

Sygn. akt I C 1903/15

Uzasadnienie do wyroku z dnia 21 kwietnia 2017r.

Pozwem z dnia 05 maja 2015 r. powódka M. B. wniosła o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwoty 3.079,06 zł wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kwoty 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Powódka wyjaśniła, że w dniu 17 listopada 2009 r. aktem notarialnym nabyła od pozwanego lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W.. Strony w umowie wskazały, że nabyty przez powódkę lokal ma 27,56 m² powierzchni użytkowej. Według powódki powierzchnia użytkowa lokalu została zawyżona przez pozwanego. Jak wynika bowiem z protokołu pomiaru powierzchni lokalu z dnia 30 grudnia 2014 r. rzeczywista powierzchnia użytkowa tego lokalu wynosi 18,45 m². Powódka od maja 2012 r. do kwietnia 2015 r. była obciążana opłatami czynszowymi naliczanymi od zawyżonego metrażu lokalu. W tym okresie dokonała nadpłaty w wysokości 2.611,68 zł. Powódka dochodziła nadto skapitalizowanych odsetek od tej kwoty w wysokości 467,38 zł, które powódka doliczyła do wartości roszczenia głównego i objęła żądaniem pozwu. Powódka wystosowała do pozwanego wezwanie do zapłaty w dniu 10 kwietnia 2015 r., jednak pozwany nie spełnił jej roszczenia.

(pozew – k. 1-2v)

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych i zwrot opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Pozwana spółdzielnia mieszkaniowa przyznała, że powódka nabyła od pozwanej lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. o powierzchni 27,56 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą o powierzchni 4,29 m². Pozwany zaprzeczył by powierzchnia przedmiotowego lokalu była inna niż ta wskazana w umowie stron. Pozwany wskazał, że jego stanowisko opiera się o obmiar wykonany podczas inwentaryzacji lokalu przy zawieraniu umowy notarialnej ustanawiającej na rzecz powódki odrębną własność lokalu, i który stanowił podstawę do wydania zaświadczenia przez Naczelnika Delegatury Biura Naczelnego Architekta Miasta U. (...) W. w D. M. o samodzielności przedmiotowego lokalu.

(odpowiedź na pozew – k. 100-103)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka M. B. zawarła w dniu 17 listopada 2009 r. z pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w W. przed notariuszem Mają M. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własność na rzecz członka spółdzielni (Repertorium A 13219/2009). Na mocy umowy z dnia 17 listopada 2009 r. ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...), usytuowanego w budynku położonym przy ul. (...) w W., a własność tak ustanowionego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu i częściach wspólnych budynku przeniesiono na rzecz M. B.. W umowie wskazano, że przedmiotowy lokal składa się z jednego pokoju, kuchnia, łazienki z wc oraz przedpokoju i ma powierzchnię użytkową 27,56 m² i przynależy do niego piwnica o powierzchni użytkowej 4,29 m².

(dowód: akt notarialny – k. 8-17)

M. B. ponosiła opłaty czynszowe za lokal nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Opłaty naliczane były przez pozwaną spółdzielnię w części w oparciu o powierzchnię lokalu. Pozwana naliczała opłaty czynszowe w okresie od 01 maja 2012 r. do 31 grudnia 2014 r. przyjmując, że powierzchnia lokalu wynosiła 27,56 m², natomiast od 01 stycznia 2015 r.

przyjmując, że powierzchnia lokalu wynosiła 31,85 m². Opłaty czynszowe M. B. była zobowiązana wносить do 10 dnia miesiąca za miesiąc bieżący.

(dowód: informacje o opłatach za lokal – k. 34-41, potwierdzenia przelewów – k. 51-87)

Zgodnie z regulaminem zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej (...), stanowiącym załącznik do uchwały nr 1 Rady Nadzorczej SM (...) z dnia 21 marca 2013 r. powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 do 220 cm, do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu mieszkalnego lub jego części o wysokości równej lub wyższej niż 220 cm zalicza się w 100% do powierzchni użytkowej. (§ 2 ust 2 regulaminu)

(dowód: regulamin – k. 24-32)

Powierzchnia lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) wynosi 19,38 m².

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego geodety A. C. – k. 159-163, ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego geodety A. C. – k. 199-200)

Powódka M. B. pismem z datowanym na dzień 10 kwietnia 2015 r. wezwała pozwaną spółdzielnię do zapłaty kwoty 3.162,03 zł jej zdaniem nienależnie pobranych opłat czynszowych od zawyżonego metrażu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty. Pozwana spółdzielnia odebrała wezwanie do zapłaty w dniu 13 kwietnia 2015 r., jednak nie spełniła żądania powódki.

(dowód: wezwanie do zapłaty – k. 49, wydruk z systemu śledzenia przesyłek Poczty Polskiej – k. 50)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w jego opisie dokumentów, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Także w ocenie Sądu nie było podstaw, by podawać w wątpliwość okoliczności faktyczne wynikające z treści powyższych dokumentów. Dlatego Sąd uznał, że dowody z tych dokumentów tworzą spójny, nie budzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to w pełni zasługujący na wiarę materiał dowodowy.

