

**Sygnatura akt II C 360/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2017 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący: S S.R. A. B.

Protokolant: starszy sekretarz sądowy M. O.

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich w Ł.

przeciwko A. R.

o zapłatę

na skutek sprzeciwu pozwanego od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 7 kwietnia 2016 roku wydanego w sprawie II Nc 487/16

1. zasądza od A. R. na rzecz Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich w Ł. kwotę 10.345,45 zł (dziesięć tysięcy trzysta czterdzieści pięć złotych i 45/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30 marca 2016 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt II C 360/16

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 marca 2016 roku powódka Gmina Ł. - Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, aby pozwany A. R. zapłacił na jej rzecz kwotę 10.496,07 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż pozwany A. R. był najemcą lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...). Ze względu na zaległości czynszowe umowa najmu została wypowiedziana. Podniesiono, iż pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Powódka wskazała, iż dochodzi zapłaty kwoty 10.496,07 zł z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego, na którą składa się należność główna w wysokości 9.863,30 zł za okres od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetki w kwocie 632,77 zł za okres od 11 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku.

(pozew - k. 2-5, pełnomocnictwo – k. 7)

W dniu 7 kwietnia 2016 roku w niniejszej sprawie pod sygn. akt II Nc 487/16 został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający w całości żądanie pozwu.

(nakaz zapłaty k. 14)

W dniu 9 maja 2016 roku pozwany A. R. wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości oraz wnosząc o oddalenie powództwa. Podniósł, że na mocy aneksu do umowy najmu lokalu z dnia 30 maja 2006 roku w dalszym ciągu łączy go z powodem stosunek umowny. Podniósł również, że jego zadłużenie z tytułu bezumownego zajmowania spornego lokalu zostało przez powoda naliczone w sposób nieprawidłowy z uwagi na nieprawidłowości w rozliczeniach zużycia wody. Wskazał, że rozliczenia nadwyżek za życie wody powód dokonywał z 24-miesięcznym opóźnieniem, co spowodowało naliczanie odsetek ustawowych za opóźnienie od zawyżonych należności z tytułu opłat za zużycie wody, a tym samym naliczanie ich w sposób nieprawidłowy. Podkreślił, że przez okres ostatnich 10 lat strona powodowa konsekwentnie odmawia mu wglądu w stan jego konta, co uniemożliwia mu kontrolę prawidłowości naliczania należności.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 17-19)

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 5 lipca 2016 roku pełnomocnik powódki wskazał, iż popiera powództwo w całości wskazując, że żaden z zarzutów podnoszonych przez pozwanego w sprzeciwie od nakazu zapłaty nie jest zasadny i nie zasługuje na uwzględnienie.

(odpowiedź na sprzeciw k. 29-31)

Z dniem 1 kwietnia 2016 roku utworzona została jednostka budżetowa Zarząd Lokali Miejskich w Ł., która powstała między innymi z połączenia Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł.. Należności i zobowiązania Administracji Zasobów Komunalnych zostały przejęte przez Zarząd Lokali Miejskich w Ł..

(uchwała numer XXIII/561/16 – k. 28)

Do dnia zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

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

W dniu 10 lutego 1984 roku pomiędzy L. R. – jako najemcą i (...) Ł. – jako wynajmującym została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w Ł., o powierzchni użytkowej 61,84 m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Najemca był zobowiązany płacić czynsz i opłaty za media w wysokości w umowie określonej. Pozwany A. R. wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po śmierci L. L..

