

Sygn. akt: I C 876/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 2 kwietnia 2015r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: apl. sąd. Kamil Nowecki

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 marca 2015r

sprawy z powództwa J. Z. (1)

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Na (...) w G.

o zapłatę

1. oddala powództwo;
2. zasądza od powoda J. Z. (1) na rzecz pozwanego Spółdzielni Mieszkaniowej Na (...) w G. kwotę 197 zł. (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: I C 876/14

UZASADNIENIE

Powód J. Z. (1) wniósł pozew przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Na (...) z siedzibą w G., domagając się zapłaty kwoty 573,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 lipca 2013r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż na skutek prawomocnego postanowienia o podziale majątku w sprawie o sygnaturze akt VII Ns 75/08 i porozumienia jakie zawarł z J. Z. (2), jest współwłaścicielem mieszkania znajdującego się w G. przy ul. (...). Od dłuższego czasu powód ponosi 50 % wszystkich opłat mieszkaniowych i dlatego ma prawo wiedzieć za co płaci. Większość sąsiadów powoda (20 rodzin) rozlicza się za zimną wodę zgodnie ze wskazaniami licznika i nie używała tzw. wspólnej wody. W rozliczeniu mediów za 2012r. pojawiła się po raz pierwszy pozycja „zw wsp+”, co w przypadku powoda stanowi kwotę 573,77 zł. Jak wskazuje powód jest to należność za zużyta wspólną zimną wodę, której powód nie używał jak większość sąsiadów. Duży deficyt w płatnościach za wodę wystąpił dlatego, że niektórzy sąsiedzi powoda wykazali zerowe zużycie wody w całym 2012r., co stało się za zgodą i wiedzą administracji spółdzielni i czego dowodem, zdaniem powoda, jest fakt, że Spółdzielnia do tej pory nie odpowiedziała na żadne pismo dotyczące tej sprawy. Powód wniósł o powołanie biegłego z zakresu księgowości, który na podstawie przelewów bankowych miałaby ustalić kto i ile płacił za zimną wodę w budynku powoda w 2012r.

(pozew k. 3-4)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa Na (...) w G. podniosła zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powodowej, albowiem powód nie jest członkiem Spółdzielni, nie przysługuje mu żadne prawo do lokalu (czy to spółdzielcze czy odrębna własność), z tytułu którego dochodzi zwrotu kosztów wynikających z rozliczenia opłat za lokal. Pozwana zaprzeczyła twierdzeniu powoda, jakoby był on współwłaścicielem spornego lokalu, albowiem do pozwanej nie wpłynął żaden dokument obrazujący inny stan własności lokalu aniżeli wynikający z przydziału lokalu

nr (...). Lokal ten nie ma także urządzonej księgi wieczystej. Zdaniem pozwanej, własnościowe spółdzielcze prawo do tego lokalu przysługuje wyłącznie J. Z. (2), natomiast jej byłemu mężowi nie służy żadne prawo do niego, w tym wynikające z przydziału lokalu, uprawnienie do zamieszkiwania w nim. Powód jest zatem w stosunkach z pozwaną, w tym wynikających z rozliczenia opłat za używanie, osobą trzecią. Z daleko posuniętej ostrożności procesowej, pozwana podniosła, że wskazywana przez powoda kwota 573,77 zł nie obejmuje jedynie rozliczenia z tytułu zużycia wody zimnej, a odmienne twierdzenie powoda jest wynikiem niezrozumienia przez niego, co składa się na powyższą kwotę i być może spowodowane jest tym, że powód nie będąc dla Spółdzielni stroną w rozliczeniach opłat, nie jest o nich informowany, albowiem spółdzielnia rozliczeń dokonuje z osobą, której przysługuje prawo do lokalu. Na wymienioną w rozliczeniu mediów za 2012r. pozycję „razem koszty zw (...)” (jak również pozycję „naliczone zaliczki zw (...)”) składa się opłata za zimną wodę, wynikająca z podziału zużycia wody zimnej z tytułu różnic wskazania licznika głównego budynku, na podstawie którego pozwana rozlicza się z dostawcą wody, a wskazaniem liczników indywidualnych, zainstalowanych w poszczególnych lokalach i ujęcia wody w częściach wspólnych, jak również opłaty za części wspólne np. wywóz śmieci, co ujęte jest w opisie „wsp+”. Szczegółowe naliczenia pozycji „wsp+” dostępne są dla właścicieli lokali i członków spółdzielni. Nadto, pozwana wskazała, że o powyższej sprawie powód, jak twierdzi na stronach internetowych, zawiadamiał już organy ścigania, które badały sprawę i nie dopatrzyły się nieprawidłowości w rozliczeniach.

