzenia od pozwanego M. K. kwoty 1861,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że pozwany posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Z tego tytułu zobowiązany jest uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem i eksploatacją mieszkania. Z obowiązku tego nie wywiązuje się jednak w sposób należyty. Za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 25 października 2012 r. pozwany posiadał bowiem zadłużenie sięgające kwoty 1861,18 zł, z czego kwota 96,20 zł stanowiła odsetki za opóźnienie naliczone od dnia 26- go każdego miesiąca do dnia 25 października 2012 r. Pozwany, zgodnie ze statutem, winien bowiem regulować opłaty do dnia 25- go dnia każdego miesiąca. Kierowane do pozwanego wezwania do zapłaty zadłużenia okazały się bezskuteczne.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu podniósł, iż strona powodowa nieprawidłowo naliczała opłaty związane z utrzymaniem lokalu przeliczając je nie w odniesieniu do metrażu, lecz udziału w nieruchomości wspólnej. Wskazał, iż w związku z odmową udroźnienia rur w jego lokalu, zaprzestał opłacania funduszu remontowego. Mimo tego wskazał, że nie posiadał zadłużenia z tego tytułu, bowiem nadpłata z tytułu centralnego ogrzewania winna pokrywać niedopłatę z tytułu opłat na fundusz remontowy.

W toku procesu pozwany dalej podniósł, że nie było powodów do zwiększenia wysokości opłat z tytułu utrzymania lokalu, zważywszy, że lokal ten wykorzystywał na gabinet lekarski i niewiele z niego korzystał. Wskazał, że nie zgadzał się z ustaleniem wysokości opłat co do wysokości. Podniósł, że nie posiadał zaległości, lecz nadpłatę na koncie

lokalowym. Przyznał przy tym, że otrzymywał zawiadomienia o wysokości miesięcznych opłat. Podał, iż co miesiąc uiszcza kwotę 300 zł tytułem czynszu i opłat na fundusz remontowy i z tego tytułu również ma nadpłatę.

W odpowiedzi strona powodowa wskazała, iż na wartość przedmiotu sporu składała się kwota 1678,90 zł tytułem opłat na fundusz remontowy, kwota 86,03 zł tytułu opłat eksploatacyjnych za miesiąc październik 2012 r., kwota 90,98 zł tytułem odsetek za opóźnienie w związku z nieregulowaniem opłat na fundusz remontowy oraz kwota 5,22 zł tytułem odsetek za opóźnienie naliczona od kwoty 86,03 zł. Zaprzeczyła przy tym, jakoby pozwany uregulował należności z tytułu funduszu remontowego. Podała, że na koniec czerwca 2013 r. posiadał niedopłatę w wysokości 2051,85 zł.

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

Pozwany M. K. posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), o powierzchni 62,92 m<sup>2</sup>, znajdującego się w zasobach strony powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W..

### **Bezsporne.**

Zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) jeżeli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od wymierzonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej spółdzielnia w kolejności:

- 1) pokrywa z nadwyżki zaległości w opłatach oraz zaległości z pozostałych tytułów,
- 2) zalicza nadpłatę na pokrycie bieżących opłat;
- 3) pozostałą nadpłatę na pisemne żądanie użytkownika w terminie 14 dni od daty wpływu żądania Spółdzielnia zwraca użytkownikowi na wskazany rachunek bankowy.

**Dowód:** -Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...), k. 69-74.

Za rok 2010 r. na koncie pozwanego widniała kwota 384,18 zł tytułem nadpłaty za centralne ogrzewanie. Kwota ta została zaliczona na poczet opłat eksploatacyjnych w kwietniu 2011 r.

Za rok 2011 r. na koncie pozwanego widniała kwota 638,55 zł tytułem nadpłaty za centralne ogrzewanie. Kwota ta została zaliczona na poczet opłat eksploatacyjnych w kwietniu 2012 r. i do kwoty 457,78 zł na poczet opłat na fundusz remontowy, przy czym kwota 156,46 zł została zaliczona na odsetki powstałe na skutek nieregulowania tych należności.

