

Sygn. akt I C 150/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2012 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Izabela Kosińska - Szota

Protokolant Lucyna Kazimierczuk

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2012 r. w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa R. N.

przeciwko M. B.

o zapłatę 4 048,80 zł

I. zasądza od pozwanej M. B. na rzecz powódki R. N. kwotę 4 048,80 zł (cztery tysiące czterdzieści osiem złotych 80/100) z ustawowymi odsetkami od kwoty 1 198,64 zł od dnia 16 września 2009r., od kwoty 200 zł od dnia 5 sierpnia 2010r., od kwoty 1 783,46zł od dnia 9 grudnia 2010r. i od kwoty 866,70 zł od dnia 14 czerwca 2011r.;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 717 (siedemset siedemnaście) zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 150/12

## UZASADNIENIE

Powódka R. N. wniosła o zasądzenie od pozwanej M. B. kwoty 4 048,80 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 1 198,64 zł, od dnia 16 września 2009r., od kwoty 200 zł od dnia 5 sierpnia 2010 r., od kwoty 1 783,46 zł od dnia 9 grudnia 2010 r. i od kwoty 866,70 zł od dnia 14 czerwca 2011 r. oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielką mieszkania nr (...)położonego w K.przy pl. (...), jest córka pozwanej, która z uwagi na brak środków pieniężnych zrezygnowała z nabycia tego mieszkania, jednaka strony uzgodniły, że pozwana będzie zamieszkiwać ponosząc wszystkie opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Powódka podniosła, że pozwana wywiązywała się z umowy do połowy 2009 r., kiedy to powódka dowiedziała się o zaległościach w płatnościach obciążających zajmowany lokal. Pozwana wezwano do uregulowania zaległych płatności, lecz pozwana pismem z dnia 7 sierpnia 2009 r. odpowiedziała, że nie będzie płacić tych należności.

Od wydanego przez Referendarza Sądowego w Sądzie Rejonowym w Kłodzku nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwana wniosła sprzeciw zaskarżając nakaz w całości podnosząc, że nie ma obowiązku płacić dochodzonej pozew kwoty, ponieważ powódka zezwoliła pozwanej na zamieszkiwaniu w jej mieszkaniu nieodpłatnie i z tego względu pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Na wypadek nie uwzględnienia stanowiska pozwanej wniosła o rozłożenie zasądzonych świadczenia na 40 rat płatnych miesięcznie od miesiąca następującego po wydaniu wyroku do dnia 20 każdego kolejnego miesiąca podnosząc, że utrzymuje się tylko z emerytury, ma 75 lat, musi zakupywać opał na zimę. . Ponadto pozwana wskazała, że zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od 1972 r. i zgodziła się na wykupienie lokalu przez powódkę, która w tym czasie zamieszkiwała w G.. Pozwana podała, że przez 13 lata dobrowolnie opłacała

wszelkie należności, a zaprzestała przez około dwa lata opłat na fundusz remontowy ze względu na pogorszenie sytuacji majątkowej tracąc dodatkową możliwość zarobkowania jako portier, a osiągnięta emerytura nie pozwala na pokrycie kosztów skromnego utrzymania pozwanej jak i lokalu. Pozwana zaprzeczyła, by strony uzgodniły, że pozwana będzie płacić wszystkie należności za lokal - czyniła to dobrowolnie, dopóki było ja na to stać i w związku z tym nie ma podstaw do uwzględnienia pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana M. B. zamieszkiwała w lokalu komunalnym nr (...) położonym w K. przy pl. (...).

Okoliczność bezsporna

W dniu 30 września 1997 r. powódka R. N. - córka pozwanej nabyła od Gminy Miejskiej K. ten lokal mieszkalny na własność.

Dowód: - akt notarialny - k.8 - 9

Strony ustaliły, że pozwana nadal będzie zamieszkiwać w tym lokalu dożywotnio opłacając należności związane z lokalem. Powódka miała w tamtym czasie małe dziecko i była wraz z dzieckiem na utrzymaniu ojca dziecka.

Dowód: - zeznania powódki - k.102

Pozwana przez 13 lat ponosiła wszystkie należności związane z lokalem.