(odpowiedź na pozew k. 19-20)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wyrokiem wydanym w dniu 31 marca 1999r. w sprawie o sygnaturze II C 2710/98 Sąd Okręgowy w Gdańsku rozwiązał przez rozwód związek małżeński J. Z. (2) i J. Z. (3), zawarty w dniu 22 listopada 1980r. Powyższy wyrok uprawomocnił się w dniu 22 kwietnia 1999r.

Pismem z dnia 10 kwietnia 2000r. powód J. Z. (1) oświadczył, iż rezygnuje z wszelkich praw do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) nr 14 w zakresie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz J. Z. (2). Na posiedzeniu w dniu 8 maja 2000r. zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Na (...) w G. postanowił m.in. przyjąć zrzeczenie się własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu, wypłacić połowę wartości mieszkania powodowi oraz skreślić go z ewidencji członków spółdzielni.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: oświadczenie powoda z dnia 10 kwietnia 2000r. [w:] aktach lokalowych, pismo zarządu pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej tamże, uzasadnienie postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 11 września 2009r. k. 286-288 wraz z uzasadnieniem k. 293-308 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze VII Ns 75/08)

Postanowieniem z dnia 11 września 2009r. wydanym w sprawie o sygnaturze VII Ns 75/08 Sąd Rejonowy w Gdyni ustalił m.in. że w skład majątku wspólnego J. Z. (1) i J. Z. (2) wchodzi własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) nr (...) o powierzchni 62,9 m² należące do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Na (...) w G. o wartości 300.000 zł i dokonał podziału tego majątku w ten sposób, że tenże składnik majątkowy przyznał na wyłączną własność J. Z. (2). W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Rejonowy w Gdyni podniósł, że czynność prawna zrzeczenia się spółdzielczego własnościowego prawa do wyżej wskazanego lokalu dokonana przez J. Z. (1) w dniu 10 kwietnia 2000r. nie była ważna, z uwagi na nie zachowanie formy aktu notarialnego i w związku z tym nie mogła wywołać skutku prawnego w postaci wygaśnięcia prawa do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

W wyniku rozpoznania apelacji obu stron postępowania, postanowieniem z dnia 23 września 2010r. Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił wyżej powołane postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Okręgowy wskazał, że Sąd I instancji winien był ustalić czy istnienie kredytu obciążającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wchodzące w skład majątku wspólnego, nie wpływa na wartość tego prawa, co wymagało dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, postanowieniem z dnia 20 września 2012r. Sąd Rejonowy w Gdyni umorzył postępowanie, albowiem żadna ze stron nie złożyła wniosku o podjęcie postępowania w ciągu roku od dnia zawieszenia postępowania na zgodny wniosek stron.

Na powyższe postanowienie zażalenie złożył J. Z. (1), jednak Sąd Okręgowy w Gdańsku postanowieniem z dnia 11 stycznia 2013r. wydanym w sprawie o sygnaturze III Cz 1371/12 oddalił zażalenie.

Aktualnie J. Z. (1) jest współuprawniony do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w G. przy ul. (...) klatka (...) nr (...)

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 11 września 2009r. k. 286-288 wraz z uzasadnieniem k. 293-308 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze VII Ns 75/08, postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 23 września 2010r. w sprawie III Ca 207/10 k. 412 tamże wraz z uzasadnieniem k. 416-445 tamże, postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 20 września 2012r. w sprawie VII Ns 2486/10 k. 566 tamże, postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 11 stycznia 2013r. w sprawie III Cz 1371/12 k. 591 tamże wraz z uzasadnieniem k. 592-593 tamże)

W rozliczeniu mediów za rok 2012, pod pozycją „razem koszt zw wsp+” wskazano koszt zimnej wody wspólnej oraz koszt wywozu nieczystości. Koszt zimnej wody wspólnej wynika z podziału zużycia zimnej wody na poszczególne lokale i jest obliczany jako różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a odczytem wodomierza w mieszkaniu powoda. Koszty wywozu śmieci są rozliczane rocznie, przy uwzględnieniu liczby osób zamieszkujących dany lokal.