Za rok 2012 r. na koncie pozwanego widniała kwota 587,80 zł tytułem nadpłaty za centralne ogrzewanie. Kwota ta została na poczet opłat eksploatacyjnych w kwietniu 2013 r.

**Dowód:** -rozliczenie kosztów zarządcy nieruchomości za lata 2010-2012 r., k. 66-68;

-kartoteka obrotów za czynsz za okres od 01.01.2011-31.10.2012 r., k. 7-9;

-kartoteka obrotów za czynsz za okres od 01.01.2012-31.07.2013 r., k. 75-77.

Wysokość opłat z tytułu utrzymania lokalu wynosiła:

-w styczniu 2011 r.- 297,07 zł, przy czym pozwany na poczet tych opłat wpłacił kwotę 300 zł;

-w lutym 2011 r.- 293,96 zł, przy czym pozwany na poczet tych opłat wpłacił kwotę 300 zł;

-od marca do lipca 2011 r.- 309,68 zł, przy czym pozwany na poczet tych opłat wpłacał po 300 zł miesięcznie;

- od sierpnia do grudnia 2011 r.- 313,59 zł, przy czym pozwany na poczet tych opłat wpłacał po 300 zł miesięcznie;
- w styczniu 2012 r.- 338,28 zł, przy czym pozwany na poczet tych opłat wpłacił kwotę 300 zł;
- w lutym 2012 r.- 337,18 zł, przy czym pozwany na poczet tych opłat wpłacił kwotę 300 zł;
- od marca do lipca 2012 r.- 338,64 zł, przy czym pozwany na poczet tych opłat wpłacał po 300 zł miesięcznie;
- od sierpnia do października 2012 r.- 336,64 zł, przy czym pozwany na poczet tych opłat wpłacał po 300 zł miesięcznie, zaś w październiku 2012 r.- kwotę 426,71 zł.

W skład kwoty 336,64 zł naliczonej za październik 2012 r. wchodziły:

- opłata stała za energię ciepłą przeliczona jako 0,67 zł za m<sup>2</sup> powierzchni lokalu w wysokości 42,16 zł;
- opłata zmienna za CO- zaliczka przeliczona jako 1,83 zł za m<sup>2</sup> powierzchni lokalu w wysokości 115,14 zł;
- opłata zmienna za CW- zaliczka (liczniki) przeliczona jako iloczyn kwoty 10,55 zł i 1,12 m<sup>3</sup> w wysokości 11,82 zł;
- opłata za zimną wodę i odprowadzanie ścieków- liczniki przeliczona jako iloczyn kwoty 8,37 zł i 1,67 m<sup>3</sup> w wysokości 13,98 zł;
- opłata za wywóz nieczystości wyliczona jako iloczyn kwoty 18,16 zł i 1,18 stanowiącej udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 21,43 zł;
- opłata za energię elektryczną ogólnego użytku wyliczona jako iloczyn kwoty 5,86 zł i 1,18 stanowiącej udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 6,91 zł;
- opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wyliczona jako iloczyn kwoty 16,12 zł i 1,18 stanowiącej udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 19,02 zł;
- opłata z tytułu podatku od nieruchomości wyliczona jako iloczyn kwoty 4,08 zł i 1,18 stanowiącej udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 4,81 zł;
- opłata za domofon w wysokości 1,56 zł;
- opłata z tytułu eksploatacji podstawowej wyliczona jako iloczyn kwoty 116,58 zł i 1,18 stanowiącej udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 137,56 zł.

Po pomniejszeniu naliczonych opłat o dokonane przez pozwanego wpłaty oraz nadpłaty z tytułu centralnego ogrzewania, na koniec października 2012 r. niedopłata pozwanego z tytułu opłat związanych utrzymaniem lokalu wynosiła 86,03 zł.

Wysokość opłat z tytułu opłat na fundusz remontowy wynosiła w okresie od stycznia 2011 r. do grudnia 2011 r. 74,87 zł miesięcznie, zaś w okresie od stycznia do października 2012 r.- 71,05 zł miesięcznie. Po odliczeniu w grudniu 2011 r. nadpłaty w kwocie 650,16 zł oraz w kwietniu 2012 r. nadpłaty w kwocie 301,32 zł, na koniec października 2012 r. zadłużenie pozwanego sięgało kwoty 1678,95 zł.