(bezsporne, a także kopia umowy najmu k. 8)

W piśmie z dnia 29 października 2009 roku skierowanym do A. A. (...) Ł. (...) wezwała go do uregulowania bieżących i zaległych należności z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w kwocie 3.493,41 zł, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Pismem z dnia 5 stycznia 2010 roku podmiot ten wypowiedział pozwanemu umowę najmu powyżej opisanego lokalu mieszkalnego ze względu na zaległości czynszowe, ze skutkiem na dzień 28 lutego 2010 roku. Wypowiedzenie umowy najmu pozwany odebrał osobiście. Począwszy od tego momentu powódka naliczała odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

(kopia wypowiedzenia umowy wraz z potwierdzeniem doręczenia k. 10, kopia wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniem doręczenia k. 11, )

Wezwaniem do zapłaty z dnia 27 kwietnia 2015 roku, odebranych przez pozwanego w dniu 18 maja 2015 roku, został on wezwany do zapłaty w terminie 14 dni należności powstałej z tytułu korzystania ze spornego lokalu mieszkalnego, która na dzień 31 marca 2015 roku wynosiła łącznie 22.723,07 zł.

(wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 12)

Wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2015 roku wydanym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny w sprawie II C 664/14 orzeczona została eksmisja pozwanego A. R. z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Sąd orzekł jednocześnie, że pozwanemu nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

(wyrok k. 34)

Pozwany A. R. do chwili obecnej zajmuje lokal mieszkalny numer (...) położony w Ł. przy ul. (...).

(bezsporne)

W dniu 1 lipca 2013 roku w lokalu zajmowanym przez pozwanego założone zostały liczniki wody posiadające funkcję ich odczytu radiowego. Do miesiąca stycznia 2016 roku pozwany A. R. był rozliczany przez stronę powodową ze zużycia wody ciepłej, zimnej i za odprowadzanie ścieków w postaci ryczałtowych opłat zaliczkowych. W styczniu 2016 roku doszło o zmiany wysokości czynszu uwzględniającego rzeczywiste opłaty z w/w tytułu.

(pismo k. 21, karta lokalu k. 20v, pismo k. 20, zeznania pozwanego w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 15 maja 2017 roku k. 130-131)

Łączna nadpłata pozwanego za wodę ciepłą i zimną oraz z tytułu centralnego ogrzewania wyniosła w 2014 roku – 1.022,17 zł. Łączna nadpłata pozwanego za wodę ciepłą i zimną oraz z tytułu centralnego ogrzewania wyniosła w 2015 roku – 1.193,30 zł. Wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w Ł. naliczona przez stronę powodową pozwanemu A. R. odpowiada wysokości czynszu możliwego do uzyskania z tytułu czynszu najmu tegoż lokalu. Prawidłowe opłaty należne za korzystanie ze spornego lokalu za okres od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku wynosiły w skali miesiąca 694,09 zł. Prawidłowe opłaty należne za korzystanie ze spornego lokalu za okres od 1 lipca 2014 roku do 31 lipca 2015 roku wynosiły w skali miesiąca 699,09 zł. Prawidłowe opłaty należne za korzystanie ze spornego lokalu za okres od 1 sierpnia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wynosiły w skali miesiąca 715,34 zł. Przy uwzględnieniu wszystkich wpłat pozwanego dokonanych w okresie od stycznia 2014 roku do grudnia 2015 roku w kwocie 4.964,25 zł, zaległość główna A. R. za okres objęty żądaniem pozwu wynosi: 9.847,05 zł. Odsetki ustawowe, przy przyjęciu terminu płatności opłat należnych na dzień 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego oraz przy przyjęciu, że rozliczenie zużytej przez pozwanego wody zimnej i ciepłej/ścieków odbywałoby się według comiesięcznych odczytów wodomierzy, wyniosły łącznie 498,40 zł. Łączna kwota należna na rzecz strony powodowej od pozwanego A. R. z tytułu opłat należnych za bezumowne korzystanie z lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) za okres objęty żądaniem pozwu (wraz z odsetkami) wyniosła 10.345,45 zł.

(opinia pisemna biegłego sądowego k. 62-73; opinia uzupełniająca k. 89-92)

Pozwany A. R. jest osobą bezrobotną, bez prawa do zasiłku, utrzymuje się z doraźnych prac projektowych z zakresu elektroniki oraz z pomocy przyjaciela w osobie T. L.. Z tytułu prac projektowych w 2017 nie uzyskał żadnego dochodu. Od znajomego otrzymuje raz na miesiąc kwotę około 200 USD. Z tej kwoty na życie wydaje kwotę około 300-400 zł miesięcznie. Pozwany nie ma nikogo na utrzymaniu, lecz się z uwagi na nadciśnienie. W chwili obecnej posiada zobowiązania wobec Urzędu Skarbowego na kwotę około 40.000 zł.