(dowód: zeznania świadka A. Z. k. 122, zeznania świadka L. P. k. 122-123, pismo z dnia 12 listopada 2014r. k. 106, rozliczenie mediów za rok 2012 k. 5)

W 2012r. w budynku, w którym zamieszkuje powód, nieopomiarowane było jedno mieszkanie, a jego lokatorzy ponosili koszty zużycia wody w formie ryczałtu, zgodnie z regulaminem rozliczania mediów. Ryczałt ustanowiony został na poziomie wyższym niż średnie zużycie.

(dowód: zeznania świadka A. Z. k. 122, zeznania świadka L. P. k. 122-123, przesłuchanie J. B. k. 124-125)

Koszt zużycia wody oraz wywozu śmieci jest rozliczany w sposób wskazany w regulaminie rozliczania mediów, stanowiącym uchwałę rady nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Na (...) w G.. Przedmiotowa uchwała nigdy nie została zaskarżona ani uchylona.

(dowód: zeznania świadka A. Z. k. 122, zeznania świadka L. P. k. 122-123, przesłuchanie J. B. k. 124-125)

Zgodnie z rozliczeniem mediów dokonany przez pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową koszty rozliczenia wody zimnej wspólnej za 2012r. przypadające na lokal powoda wynosiły 137,10 zł, zaś koszty wywozu nieczystości za ten rok wynosiły 436,67 zł. Natomiast zaliczki pobrane w 2012r. za wodę wspólną wyniosły 48 zł, a za wywóz śmieci 435,36 zł. W związku z powyższym z tytułu rozliczenia wody i wywozu nieczystości za 2012r. powstała niedopłata w kwocie 90,41 zł.

(dowód: pismo z dnia 12 listopada 2014r. k. 106, rozliczenie mediów za rok 2012 k. 5)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po rozważeniu całego zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków A. Z. i L. P. oraz dowodu z przesłuchania stron.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, że dowody z dokumentów przedłożonych przez strony oraz znajdujących się w aktach Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze VII Ns 75/08, są wiarygodne, albowiem

żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Brak jest również w ocenie Sądu podstaw do kwestionowania zeznań świadków A. Z. i L. P., które były szczere, spójne i logiczne. Świadkowie zgodnie wskazali co składa się na koszty wskazane pod pozycją „zw wsp+” oraz w jaki sposób następuje rozliczanie kosztów zużycia zimnej wody i kosztów wywozu śmieci. Nadto, zeznania świadków w powyższym zakresie znajdują potwierdzenie w treści dokumentów, w szczególności w piśmie z dnia 12 listopada 2014r. Za wiarygodne, Sąd uznał także zeznania prezesa pozwanej spółdzielni mieszkaniowej (...), który potwierdził wcześniejsze zeznania świadków co sposobu rozliczenia mediów. Nadto przedstawiciel strony pozwanej uzupełnił zeznania świadków, wskazując, że sposób rozliczania kosztów zużycia wody został określony w uchwale rady nadzorczej Spółdzielni, która nigdy nie była zaskarżona. W powyższym zakresie zeznania świadków oraz prezesa zarządu pozwanej Spółdzielni mieszkaniowej nie wzbudzają wątpliwości Sądu w świetle zasad logicznego rozumowania czy zasad doświadczenia życiowego.

Z kolei zeznaniom powoda Sąd dał wiarę tylko w takim zakresie w jakim korelują one z pozostałym materiałem dowodowym. Przede wszystkim należało dać wiarę zeznaniom powoda co do okoliczności zrzeczenia się przez niego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w tym formy tej czynności prawnej, gdyż w tym względzie zeznania powoda znajdują potwierdzenie w treści dokumentów zawartych w aktach lokalowych oraz w ustaleniach poczynionych w innych postępowaniach sądowych zawartych w uzasadnieniach orzeczeń wydanych w sprawie o podział majątku wspólnego małżonków Z., jakie toczyło się przed tutejszym Sądem pod sygnaturą VII Ns 75/08 oraz VII Ns 2486/10. Nadto, świadek L. P. oraz prezes zarządu Spółdzielni potwierdzili, że w budynku, w którym zamieszkuje powód, jedno mieszkanie jest rozliczane ryczałtowo. Natomiast zeznania powoda co do tego, że niektórzy lokatorzy podawali nieprawidłowe dane dotyczące stanu wodomierzy, stanowią jedynie spekulacje powoda, nie poparte żadnymi wiarygodnymi dowodami.

