

**Sygnatura akt VIII C 338/18**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2019 roku

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

Przewodniczący Sędzia Tomasz Kalsztein

Protokolant st. sekr. sąd. Dorota Piasek

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2019 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy B. – Urzędu Gminy w B.

przeciwko M. K. i D. K.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych M. K. i D. K. solidarnie na rzecz powoda Gminy B. – Urzędu Gminy w B. kwotę 712,50 zł (siedemset dwanaście złotych pięćdziesiąt groszy) z odsetkami:

- ustawowymi od kwoty 477,80 zł (czterysta siedemdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt groszy) od dnia 11 kwietnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku;

- ustawowymi za opóźnienie od kwoty 477,80 zł (czterysta siedemdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt groszy) od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty i od kwoty 234,70 zł (dwieście trzydzieści cztery złote siedemdziesiąt groszy) od dnia 11 lipca 2016 roku do dnia zapłaty;

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanych M. K. i D. K. solidarnie na rzecz powoda Gminy B. – Urzędu Gminy w B. kwotę 1.814,16 zł (jeden tysiąc osiemset czternaście złotych szesnaście groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu w części;

4. nakazuje zwrócić z funduszy Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz powoda Gminy B. – Urzędu Gminy w B. kwotę 1.252,38 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego.

Sygn. akt VIII C 338/18

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina B.- Urząd Gminy w B., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, w dniu 12 grudnia 2017 roku wniosła pozew, domagając się zasądzenia na jej rzecz solidarnie od pozwanych M. K. i D. K. kwoty 792,64 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 477,80 zł od dnia 11 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 314,84 zł od dnia 11 lipca 2016 roku do dnia zapłaty. Nadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, iż pozwani są najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) i z tego tytułu byli obowiązani wobec powódki będącej zarządcą przedmiotowej nieruchomości do uiszczania zaliczek na koszty eksploatacyjne. Pozwani obowiązku tego nie dopełnili, doprowadzając do powstania zaległości w kwocie 477,80

zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 3 kwietnia 2015 roku płatnej do dnia 10 kwietnia 2015 roku oraz w kwocie 314,84 zł z tytułu faktury korygującej nr 9/06/16/KOR z dnia 17 czerwca 2016 roku płatnej do dnia 10 lipca 2016 roku.

(pozew- k.12-14)

W dniu 12 stycznia 2018 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi- Widzewa w Łodzi wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie VIII Nc 13064/17 zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz- k.35)

Pozwani, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, zaskarżyli powyższy nakaz zapłaty w całości, zgłaszając zarzut nieudowodnienia wysokości roszczenia. Pozwani wskazali, iż na podstawie załączonych do pozwu dokumentów nie można zweryfikować czy ilość oleju opałowego i ilość podgrzanej wody została dostarczona bezpośrednio dla celów ogrzania przedmiotowej nieruchomości, czy też została dostarczona powódce dla pozostałych nieruchomości gminnych, zakładów budżetowych komunalnych osób prawnych i następnie dla pozwanych.

(sprzeciw- k. 39-41)

Na rozprawie w dniu 19 czerwca 2018 roku, w dniu 11 września 2018 roku oraz w dniu 10 października 2019 roku strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

(protokół rozprawy: z dnia 19.06.2018 r.- k.75-76, z dnia 11.09.2018 r.- k.86-87, 10.10.2019r.- k.173-174)

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Gmina B.- Urząd Gminy w B. w spornym okresie była zarządcą nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), w skład której wchodzi lokal mieszkalny nr (...).

Pozwani M. K. i D. K. są najemcami przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

(bezsporne)

W dniu 28 stycznia 2015 roku Gmina B. zawarła z właścicielami lokali przedmiotowej nieruchomości, umowę, na podstawie której pozwani byli zobowiązani do zwrotu poniesionych przez powódkę na nieruchomość kosztów opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego w okresie rozliczeniowym. Opłaty te stanowiły wydatki z góry ponoszone przez Gminę B. z tytułu kosztów eksploatacji budynku do których należały: opłaty za ciepło dostarczone do podgrzania wody użytkowej, opłaty za ogrzewanie lokali, opłaty za wywóz nieczystości ciekłych. Wysokość miesięcznych zaliczek była określana na następne okresy rozliczeniowe odrębnymi zestawieniami przekazywanymi oddzielnie każdemu właścicielowi lokalu. Całkowite rozliczenie rzeczywiście poniesionych wydatków z tytułu opłat eksploatacyjnych za rok poprzedni miało nastąpić do końca stycznia roku następnego po okresie rozliczeniowym.