Powierzchnię użytkową przedmiotowego lokalu mieszkalnego Sąd ustalił na podstawie opinii podstawowej i uzupełniającej biegłego sądowego geodety A. C.. W ocenie Sądu, powyższe opinie zostały sporządzone w sposób profesjonalny, w oparciu o wiedzę i doświadczenia biegłego. Przede wszystkim zaś należy zauważyć, że wydanie opinii poprzedziły oględziny przedmiotowego lokalu i dokonanie w nim odpowiednich pomiarów. Wnioski ww. opinii są jasne, logiczne i nie budzą wątpliwości.

Sąd nie wziął pod uwagę zastrzeżeń pozwanego dotyczących zastosowania przez biegłego normy PN-ISO 9836:1997. Pozwany twierdził, że biegły powinien zastosować metodę wynikającą z uchwały pozwanego z dnia 24 maja 2001 r. Biegły wyjaśnił w sposób niebudzący wątpliwości, że właściwym sposobem dokonania pomiaru jest ten wynikający z przytoczonej normy. Biegły wskazał, że dokonanie pomiaru zarówno w sposób wskazany w normie jak i w uchwale z 24 maja 2001 r. odbywa się w świetle wyprawionych ścian. Tym samym uznać należy, że biegły dokonał pomiaru w sposób prawidłowy i zgodny zarówno z normą, jak i uchwałą z 24 maja 2001 r., a zastrzeżenie pozwanego okazało się bezpodstawne.

Stwierdzić również należy, że biegły dokonał pomiaru powierzchni lokalu zgodnie z art. 2 ust 2 ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w myśl którego obmiar powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię

pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Biegły dokonał bowiem pomiaru w świetle wyprawionych ścian i odpowiednio wziął pod uwagę wysokość pomieszczeń przedmiotowego lokalu.

Przy ustalaniu stanu faktycznego – powierzchni przedmiotowego lokalu Sąd nie oparł się na zaprezentowanym przez powódkę protokole pomiaru powierzchni lokalu sporządzonym przez I. B. w dniu 30 grudnia 2014 r., ani na przedstawionej przez pozwanego inwentaryzacji budowlanej z grudnia 2005 r., sporządzonej przez J. D.. Wskazać należy, że tego rodzaju opracowania nie stanowią dowodów w postępowaniu sądowym i mają tylko walor stanowiska strony. Zgodnie z art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Dokument taki nie stanowi zatem dowodu, że zawarte w nim oświadczenie odpowiada prawdzie. W świetle opinii biegłego sądowego uznać należało, że wyżej wymienione opracowania nie prezentowały rzeczywistej powierzchni użytkowej lokalu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w przeważającej części.

Wskazać należy, iż pomiędzy stronami nie były sporne okoliczności faktyczne niniejszej sprawy z wyjątkiem rzeczywistej powierzchni przedmiotowego lokalu nr (...) przy ul. (...). Powódka stała na stanowisku, że powierzchnia lokalu wynosi 18,45 m², zgodnie z wnioskami pomiaru dokonanego na jej zlecenie w dniu 30 grudnia 2014 r., podczas gdy pozwany twierdził, że lokal ma powierzchnię wynikającą z wcześniejszego pomiaru i wynoszącą 27,56 m². Jak wskazano w opisie stanu faktycznego niniejszej sprawy Sąd ustalił, że rzeczywista powierzchnia przedmiotowego lokalu wynosi 19,38 m².

Bezspornym między stronami były zasady ponoszenia przez powódkę opłat czynszowych za lokal. Opłaty te w części były naliczane jako iloczyn stawki opłaty i powierzchni lokalu. Dotyczyło to: opłaty za eksploatację bieżącą, zaliczki na centralne ogrzewanie, składki na fundusz remontowy, opłaty za energię elektryczną (ogólną) i zaliczki na opłatę stałą za podgrzewanie wody. Pozostałe opłaty były opłatami stałymi, zależnymi od ilości mieszkańców lokalu lub opłatami licznikowymi. Bezspornym było również, że w objętym pozwem okresie powódka uiszczala opłaty naliczane najpierw od powierzchni 27,56 m², a następnie od 01 stycznia 2015 r. od powierzchni 31,85 m².

W myśl art. 405 k.c. ko bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Przepis ten ma zastosowanie w szczególności do świadczenia nienależnego. Przez to pojęcie rozumie się świadczenie, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył (art. 410 § 2 k.c. in principio).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że powódka była zobowiązana do uiszczania opłat czynszowych w części liczonych od metrażu lokalu w oparciu o rzeczywisty metraż lokalu, a nie ten wskazany przez pozwanego w przesyłanych powódce informacjach o opłatach za lokal. Wskazać w tym miejscu należy, że pozwany dokonując pomiarów lokalu w 2005 r. błędnie nie zastosował art. 2 ust 2 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stosowanego na podstawie odesłania zawartego w art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pozwany powinien był dokonać stosownej korekty powierzchni użytkowej lokalu według zasad określonych w przywołanym art. 2 ust 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). W wyniku tego zaniedbania pozwany pobierał od powódki opłaty przekraczające jej zobowiązanie wobec spółdzielni wynikające z obowiązku uiszczania opłat czynszowych. Świadczenie powódki było więc, w zakresie w jakim przekraczało jej zobowiązanie wobec spółdzielni do uiszczania opłat czynszowych naliczanych w oparciu o powierzchnię lokalu ustaloną na podstawie art. 2 ust 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), nienależne w rozumieniu art. 410 k.c. i podlega zwrotowi.