Na podstawie art. 217 k.p.c. Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z dziedziny księgowości. Podkreślić bowiem należy, że sposób rozliczania mediów został dostatecznie wyjaśniony za pomocą dowodu z zeznań świadków oraz dowodu z przesłuchania J. B. w charakterze strony. Nadto, powyższa okoliczność wynika z dokumentów przedłożonych przez stronę pozwaną, w szczególności pisma z dnia 12 listopada 2014r. Niezależnie jednak od powyższego wskazać należy, iż opinia biegłego byłaby nieprzydatna do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, albowiem skoro powód twierdzi, że lokatorzy podawali nieprawdziwe dane dotyczące stanu liczników, to sporządzona na ich podstawie opinia również obarczona byłaby tym błędem i w konsekwencji nie odzwierciedlałaby rzeczywistego stanu rzeczy. Podkreślić przy tym należy, że przedmiotowa sprawa dotyczy rozliczenia mediów za rok 2012 i nie sposób przyjąć, iż którykolwiek z mieszkańców bloku pamięta, jakie były faktyczne wskazania wodomierzy w tym okresie, zaś liczniki nie posiadają pamięci, która pozwalałaby na odczytanie wskazań w poszczególnych okresach czasu. Zatem jedynym dowodem potwierdzającym zużycie wody, na podstawie którego biegły mógłby sporządzić opinię, są deklaracje lokatorów dotyczące stanu liczników, które jak twierdzi powód są nieprawdziwe.

Nadto, Sąd oddalił również wniosek o dopuszczenie dowodu z nagrania sporządzonego i przedłożonego przez powoda albowiem powyższy dowód jest sprzeczny z dobrymi obyczajami (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2014r., IV CSK 257/13). Podkreślić bowiem należy, że powód dokonywał nagrań bez zgody i wiedzy osób nagrywanych. Niemniej nawet w wypadku uwzględnienia wniosku powoda, jakiegokolwiek nagranie rozmów nie byłoby dowodem wystarczającym do ustalenia, że koszty zużycia mediów zostały rozliczone w sposób nieprawidłowy. Sama bowiem okoliczność, że nagrany pracownik pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej, jak wskazuje powód, stwierdził w rozmowie z powodem że wartość kosztów wywozu śmieci ponadgabarytowych jest niską kwotą, stanowi prywatną opinię tej osoby, a nie stanowiska osoby prawnej jaką jest Spółdzielnia Mieszkaniowa, nadto jest to wypowiedź o charakterze ocennym. Z kolei faktu, że któryś z mieszkańców podał nieprawdziwe dane dotyczące stanu licznika w 2012r nie sposób w żaden sposób zweryfikować, albowiem jak wyjaśniono powyżej należałoby dysponować rzeczywistymi wskazaniami liczników. Nadto, zupełnie bez znaczenia pozostaje, że któryś z sąsiadów nie był oburzony tym, że spółdzielnia kazała mu zapłacić za nieużywaną wodę. Nie każdy z sąsiadów bowiem musi podzielać stanowisko

powoda co do sposobu rozliczania mediów, zaś sam brak aprobaty dla twierdzeń powoda nie oznacza, że sposób rozliczania zużycia wody był nieprawidłowy. Ponadto, fakt, że w bloku powoda jedno z mieszkań było rozliczane w sposób ryczałtowy, zostało potwierdzone przez świadków oraz pozwaną, którzy wskazali, że taki sposób rozliczeń jest zgodny z regulaminem i w związku z tym powyższa okoliczność nie wymaga dodatkowego wyjaśnienia.