Termin płatności opłat eksploatacyjnych oraz opłat na fundusz remontowy upływał dnia 25-go każdego miesiąca. Z tytułu nieterminowego regulowania należności odsetki za opóźnienie w zapłacie opłat za utrzymanie lokalu wynoszą na dzień 25 października 2012 r. 5,22 zł, zaś w zapłacie opłat na fundusz remontowy- 90,98 zł.

Do końca 2012 r. wpłat na fundusz remontowy oraz na poczet utrzymania lokalu należało dokonywać na dwa odrębne rachunki bankowe.

**Dowód:** -szczegółowa specyfikacja opłat za październik 2012 r., k. 65;

-kartoteka obrotów za czynsz za okres od 01.01.2011-31.10.2012 r., k. 7-9;

-kartoteka obrotów za czynsz za okres od 01.01.2012-31.07.2013 r., k. 75-77.

-kartoteka obrotów za fundusz remontowy za okres od 01.01.2011-31.10.2012 r., k. 10-12.

-kartoteka obrotów za fundusz remontowy za okres od 01.01.2012-31.07.2013 r., k.78-79;

-noty odsetkowe, k. 41-42.

Pozwany nie regulował płatności na fundusz remontowy od 2009 r. z uwagi na odmowę udroźnienia rur kanalizacyjnych w jego lokalu. Pozwany otrzymywał zawiadomienia o wysokości opłat za lokal.

### **Bezsporne.**

Pismem z dnia 22 sierpnia 2012 r. strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 1613,63 zł wyliczonej na dzień 31 lipca 2012 r., na którą składały się: kwota 102,82 zł tytułem zaległego czynszu, kwota 1465,80 zł tytułem opłat na fundusz remontowy, kwota 1,17 zł tytułem odsetek wyliczonych od kwoty czynszu i kwota 43,84 zł tytułem odsetek wyliczonych od kwoty opłat na fundusz remontowy. Termin płatności upływał w dniu 1 września 2012 r.

Pismem z dnia 4 października 2012 r., nadanym w tym samym dniu, strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 179,44 zł tytułem opłat eksploatacyjnych wraz z odsetkami oraz kwoty 1681,69 zł tytułem opłat na fundusz remontowy wraz z odsetkami wyliczonych na dzień 30 września 2012 r., w terminie do dnia 17 października 2012 r.

**Dowód:** -pismo z dnia 22.08.2012 r., k. 13;

-pismo z dnia 4.10.2012 r. wraz z dowodem nadania, k. 14-15.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. wywodziła swe roszczenie z faktu posiadania przez pozwanego M. K. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego we W. przy ul. (...) znajdującego się w zasobach powodowej Spółdzielni. Okoliczności powyższe były między stronami bezsporne. Pozwany w toku postępowania przyznał z kolei, że nie uiszczał opłat na fundusz remontowy podnosząc, iż zaległości winny być pokrywane z widniejących na jego koncie lokalowym nadpłat powstałych po rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania. Odnosząc się do opłat za utrzymanie lokalu podniósł, iż były one zawyżone.

Podstawę prawną żądania stanowił przepis art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2003, nr 119, poz. 1116 j.t.), zgodnie z którym członkowie spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub własność lokalu, 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.

Po analizie całokształtu okoliczności faktycznych sprawy Sąd doszedł jednak do przekonania, iż roszczenie strony powodowej zasługiwało na ochronę, nie podzielając w tym zakresie zarzutów podniesionych przez pozwanego. Nie znalazło bowiem odzwierciedlenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym twierdzenie pozwanego o