(wyjaśnienia pozwanego w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 15 maja 2017 roku k. 131, oświadczenie k. 115-116)

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na powołanych dokumentach i ich kserokopiach załączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony oraz – częściowo - na podstawie zeznań pozwanego. Ustaleń stanu faktycznego na podstawie kserokopii dokumentów dokonano na podstawie przepisu art. 308 k.p.c.

Zeznania pozwanego w charakterze strony zostały uznane za niewiarygodne w zakresie, w jakim twierdził on, że nie miał i nie ma wglądu w stan konta księgowego zajmowanego przez niego lokalu, gdyż jego twierdzenia w tym zakresie

nie zostały potwierdzone innymi środkami dowodowymi, a zostały zakwestionowane przez stronę powodową. Co więcej, sam pozwany przyznał, że otrzymywał on strony powodowej zestawienia zaległości za lokal. W zestawieniach tych wskazane są odrębnie należność główna, odsetki oraz dokonywane korekty stanu księgowego konta. Podnoszone przez niego nieprawidłowości, co do tych rozliczeń, w zakresie innymi niż terminowość korekty rozliczeń za zużycie wody, nie została potwierdzona w opinii biegłego sądowego, który nie stwierdził żadnych nieprawidłowości w tym zakresie. Sąd nie dał wiary również twierdzeniom pozwanego co do faktu, iż strona powodowa dokonywała kilku korekt stanu księgowego jego konta rocznie, gdyż co innego wynika ze złożonego przez powoda zestawienia stanu konta pozwanego. Zgodnie z tym dokumentem (k. 13) korekt stanu pozwanego w roku 2014 nie było, natomiast w roku 2015 tych korekt było dwie in minus oraz jedna korekta in plus. Podnoszone przez pozwanego nieprawidłowości w określeniu daty montażu liczników z radiowym odczytem zużycia wody w zajmowanym przez niego lokalu pozostają bez wpływu na merytoryczne rozstrzygnięcie Sądu w przedmiotowej sprawie wobec faktu, iż okres objęty żądaniem pozwu jest okresem późniejszym, a na datę ich montażu stan liczników wynosił „0”.

Ustalenia wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) dokonano na podstawie opinii biegłego sądowego J. K.. Pierwotnie opinia biegłego była kwestionowana przez obie strony postępowania.

Strona powodowa zakwestionowała zasadność i prawidłowość przyjęcia przez biegłego jako początku okresu wprowadzenia na konto księgowe pozwanego wyższych opłat z centralne ogrzewanie i podgrzanie wody zimnej od miesiąca sierpnia 2015 roku, gdyż taka zwyczajka została dokonana faktycznie już w miesiącu czerwcu 2015 roku. Biegły w wyczerpujący sposób ustosunkował się do podniesionego zarzutu, że taka data została przyjęta w jego rozliczeniach z uwagi na fakt, że o takiej dacie początkowej naliczania podwyższonych opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody zimnej stron pozwana poinformowała pozwanego, brak było więc podstaw do przyjęcia innej daty początkowej naliczania odszkodowania w podwyższonej wysokości i było to działaniem nieuprawnionym.