Wobec zarzutu podniesionego przez stronę pozwaną, w pierwszej kolejności należało rozważyć kwestię legitymacji procesowej czynnej powoda. Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa wywodziła bowiem, że powód zrzekł się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz swojej byłej żony J. Z. (2) oraz że Spółdzielnia dokonała rozliczenia jego wkładu. Jak wynika z akt lokalowych, czynność prawna miała zostać dokonana w dniu 10 kwietnia 2000r. Zgodnie z zeznaniami powoda, zrzeczenie nie nastąpiło w formie aktu notarialnego. Zważyć należy, iż zgodnie z treścią art. 216 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze w brzmieniu na dzień dokonania ww. czynności prawnej, po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Małżonek nie będący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Przepis ten wprawdzie nie określał formy dokonania czynności podziału majątku wspólnego w zakresie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, co oznacza, że zastosowanie znajdował wówczas obowiązujący przepis art. 223 § 5 Prawa spółdzielczego, zgodnie z którym umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Umowa dotycząca zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i zastrzeżona dla tej czynności forma aktu notarialnego dotyczyła również umów o dział spadku czy podział majątku wspólnego małżonków w zakresie dotyczącym własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Zgodnie z treścią art. 73 § 2 k.c. jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej inną formę szczególną, czynność dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna. Skoro zatem czynność prawna została dokonana przez powoda z pominięciem szczególnej formy tj. formy aktu notarialnego, to przyjęć należało, że zrzeczenie się tego prawa było nieważne i nie mogło wywołać skutku prawnego w postaci wygaśnięcia prawa powoda. Wobec powyższego Sąd uznał, że J. Z. (1) jest współuprawniony do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) klatka (...) nr (...), zobowiązany do ponoszenia połowy kosztów związanych z korzystaniem z tego lokalu, a w konsekwencji posiada legitymację procesową czynną w niniejszej sprawie.

Powód J. Z. (1) wywodził, iż wskutek nieprawidłowego rozliczenia mediów przez pozwaną spółdzielnię mieszkaniową poniósł koszty, do których uiszczenia nie był zobowiązany i w związku z tym zażądał zwrotu nadpłaconej kwoty w wysokości 573,77 zł. Podstawę prawną roszczenia powoda stanowiły przepisy art. 410 § 1 k.c. w zw. z art. 405 k.c.

Jak wskazuje się w judykaturze, po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej każdy ze współmałżonków może samodzielnie dochodzić przypadającej mu części wierzytelności, jeżeli świadczenie dłużnika ma charakter podzielny. Jeżeli świadczenie jest niepodzielne, każdy z małżonków może dochodzić wierzytelności stanowiącej przedmiot wspólności tylko wtedy, gdy realizuje czynność zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 września 1999r., II CKN 460/98, OSNC 2000/3/55, Wokanda 1999/11/9, Biul.SN 1999/11/11, M.Prawn. 2000/2/100). W doktrynie wskazuje się bowiem, że czynność zachowawczą charakteryzują dwie podstawowe cechy: po pierwsze, jej celem jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem, po drugie, ochrona ta dotyczy wspólnego prawa i jest podejmowana w interesie wszystkich współwłaścicieli (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, 1972, s. 536). Nadto jak podkreśla się w orzecznictwie, że art. 209 k.c. ma na względzie czynności podjęte przez współwłaściciela w celu zachowania wspólnego prawa własności (por. wyrok SN z dnia 27 października 1971 r., I CR 427/71, OSNCP 1972, nr 5, poz. 88). Możliwość domagania się nadpłaconej opłaty z tytułu rozliczenia mediów stanowi czynność zarządu rzeczą wspólną, podobną do dochodzenia roszczenia z tytułu najmu czy innych tego typu opłat. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 października 2013r., II CSK 673/12, OSP 2014 nr 7-8, poz. 72, str. 971 czynności zarządu rzeczą wspólną są czynnościami gospodarowania, natomiast czynności zachowawcze, o których mowa w art. 209 kc, stanowią metodę ochrony wspólnego prawa, nie wchodzą więc w zakres pojęcia zarządu (art. 199-201, 203 i 208 k.c.). Zatem bez wątplenia dochodzenie przedmiotowego roszczenia w niniejszej sprawie nie stanowi czynności zachowawczej w rozumieniu art. 209 k.c., zatem powód mógł co najwyżej

dochodzić zwrotu przypadającej jemu, jako współuprawnionemu z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, części wierzytelności tj. połowy kwoty wskazanej w pozwie.