Powódka dochodziła zwrotu nadpłaconych opłat czynszowych za okres od maja 2012r. do kwietnia 2015 r. W okresie tym naliczone opłaty (należne w stosunku do powierzchni lokalu) w stosunku do opłat należnych kształtowały się następująco:

Miesiąc	Opłaty naliczone	Opłaty należne	Różnica
Maj 2012 r.	215,52 zł	151,55 zł	63,97 zł
Czerwiec 2012 r.	215,52 zł	151,55 zł	63,97 zł
Lipiec 2012 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Sierpień 2012 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Wrzesień 2012 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Październik 2012 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Listopad 2012 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Grudzień 2012 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Styczeń 2013 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Luty 2013 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Marzec 2013 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Kwiecień 2013 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Maj 2013 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Czerwiec 2013 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Lipiec 2013 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Sierpień 2013 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Wrzesień 2013 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł

Październik 2013 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Listopad 2013 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Grudzień 2013 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Styczeń 2014 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Luty 2014 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Marzec 2014 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Kwiecień 2014 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Maj 2014 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Czerwiec 2014 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Lipiec 2014 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Sierpień 2014 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Wrzesień 2014 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Październik 2014 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Listopad 2014 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Grudzień 2014 r.	218,83 zł	153,88 zł	64,95 zł
Styczeń 2015 r.	257,35 zł	191,25 zł	66,10 zł
Luty 2015 r.	257,35 zł	191,25 zł	66,10 zł
Marzec 2015 r.	257,35 zł	191,25 zł	66,10 zł
Kwiecień 2015 r.	273,28 zł	203,09 zł	70,19 zł
SUMA:	8.041,27 zł	5.696,34 zł	2.344,93 zł

Z powyższych wyliczeń wynika, że powódka świadczyła bez podstawy prawnej na rzecz pozwanego kwotę 2.344,93 zł. Sąd na podstawie art. 410 § 2 k.c. zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.344,93 zł pobraną od powódki tytułem opłat czynszowych liczonych od powierzchni lokalu w zakresie, w jakim zostały one naliczone w oparciu o zawyżony metraż przedmiotowego lokali, o czym orzekł w punkcie 1 sentencji wyroku, oddalając dalej idące żądanie pozwu w pkt 2 wyroku.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia w przedmiocie odsetek stanowi przepis art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należną się odsetki ustawowe (art. 481 § 2 zd. 1. k.c.). Z utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że zwrot świadczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia powinien nastąpić niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania (art. 455 k.c.). Powódka w wezwaniu do zapłaty wyznaczyła pozwanemu siedmiodniowy termin spełnienia świadczenia. Pozwany odebrał pismo zawierające wezwanie do zapłaty w dniu 12 kwietnia 2015 r. Ponieważ wyznaczony termin upłynął bezskutecznie w dniu 19 kwietnia 2015 r., od dnia następnego po upływie tego terminu, tj. od 20 kwietnia 2015 r. należne są odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia. Powód w niniejszym postępowaniu odsetek ustawowych za opóźnienie od dochodzonej kwoty od dnia wniesienia powództwa, co miało miejsce 05 maja 2015 r., a Sąd był związany tym żądaniem na podstawie art. 321 §1 k.p.c.

Odsetki te podlegały, ze względu na zmianę treści art. 481 k.c. rozbitciu na okresy do 31 grudnia 2015 r. i od 1 stycznia 2016 r. Artykuł 56 Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 1830) znajduje, w ocenie Sądu, zastosowanie do odsetek za opóźnienie. Norma ta nakazuje rozliczać wartość odsetek należnych za okres do dnia wejścia w życie na podstawie przepisów sprzed nowelizacji, tj. wedle dotychczasowej stopy odsetek ustawowych określonej zgodnie z art. 359 § 2, § 3 k.c. i wydanego na jego podstawie Rozporządzenia. Za okres po wejściu w życie nowelizacji w stosunku do odsetek ustawowych zastosowanie znajduje zaś art. 481 § 2 k.c. w brzmieniu po nowelizacji. Takie rozumienie przepisu przejściowego sprawia, że koniecznym jest, wobec istnienia po 1 stycznia 2016 r. dwóch rodzajów odsetek ustawowych, dookreślenie, że obowiązkiem pozwanego po tym dniu jest zapłata odsetek ustawowych za opóźnienie.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o art. 100 k.p.c., zgodnie z zasadą stosunkowego rozdziału kosztów pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.

Zarządzenie: (...)