(umowa- k.28-30,potwierdzenie odbioru- k. 31, bezsporne)

Wójt Gminy B. w piśmie z dnia 9 lutego 2015 roku poinformował pozwanych, iż wysokości miesięcznych zaliczek z tytułu opłat eksploatacyjnych za przedmiotowy lokal wynosi 620,96 zł. Kwota ta obejmowała 414,96 zł tytułem ogrzewania lokalu, 60 zł tytułem ciepłej wody użytkowej, 20 zł tytułem gotowości dostarczenia ciepłej wody użytkowej, 126 zł tytułem wywozu ścieków. Zaliczki miały być płatne do 10-ego dnia każdego miesiąca następującego po miesiącu, za który przypadał okres płatności.

(pismo- k.27)

Pozwani nie kwestionowali wysokości zaliczek na ponoszenie opłat eksploatacyjnych.

(zeznania D. K., protokół rozprawy z dnia 10 października 2019 roku- k. 173-174 w zw. z protokołem rozprawy z dnia 19 czerwca 2018 roku -k. 75-76, bezsporne)

W dniu 6 maja 2016 roku powódka sporządziła rozliczenie kosztów w zakresie ogrzewania, podgrzania wody użytkowej i wywozu ścieków dotyczące przedmiotowego lokalu za okres od 1 stycznia 2015 roku do dnia 30 kwietnia 2015 roku, zgodnie z którym koszty podgrzania wody użytkowej wyniosły 364,56 zł (opłata zmienna- 284,56 zł, opłata stała -80 zł), a łączna wysokość ustalonych zaliczek wyniosła 340 zł. Koszty ogrzewania lokalu wyniosły razem 2.202,88 zł, a koszty łączne ustalonych zaliczek wyniosły 1.729 zł.

(rozliczenie- k.22)

Gmina B. wystawiła pozwanym następujące faktury:

-w dniu 3 kwietnia 2015 roku- fakturę VAT nr (...) na kwotę 620,96 zł, z której do zapłaty pozostało 477,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty,

-w dniu 17 czerwca 2016 roku -fakturę korygującą nr 9/06/16 KOR na kwotę 314,84 zł wraz z odsetkami od dnia 11 lipca 2016 roku do dnia zapłaty.

(faktury- k.23,24)

W dniu 8 grudnia 2016 roku powódka wezwała pozwanych do zapłaty zaległego zobowiązania w łącznej wysokości 860,94 zł, obejmującego następujące kwoty:

- 314,84 zł z tytułu faktury korygującej VAT 9/06/16 KOR z dnia 3 kwietnia 2015 roku wraz z odsetkami w kwocie 9,12 zł za okres od 11 lipca 2016 roku do 8 grudnia 2016 roku,

- 477,80 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 17 czerwca 2016 roku wraz z odsetkami w kwocie 59,18 zł za okres od dnia 11 kwietnia 2015 roku do dnia 8 grudnia 2016 roku.

Zadłużenie pozwani mieli uregulować w terminie 14 dni od doręczenia wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

(wezwanie – k. 20, potwierdzenie odbioru- k.21)

Rozliczenia przez powodową Gminę B. względem pozwanych, w zakresie opłat z tytułu dostawy energii cieplnej do ogrzania wody, w zakresie opłat z tytułu dostawy energii cieplnej z tytułu ogrzania mieszkania oraz w zakresie opłaty ryczałtowej za wywóz nieczystości płynnych dokonane zostało w sposób prawidłowy.

Opłaty z tytułu gotowości dostarczenia ciepła do podgrzania wody użytkowej nie były naliczane prawidłowo. Brak jest uzasadnienia do obciążenia pozwanych kosztami za gotowość dostarczania ciepła do podgrzania wody w wysokości 20 zł brutto (4 x 20 = 80 zł) od lokalu mieszkalnego. Strona powodowa nie wyjaśniła w jaki sposób została skalkulowana ta opłata, i jakie koszty ponosi dostawca (Urząd Gminy ) związane z tą opłatą.

Podsumowując pozwani jako właściciele przedmiotowego lokalu z tytułu rozliczenia kosztów dostawy ciepła (do ogrzania lokalu i podgrzania wody) oraz odbioru ścieków w okresie od 1 stycznia 2015 roku do dnia 30 kwietnia 2015 roku winni być obciążeni łączną kwotą 234,70 zł tytułem dopłaty. Winni również w pełnej wysokości dokonać wpłat z tytułu naliczenia opłat zaliczkowych w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 30 kwietnia 2015 roku tj. zgodnie z wystawionymi fakturami, a więc na kwotę 477,80 zł.