Kolejna kwestia dotyczyła prawidłowości rozliczeń kosztów zużycia zimnej wody wspólnej. Powód kwestionował sposób przyjęty przez pozwaną, podnosząc, że nigdy nie korzystał ze wspólnej wody, a nadto podnosił, że niektóre lokale nie są opomiarowane i rozliczają się w sposób ryczałtowy oraz że niektórzy lokatorzy podali nieprawdziwe dane o stanie liczników. W ocenie Sądu argumentacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie. Przede wszystkim wskazać należy, że sposób rozliczania zimnej wody został określony w regulaminie rozliczeń mediów przyjętym w formie uchwały rady nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Na (...) w G., która - jak podał prezes zarządu pozwanej - nigdy nie została zaskarżona i w rezultacie nadal obowiązuje. Nadto, w świetle dowodu z zeznań świadków oraz dowodu z przesłuchania prezesa zarządu pozwanej, brak jest podstaw do stwierdzenia, że koszty zużycia zimnej wody oraz wywozu nieczystości zostały rozliczone w sposób nieprawidłowy. Przede wszystkim, wbrew temu co podnosił powód w rozliczeniu mediów za rok 2012 pod pozycją „zw wsp+” nie wskazano jedynie kosztu zużycia zimnej wody wspólnej, lecz również koszt wywozu nieczystości. Zatem na ogólną kwotę 573,77 zł składa się koszt zimnej wody wspólnej w wysokości 137,10 zł oraz koszty wywozu nieczystości w kwocie 436,67 zł. Biorąc zaś pod uwagę, iż dochodzone roszczenie nie stanowi czynności zachowawczej to powód może w niniejszej sprawie domagać się jedynie połowy ewentualnie nadpłaconej kwoty z tytułu zużycia zimnej wody wspólnej tj. tylko kwoty 68,55 zł. Niemniej i co do tej kwoty Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa. Na podstawie zeznań świadków Sąd ustalił, iż koszt zimnej wody wspólnej wynika z podziału zużycia zimnej wody na poszczególne lokale i jest obliczany jako różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a odczytem wodomierza w mieszkaniu powoda. Powyższy sposób rozliczania zimnej wody potwierdza także złożone przez pozwanego pismo z dnia 12 listopada 2014r. Z tego dokumentu wynika, iż koszty zużycia zimnej wody wspólnej oraz wywozu nieczystości zostały rozliczone we wskazany powyżej sposób, a koszty przypadające na lokal powoda z tego tytułu wynosiły łącznie 573,77 zł, zaś kwota pobranych zaliczek wynosiła 483,36 zł, co powodowało niedopłatę w kwocie 90,41 zł. Uzasadniając swoje żądanie, powód podał, że jeden z lokali rozliczany jest ryczałtem, co miało być powodem powstania deficytu w płatnościach za wodę. Niemniej ryczałtowy sposób rozliczania kosztów wody jest również przewidziany przez regulamin rozliczania mediów, a skoro uchwała rady nadzorczej w tym przedmiocie nie została uchylona w sposób przewidziany przez ustawę, to nie ma żadnych podstaw, by uznać, że rozliczanie powyższego lokatora w sposób ryczałtowy jest niezgodne z prawem. Nadto, jak wyjaśnił Prezes pozwanej, J. B. ryczałt jest ustalany na poziomie dwukrotnie wyższym aniżeli średnie zużycie wody, co wyklucza możliwość kredytowania zużycia wody przez pozostałych mieszkańców. Jak już wskazano powyżej, z uwagi na upływ czasu i brak możliwości technicznych, aktualnie nie można zweryfikować twierdzeń powoda, że niektórzy spośród lokatorów podali nieprawdziwe dane dotyczące stanu licznika, zaś dowód z opinii biegłego księgowego nie jest w ogóle przydatny do stwierdzenia tej okoliczności. Zatem reasumując, stwierdzić należy, iż brak było podstaw do uznania, że koszty zużycia zimnej wody zostały rozliczone nieprawidłowo przez pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową. Dlatego też na podstawie art. 410 § 1 k.c. w zw. z art. 405 stosowanych a contrario Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 2 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku o opłatach za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U.2013.490) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania zasądził od przegrywającego proces powoda na rzecz pozwanego kwotę 197 zł, na którą składa się wynagrodzenie fachowego pełnomocnika powoda w stawce minimalnej (180 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).