Pozwany A. R. podniósł szereg zarzutów dotyczących opinii biegłego. Większość z nich dotyczyła kwestii prawnie obojętnych z punktu widzenia wniosków końcowych opinii biegłego. Było tak np. w zakresie daty zawarcia umowy najmu lokalu z pierwotnym najemcą, terminologii w tym dotyczącej „podgrzewania wody zużytej”. Odnosząc się do zarzutu pozwanego przyjęcia dla dokonanych obliczeń błędnych danych wyjściowych, w punkcie III podpunkt 3 opinii uzupełniającej biegły precyzyjnie wskazał, że pomimo omyłek pisarskich zaistniałych w pierwotnej opinii wynik końcowy jej obliczeń jest jednak prawidłowy w wyniku dokonania tych obliczeń w prawidłowy sposób. Biegły podtrzymał swoją opinię w całości w zakwestionowanym zakresie. W punkcie III podpunkt 5 opinii uzupełniającej biegły wyjaśnił dlaczego przyjął dla potrzeb naliczania odsetek ustawowych termin płatności należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu zajmowanego przez powoda na 10-ty dzień każdego miesiąca kalendarzowego. Wyjaśnił, że na tę okoliczność przeprowadził szereg rozmów wyjaśniających, w tym w siedzibie powoda, który nigdy nie różnicował daty początkowej naliczania odsetek dla potrzeb należności czynszowych i dla potrzeb należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z poszczególnych lokali. Co więcej, biegły w tym zakresie wyraźnie podkreślił, że – wbrew twierdzeniom pozwanego – nie prowadzi to do zawyżenia naliczeń o 20 dni w każdym miesiącu, a ewentualnie o 20 pierwszych dni. W opinii uzupełniającej biegły uznał przy tym za zasadne argumenty podniesione przez pozwanego dotyczące dokonywania przez stronę pozwaną korekty stanu księgowego konta lokalu zajmowanego przez powoda z bardzo dużym opóźnieniem. Uznał, że zasadne jest wzięcie tej okoliczności pod uwagę i dokonanie korekty tych odsetek. Przy przyjęciu założenia, że odczyty liczników radiowych byłyby dokonywane w okresach miesięcznych biegły dokonał ponownego obliczenia wysokości odsetek należnych na rzecz strony pozwanej i określił ją na kwotę 498,40 zł. Brak jest w ocenie Sądu, aby kwestionować wyliczenia biegłego w tym zakresie.

Biegły sądowy w precyzyjny i wyczerpujący sposób wyjaśnił zwłaszcza kwestie wątpliwe pomiędzy stronami postępowania, a mianowicie: zasadność dokonania przeliczenia odsetek ustawowych z uwagi na znaczne opóźnienia w dokonaniu korekty stanu księgowego konta pozwanego z uwagi na wysokie nadpłaty zaliczkowe za zużytą wodę, kwestie dotyczące przyjęcia początku okresu naliczania podwyższonego odszkodowania z tytułu bezumownego

korzystania za lokal z uwagi na podwyższenie opłat za centralne ogrzewanie i wodę oraz kwestie dotyczące początku okresu naliczania odsetek za opóźnienie.

Opinia biegłego finalnie była dalej kwestionowana przez stronę pozwaną, jednak w ocenie Sądu zarzuty podnoszone przez A. R. w jego piśmie procesowym z dnia 17 marca 2017 roku (k. 105 i następne) były jedynie polemiką z twierdzeniami biegłego zawartymi w jego opinii pisemnej uzupełniającej i powtórzeniem zarzutów podniesionych w stosunku do opinii pierwotnej. Nie miały znaczenia dla dokonania przez Sąd ustaleń istotnych dla merytorycznego rozstrzygnięcia w sprawie. Dlatego postanowieniem z dnia 15 maja 2017 roku Sąd oddalił wniosek pozwanego A. R. o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzupełniającej biegłego sadowego J. K. lub dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego uznając, że wnioski te zmierzały jedynie do przedłużenia postępowania i doprowadziłyby do nieuzasadnionego wzrostu kosztów tego postępowania.