(opinia biegłego z zakresu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe - k. 98- 117, opinia uzupełniająca 134-141, opinia uzupełniająca- k.159-161)

Stan faktyczny został ustalony na podstawie wskazanych wyżej dowodów. Za wiarygodne uznano dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, albowiem zostały one sporządzone przez kompetentne osoby w ramach wykonywanych przez nie czynności, a strony w toku przewodu sądowego nie kwestionowały ich prawdziwości. Nie budziły one wątpliwości co do swojej prawdziwości i nie były kwestionowane przez strony. Dla oceny prawidłowości dokonanych przez stronę powodową spornych rozliczeń Sąd posłużył się opinią biegłego sądowego z zakresu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Na wstępie wskazać należy, iż zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (t. j.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, 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. Z ust. 6 tego artykułu wynika również, iż za opłaty te 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.

W sprawie bezsporne jest to, że pozwani są najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...). Pozwani nie kwestionowali faktu zamieszkiwania w okresie objętym sporem w przedmiotowym lokalu. Kwestią sporną natomiast pozostaje to, czy pozwani posiadają wobec powódki zadłużenie we wskazanej w pozwie wysokości z tytułu nieuiszczenia opłat eksploatacyjnych. Pozwani nie kwestionowali wysokości zaliczek na ponoszenie opłat eksploatacyjnych, podważali natomiast poprawność dokonanych wyliczeń objętych spornymi fakturami. Dlatego też część z tych okoliczności Sąd uznał za bezsporne, jak również dokumentom przedstawionym przez powoda przydał walor wiarygodności.

Dla oceny prawidłowości rozliczeń Sąd posłużył się oceną biegłego sądowego z zakresu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, zgodnie z którą rozliczenia dokonane przez powodową Gminę B. względem pozwanych, w zakresie opłat z tytułu dostawy energii cieplnej do ogrzania wody, w zakresie opłat z tytułu dostawy energii cieplnej z tytułu ogrzania mieszkania oraz w zakresie opłaty ryczałtowej za wywóz nieczystości płynnych dokonane zostało w sposób prawidłowy. Sąd podziela stanowisko biegłego, iż brak jest uzasadnienia do obciążenia pozwanych kosztami za gotowość dostarczania ciepła do podgrzania wody w łącznej wysokości 80 zł brutto, bowiem strona powodowa nie wyjaśniła w jaki sposób została skalkulowana ta opłata, i jakie koszty ponosi dostawca związane z tą opłatą. Pozwani jako właściciele przedmiotowego lokalu z tytułu rozliczenia kosztów dostawy ciepła (do ogrzania lokalu i podgrzania wody) oraz odbioru ścieków w okresie od 1 stycznia 2015 roku do dnia 30 kwietnia 2015 roku winni być obciążeni łączną kwotą 234,70 zł tytułem dopłaty. Winni również w pełnej wysokości dokonać wpłat z tytułu naliczenia opłat zaliczkowych w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 30 kwietnia 2015 roku tj. zgodnie z wystawionymi fakturami, a więc na kwotę 477,80 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 712,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 477,80 zł od dnia 11 kwietnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 234,70 zł od dnia 11 lipca 2016 roku do dnia zapłaty.

Orzekając o odsetkach Sąd miał na uwadze zmianę stanu prawnego. Odsetki ustawowe zostały zasądzone do dnia 31 grudnia 2015 r. bowiem zgodnie z art. 56 ustawy nowelizującej (Dz.U. z 2015 r. poz. 1830), do tego dnia art. 481 k.c. obowiązywał w poprzednio obowiązującym brzmieniu. Od 01 stycznia 2016 r. przepis ten przewiduje nowe zasady oznaczania stopy odsetek ustawowych za opóźnienie.

Powództwo w pozostałym zakresie należało oddalić.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów pomiędzy stronami w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań pozwu, uwzględniając fakt, że strona powodowa wygrała proces w 90%. Strona powodowa poniosła następujące koszty: 30 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, 270 zł tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika, obliczonego stosownie do wartości przedmiotu sporu, zgodnie z § 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1804), 1.747,62 zł tytułem łącznych kosztów wynagrodzenia biegłego sądowego, łącznie 2047,62 zł. Strona pozwana poniosła następujące koszty: 270 zł tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika, obliczonego stosownie do wartości przedmiotu sporu, zgodnie z § 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1800) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, łącznie 287 zł. Łącznie koszty procesu wyniosły 2334,62 zł, z czego powód powinien ponieść koszty w kwocie 233,46 zł. Wobec powyższego Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 1814,16 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w części.

O zwrocie niewykorzystanej zaliczki orzeczono na podstawie art. 80 ust. 1 i 2 w zw. z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz.U. z 2014, poz. 1025 ze zm.). Powód uiścił zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego w kwocie 3.000 zł, z czego wykorzystano łącznie 1.747,62 zł. Pozostałą niewykorzystaną kwotę w wysokości 1252,68 zł należało zwrócić stronie powodowej, o czym Sąd orzekł jak w pkt 4 sentencji wyroku.