Okoliczność bezsporna

Pozwana zaprzestała wpłat w pełnej wysokości opłat eksploatacyjnych w 2009 r., w 2010 i 2011 r. wносиła je w pełnej wysokości, bądź nieznacznie większej. Pozwana od marca 2009 r. nie dokonywała wpłat na fundusz remontowy.

Dowód: - stan finansowy - syntetyka - k.51 - 52, 53 - 54

Pełnomocnik powódki wezwał pozwaną pismem z dnia 30 lipca 2009 r. do uregulowania do dnia 31 sierpnia 2009 r. zaległości w płatnościach z tytułu zajmowanego mieszkania wskazując, że zgodnie z umową pozwana ma uprawnienie do korzystania z mieszkania za równoczesnym regulowaniem wszystkich opłat (z wyjątkiem podatku od nieruchomości, który opłaca właścicielka) związanych z zajmowanym mieszkaniem,

Dowód: - pismo powódki z dnia 30.07.2009 r. - k.10

Pozwana poinformowała pełnomocnika powódki że nie posiada z córką żadnej zawartej umowy. Wskazała, że otrzymuje emeryturę 1 018 zł, z której musi opłacić pożyczkę 350 zł zaciągniętą na zakup opału, poza tym ponosi koszty zakupu leków, należności za wodę, wywóz nieczystości, gaz, prąd, sprzątanie klatki schodowej. Podniosła, że z kwoty pozostającej na życie nie jest w stanie opłacić funduszu remontowego.

Dowód: - pismo z dnia 7.08.2009 r. - k.12

W piśmie z dnia 13 września 2009 r. pełnomocnik powódki wskazała wysokość zadłużenia za okres do dnia 30 września 2009 r. informując, że wymienioną kwotę zapłaci powódka i nie będzie obciążać pozwanej pod warunkiem regulowania należności w kwotach po 204,14 zł miesięcznie (89,09 zł eksploatacja + 115,05 zł fundusz remontowy) poczynając od 1 października 2009 r. Pełnomocnik powódki wskazała, że jeżeli pozwana nie będzie płacić wymienionych kwot wówczas powódka będzie dochodzić sędownie zwrotu kwoty 1 198,64 zł oraz ewentualnie dalszych należności, a w ostateczności wystąpi z żądaniem eksmisji. Ponadto poinformowano powódkę, że może wynająć jeden pokój za stosowną zapłatą czynszu, a uzyskany z tego tytułu czynsz przeznaczyła na regulowanie należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego.

Dowód: - pismo z dnia 13.09.2009 r. - k.11

W czasie rozmów telefonicznych prowadzonych przez strony w związku z zadłużeniem, powódka powiedziała do pozwanej, że skoro mieszka, ta musi płacić.

Dowód: - częściowo zeznania pozwanej - k.70

W dniu 15 września 2009 r. na rzecz (...)sp. z o.o. z rachunku bankowego H. O. dokonano przelewu tytułem należności za opłaty eksploatacyjne w kwocie 393,29 zł i funduszu remontowego w kwocie 805,35 zł należnych od powódki. Wpłata dokonana tytułem opłat eksploatacyjnych została zaliczona zgodnie z wpłatą.

Dowód: - wyciąg bankowy - k.13

- stan finansowy - syntetyka - k.51 i 53

Pismem z dnia 28 września 2009 r. pozwana poinformowała pełnomocnika powódki, że przez 13 lat opłacała wszystkie należności, a obecnie jej nie stać na ponoszenie tych kosztów.

Dowód: - pismo z dnia 28.09.2009 r. - k.6

W dniu 4 sierpnia 2010 r. powódka dokonała wpłaty 200 zł na fundusz remontowy.

Dowód: - potwierdzenie dla posiadacza rachunku - k.16

- stan finansowy - syntetyka - k.53

W dniu 3 listopada 2010 r. (...)Sp. z o.o. w K. poinformowała pełnomocnika powódki, że zadłużenie dotyczące zaliczek na fundusz remontowy na dzień 3 listopada 2010 r. wynosi 1 610,12 zł. Ponadto poinformowano, że Wspólnota Mieszkaniowa przy pl. (...)ma zaciągnięty kredyt w banku na remont elewacji i dachu.