Finalnie podkreślić należy, że opinie sporządzone przez biegłego nie budzą również wątpliwości Sądu. Są one rzetelne, sporządzone zgodnie z wymogami specjalistycznej wiedzy, zawierają pełne i fachowe ustosunkowanie się do postawionych tez, wskazanie materiału dowodowego oraz materiałów zgromadzonych w siedzibie powoda, z którym zapoznał się biegły i który uwzględnił przy sporządzaniu opinii. Biorąc pod uwagę ich podstawy teoretyczne, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków Sąd uznał sporządzone opinie za w pełni miarodajne i wyczerpujące.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” /t.j. Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz. 266/, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego (art. 18 ust. 2). Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (art. 18 ust. 3).

Jak wynika z art. 18 ust. 1 chwilą, do której na osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego spoczywa obowiązek uiszczania odszkodowania jest chwila opróżnienia lokalu. Opróżnienie lokalu to moment, w jakim osoba ta opuści lokal wraz ze wszystkimi swoimi rzeczami oraz nie będzie już posiadała kluczy do lokalu, umożliwiających jej zajmowanie i korzystanie z tego lokalu.

Ostatecznie nie był sporny między stronami fakt braku tytułu prawnego pozwanego do lokalu mieszkalnego numer (...) w Ł. przy ul. (...) w okresie, którego pozew dotyczy. Pozwany przyznał tę okoliczność przesłuchany przez Sąd w charakterze strony. Nie była sporną pomiędzy stronami przedmiotowego postępowania również okoliczność, że przez cały okres objęty żądaniem pozwu pozwany zajmował przedmiotowy lokal. Pozwany mieszka tam do dziś.

W zakresie ustalenia wysokości należności głównej oraz odsetek należnych na rzecz strony powodowej od pozwanego A. R., Sad oparł się na opinii biegłego Sądowego J. K., która w szczegółowy sposób została opisana we wcześniejszej części uzasadnienia.

Po zapoznaniu się szczegółowo z całokształtem dokumentacji księgowej lokalu zajmowanego przez powoda biegły sądowy nie stwierdził żadnych nieprawidłowości w naliczaniu przez powoda odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Wręcz przeciwnie wskazał, że wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w Ł. naliczona przez stronę powodową pozwanemu A. R. odpowiada wysokości czynszu możliwego do uzyskania z tytułu czynszu najmu tegoż lokalu. Sad nie miał żadnych wątpliwości, że biegły zasadnie za początek okresu naliczania tego odszkodowania w kwocie 715,34 zł przyjął 1 sierpnia

2015 roku. Brak jest bowiem przyzwolenia na działania strony powodowej polegające na informowaniu A. R. o naliczaniu odszkodowania w podwyższonej wysokości od miesiąca sierpnia 2015 roku, podczas gdy faktycznie takie podwyższone naliczenia dokonywane są już dwa miesiące wcześniej. Argumentacja podnoszona w tym zakresie w piśmie strony powodowej z dnia 27 lutego 2017 roku (k. 102), nie mogła okazać się zasadną. Nie jest dopuszczalnym, aby niewłaściwe działania strony powodowej mogły obciążać pozwanego w tym zakresie. Kwestia ponownego rozliczenia zaliczek za centralne ogrzewanie i za podgrzanie wody zimnej, jest kwestią, która obciąża stronę powodową z uwagi na w/w nieprawidłowości.

W ocenie Sądu, również zasadnie biegły sądowy za datę płatności należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przyjął 10-ty dzień każdego miesiąca kalendarzowego, po ustaleniach dokonanych z powodem. Brak bowiem podstaw do różnicowania w tym zakresie daty płatności należności czynszowych oraz należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Powoływanie się przy tym przez pozwanego na regulamin ZGN w D. B. dla (...) W. (k. 85) jest zupełnie chybione i niezasadne. Jak uczy doświadczone życiowe Sądu, termin 10-tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego jest powszechnie przyjmowany jako właściwy dla określenia płatności odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych. Jest on również powszechnie stosowany przez stronę powodową.