posiadanych przez niego nadpłatach, które winny odpowiadać wysokości dochodzonej przez stronę powodową kwoty. Strona powodowa, w odpowiedzi na zarzuty pozwanego, przedłożyła informację o wysokości nadpłat za lata 2010-2012, zaś z kartotek finansowych wynikał sposób ich rozliczenia. Nadpłaty z tytułu opłat za centralne ogrzewanie zostały zarachowane na poczet opłat eksploatacyjnych oraz na poczet opłat na fundusz remontowy (w miesiącu grudniu 2011 r. i kwietniu 2012 r.), przy czym, w myśl art. 451 § 1 zd. 2. k.c., strona powodowa uprawniona była w pierwszej kolejności zaliczyć nadpłaty na poczet odsetek za opóźnienie w regulowaniu należności. Nadpłaty te zostały w całości zbilansowane przez istniejące na koncie pozwanego zadłużenie, jak i zaległości, które stopniowo narastały. Pozwany bowiem, niezależnie od obowiązującej wysokości stawek, wpłacał miesięcznie kwotę 300 zł. Tymczasem już od marca 2011 r. wysokość opłat za lokal tę sumę przekraczała. Mimo zatem zaliczenia nadpłat z tytułu kosztów centralnego ogrzewania, na koncie lokalowym pozwanego na koniec października 2012 r. nadal figurowała niedopłata w kwocie 86,03 zł. Analogicznie, mimo zaksięgowania nadpłat w kwotach 650,16 zł i 301,32 zł na poczet opłat za fundusz remontowy, zadłużenie pozwanego na koniec października 2012 r. sięgało kwoty 1678,95 zł. Pozwany zaś nie wykazał, jakoby posiadał wyższe nadpłaty, aniżeli wynikające z przedłożonych przez stronę powodową rozliczeń. Przedłożone przez niego odrębne notatki mogły co najwyżej wspierać jego stanowisko w toku procesu, nie stanowiły zaś dowodu, za pomocą którego pozwany mógłby podważyć rzetelność i prawidłowość sporządzonych przez powodową Spółdzielnię dokumentów finansowych. Na marginesie jedynie wskazać należy, że ogólna suma nadpłat z tytułu centralnego ogrzewania (1610,54 zł) jest niższa od dochodzonej przez stronę powodową kwoty, a zatem już z tego powodu twierdzenia pozwanego, jakoby nie posiadał zadłużenia, należało uznać za gołosłowne.

Podniesione natomiast przez pozwanego zarzuty odnośnie zawyżenia stawek opłat eksploatacyjnych, ze względu na ich lakoniczność oraz ogólnikowość, należało uznać za bezzasadne. Pozwany nie zgłosił żadnych wniosków dowodowych zmierzających do podważenia zasadności oraz wysokości tychże opłat. Nadto nie sformułował żadnych konkretnych zarzutów przeciwko takiemu naliczeniu wskazując jedynie, iż opłaty te były naliczone nieprawidłowo, bowiem były zawyżone. Podkreślić należy, iż subiektywne przekonanie pozwanego o niesłuszności opłat niepoparte żadnymi wnioskami dowodowymi nie mogło doprowadzić do podważenia zaoferowanych przez stronę powodową dowodów. Nadto pozwany nie sformułował żadnych zarzutów formalnych co do uchwał Spółdzielni ustalających stawki opłat za poszczególne okresy, nie wskazywał również jakoby te uchwały zostały przez niego zaskarżone. Z tego też względu stwierdzić należało, że związany był ich treścią. Nie kwestionował przy tym faktu zawiadomienia go o zmianach w wysokości opłat. Miał zatem świadomość ciężącego na nim zobowiązania.

Z tego też względu, mając na uwadze powyższe, Sąd uznał żądanie pozwu za usprawiedliwione tak co do zasady, jak i wysokości.

Orzeczenie w kwestii odsetek od zasądzonej kwoty Sąd oparł o treść przepisu art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W myśl zaś przepisu art. 482 § 1 k.c. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy.

Sąd zasądził odsetki ustawowe zgodnie z żądaniem pozwu od dnia 26 października 2012 r. do dnia zapłaty. Od wyliczonych odsetek w kwocie 96,20 zł możliwe bowiem było naliczanie odsetek ustawowych dopiero od dnia wytoczenia powództwa.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Wobec faktu, iż strona powodowa wygrała proces w całości, Sąd zasądził na jej rzecz od pozwanego kwotę 717 zł tytułem poniesionych kosztów procesu, na którą składają się kwota 100 zł tytułem opłaty od pozwu, kwota 600 zł kosztów zastępstwa procesowego i kwota 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W tym zatem stanie rzeczy, należało orzec, jak w sentencji wyroku.