Dowód: - pismo z dnia 03.11.2010 r. - k.14

- stan finansowy - syntetyka za okres od 01.01.2010 r. do 30.11.2010 r. - k.15

W dniu 08.12.2010 r. dokonano przelewu kwoty 1 783,46 zł z rachunku pełnomocnika powódki na rzecz (...)Sp. z o.o. tytułem zaległości na fundusz remontowy do grudnia 2010 r. przypadających od powódki. Wpłatę tę zaksięgowano w (...) Sp. z o.o. zgodnie z tytułem wpłaty.

Dowód: - wyciąg z rachunku bankowego - k.17

- stan finansowy - syntetyka - k. 53

Zarządca nieruchomości wezwał pełnomocnika powódki do zapłaty zadłużenia z tytułu zaliczek na fundusz remontowy w kwocie 866,70 zł i zapłaty tej kwoty dokonano z rachunku bankowego H. O. w dniu 13 czerwca 2011 r. Zarządca zaliczył opłatę zgodnie z tytułem wpłaty.

Dowód: - wezwanie z dnia 09.06.2011 r. - k.18

- szczegóły transakcji zleconej do realizacji - k.19

- stan finansowy - syntetyka - k.51 i 53

Pozwana otrzymuje emeryturę w kwocie 1 106,29 zł.

Dowód: - potwierdzenie wypłaty - k.31

- decyzja ZUS - k.68

Pozwana spłaca pożyczki zaciągniętą w(...)Bank S.A., a zaległość z tego tytułu wynosiła w dniu 5 października 2011 r. 1 828,56 zł i 6 186,16 zł. Wysokość rat dotyczących obu pożyczek wynosi miesięcznie 432 zł. Pozwana ponosi koszt dostawy gazu i energii elektrycznej do mieszkania powódki. Pozwana w dniu 13 października 2011 r. wpłaciła kwotę 115,90 zł tytułem opłat eksploatacyjnych z października 2011 r. w tym za wodę 13,12 zł.

Dowód: - przeliczenie umowy oraz spłata pozostałego zadłużenia - k.32 i 33

- dowód wpłaty z 01.08.2011 r. - k.35

- rachunek za energię elektryczną - k.36

- dowód wpłaty z dnia 28.10.2011 r. - k.37

- dowód: wpłaty z dnia 13.10.2011 r. - k.38

Pozwana nie pobiera należności z tytułu deputatu węglowego.

Dowód: - pismo ZUS Oddział W. - k.77

Powódka spłaciła dług wobec J. O.i H. O., którzy dokonali wpłat z tytułu zadłużenia związanego z należnościami za lokal, a powódka spłaciła ten dług do końca 2011 r. Powódka zamieszkuje w G., od kilku lat nie zamieszkuje z ojcem dziecka, ze względu na sytuację ekonomiczną w G. pracuje tylko 10 dni w miesiącu. Na utrzymaniu ma córkę, a ojciec dziecka jest bezrobotny bez prawa do zasiłku.

Dowód: zeznania powódki - k.103

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

W myśl art.659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Zgodnie z umową najmu najemca uzyskuje prawo do używania określonej rzeczy stanowiącej cudzą własność w zamian za zapłatę czynszu.

Taka sytuacja zachodzi w rozstrzyganej sprawie.

Z ustalonego na podstawie przeprowadzonych dowodów w postaci zeznań stron wynika jednoznacznie, że pozwana M. B. po nabyciu lokalu mieszkalnego przez powódkę, która jest jej córką, mogła nadal w tym mieszkaniu zamieszkiwać ponosząc należności związane z tym lokalem należne na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Powódka jako właścicielka nie domagała się żadnych dodatkowych opłat za umożliwienie z korzystania z jej lokalu na swoją rzecz.

W ocenie Sądu, twierdzenia pozwanej jakoby mogła zamieszkiwać w lokalu nieodpłatnie zawarte w uzasadnieniu sprzeciwu, jak i jej zeznania o zobowiązaniu się powódki w płatnościach za lokal nie znalazły potwierdzenia w innych dowodach. Wskazać należy, od 1997 r. do 2009 r. pozwana uregulowała należności z tytułu zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną (nazywanych przez zarządcę funduszem, czy też opłatami eksploatacyjnymi) i zaliczki na fundusz remontowy. Skoro zatem, według jej twierdzeń mogła zamieszkiwać nieodpłatnie, to nielogicznym pozostaje ponoszenie przez pozwaną tych należności przez 13 lat. Pozwana nie udowodniła również, by strony uzgodniły, iż powódka będzie jej pomagać w ponoszeniu należności związanych z lokalem. Zdaniem Sądu, jak powszechnie wiadomo zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną są niższe niż czynsz z tytułu najmu lokalu i z tego względu uznać należy za wiarygodne zeznania powódki, iż pozwana miała ponosić wszelkie opłaty związane