Sąd uznał przy tym (za biegłym sądowym) za zasadny podnoszony przez pozwanego argument dotyczący znacznych opóźnień we wprowadzeniu do rozliczeń księgowych stanu konta lokalu zajmowanego przez powoda, nowych wartości zaliczek z tytułu zużycia wody, a tym samym nieuprawnione dokonywania naliczania odsetek ustawowych od zawyżonych wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwanego. Sytuacja taka nie jest dopuszczalna. Pierwsze pismo z prośbą o wyjaśnienie podstaw do zaliczkowego rozliczenia pozwanego z tytułu zużycia wody, wystosował on do strony powodowej już w dniu 21 stycznia 2014 roku (k. 21). W okresie objętym żądaniem pozwu, pozwany złożył stronie powodowej kilka pism dotyczących tej samej kwestii. Powoływanie się przy tym przez stronę powodową na fakt, iż w terminie wynikającym z regulaminu rozliczania wody Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 4 września 2014 roku pozwany nie złożył wniosku co do zmiany norm wody i ścieków celem opłacania niższych miesięcznych zaliczek, nie jest uprawnione. W pierwszej kolejności nie zostało wykazane, że Regulamin ten obowiązywał również pozwanego. Po drugie, nawet gdyby przyjąć, że pozwany miał obowiązek stosowania się do tegoż regulaminu, dziwi fakt nie poinformowania pozwanego przez stronę powodową przez okres blisko dwóch lat wymiany korespondencji o możliwości i konieczności złożenia takiego wniosku. Nie wdając się w ocenę możliwości (choć taka istniała wobec możliwości radiowego odczytu liczników zużycia wody) i zasadności odczytu liczników w lokalu zajmowanym przez pozwanego w okresach 1-miesięcznych, stwierdzić należało, że wprowadzenie korekt w zakresie wysokości zaliczek z tego tytułu z około 24-miesięcznym opóźnieniem uznać należy za działanie nieuzasadnione i niedopuszczalne. Z uwagi na powyższe, Sąd uznał za zasadne argumenty podnoszone przez pozwanego w tym zakresie i – za opinią biegłego, przyjął, że należne stronie powodowej odsetki za okres od dnia 11 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku wyniosły 498,40 zł. Zaistniałe nieprawidłowości w tym zakresie w rozliczeniach lokalu zajmowanego przez pozwanego muszą obciążać stronę powodową.

Mając na uwadze powyższe, powództwo podlegało uwzględnieniu do kwoty 10.345,45 zł.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c.

Sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 102 k.p.c. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy, „zastosowanie przez sąd art. 102 k.p.c. powinno być oceniane w całokształcie okoliczności, które by uzasadniały odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do kręgu tych okoliczności należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego” (postanowienie Sądu Najwyższego z 14.01.1974 r., sygn. akt II CZ 223/73).

Pozwany jest osobą bezrobotną, bez prawa do zasiłku. Utrzymuje się z doraźnych prac projektowych z zakresu elektroniki oraz z pomocy przyjaciela w osobie T. L.. Z tytułu prac projektowych w 2017 nie uzyskał żadnego dochodu.

Od znajomego otrzymuje raz na miesiąc kwotę około 100-200 USD. Z tej kwoty na życie wydaje kwotę około 300-400 zł miesięcznie. Pozwany leczy się z uwagi na nadciśnienie. W chwili obecnej posiada zobowiązania wobec Urzędu Skarbowego na kwotę około 40.000 zł oraz znaczne zaległości w płatnościach za zajmowany przez niego lokal, będący przedmiotem tego postępowania. Orzeczono względem niego eksmisję z zajmowanego lokalu i nie został mu przy tym przyznany lokal socjalny. Biorąc pod uwagę charakter sprawy, brak tytułu prawnego pozwanego do zajmowanego lokalu mieszkalnego, brak uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego, schorzenia na które cierpi pozwany, a zwłaszcza trudności w uiszczaniu opłat czynszowych za zajmowany lokal związane z trudną sytuacją materialną, w ocenie Sądu zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony w rozumieniu art. 102 k.p.c.

Z tych względów Sąd odstąpił od zasady odpowiedzialności za wynik procesu i nie obciążył pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu, o czym orzekł jak w punkcie 3 wyroku.