lokałem ze względu na ich znaczne obniżenie z uwagi na zakup uprzednio najmowanego przez pozwaną lokalu na własność przez powódkę. Brak potwierdzenia zobowiązania powódki w pomocy matce w ponoszeniu należności za lokal innymi dowodami niż zeznania stron skutkowało analizą zeznań stron. Zdaniem Sądu, powódka racjonalnie wytłumaczyła brak takiego zobowiązania wobec matki wskazując na posiadanie małego dziecka i pozostawanie na utrzymaniu męża. Okoliczność, że wtedy mieszkała w G., jak podnosiła ta pozwana, nie ma znaczenia dla przyjęcia takiego zobowiązania. Ponadto, jak wskazano, pozwana przez 13 lat ponosiła te należności nie kwestionując obowiązku ich ponoszenia. Również istotne znaczenie ma fakt niższych opłat z tytułu kosztów zarządu niż opłat czynszowych, co niewątpliwie było korzystne dla pozwanej, bowiem jako najemca obowiązana była uiszczać wyższy czynsz, natomiast zaliczki na poczet kosztów zarządu za lokal powódki były niższe. Nie sposób uznać za wiarygodne twierdzeń pozwanej, iż zaciągnęła pożyczki na poczet zakupu opału. Z dowodów w postaci przeliczenia umowy oraz spłata pozostałego zadłużenia wynika, że pozwana zaciągnęła dwie pożyczki - jedna w kwocie 11 463,46 zł (suma kwoty dotychczas zapłaconej i pozostającej do zapłaty) i druga w kwocie 2 149,28 zł. Nie sposób uznać, że obie pożyczki te zostały zaciągnięte celem zakupu opału.

Mając na względzie powyższe Sąd uznał, że między stronami doszło do zawarcia ustnej umowy najmu i z tego względu pozwana obowiązana była uiszczać należne opłaty związane z lokalem powódki do zarządcy. Pozwana tego nie czyniła w pełnej wysokości, ponieważ z dokumentów w postaci stanów finansowych - syntetyki wynika, że wpłaty dokonywane na opłaty eksploatacyjne w 2009 r. nie były dokonywane w pełnych zaliczkach miesięcznych, bądź wcale, natomiast wpłat na fundusz remontowy w okresie od marca 2009 r. do daty wytoczenia powództwa dokonywanych przez pozwaną nie było, natomiast wpłynęły kwoty uiszczone w imieniu pozwanej w kwotach 805,35 zł w dniu 15 września 2009 r., w kwocie 200 zł w dniu 4 sierpnia 2010 r., w kwocie 1 783,46 zł w dniu 8 grudnia 2010 r. i w kwocie 866,70 zł w dniu 13 czerwca 2011 r.

Skoro powódka udowodniła, że poniosła koszty opłat eksploatacyjnych w kwocie 393,29 zł, co wynika z wyciągu bankowego, wyciągu z rachunku bankowego, szczegółów transakcji zleconej i dowodu wpłaty, to Sąd zasądził sumę wpłaconych należności przez powódkę, od pozwanej w łącznej kwocie 4 048,80 zł.

Sąd nie znalazł podstaw do rozłożenia zasądzzonego świadczenia na raty. Zgodnie z art.320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie, a w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia - wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia. Sama sytuacja majątkowa pozwanej nie skutkuje rozłożeniem zasądzzonego świadczenia. Pozwana nie wykazała żadnymi dowodami swej sytuacji zdrowotnej, czy i w jakiej wysokości ponosi koszty leczenia.

O odsetkach orzeczono zgodnie z przepisem art.481 § 1 k.c. zasądzając je od dnia następnego po dokonaniu wpłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

O kosztach procesu rozstrzygnięto w oparciu o przepis art.98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając je od pozwanej jako przegrywającej. Na koszty te składają się opłata sądowa od pozwu 100 zł, 600 zł koszty zastępstwa procesowego i 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa.