

**Sygn. akt: I C 888/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Małgorzata Żelewska         |
| Protokolant:    | st. sekr. sądowy Justyna Gronda |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 września 2016 r. w G.

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w likwidacji**

**przeciwko P. S.**

**o zapłatę**

I. oddala powództwo;

II. kosztami procesu obciąża powoda uznając je za uiszczone.

## UZASADNIENIE

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) w likwidacji w G. domagał się zapłaty od P. S. kwoty 2.160 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia i zwrotu kosztów bieżącego utrzymania i konserwacji przepompowni deszczowej oraz ścieków sanitarnych za okres od 1 lipca 2011r. do końca lipca 2015r.

W uzasadnieniu wyjaśnił, iż powodowa spółdzielnia powstała jako spółdzielnia domów jednorodzinnych przy ul. (...) (27 budynków) oraz ul. (...) (6 budynków) w G.. W ramach działalności spółdzielni pozostawało wybudowanie urządzeń pomocniczych i gospodarskich. Na własność spółdzielni składa się infrastruktura w postaci osiedlowej przepompowni ścieków bytowych, która przyjmuje ścieki od 13 budynków, przepompownia wód opadowych i roztopowych obsługująca 27 budynków, sieci kanalizacji ściekowej i deszczowej oraz rurociągi tłoczne sanitarny i deszczowy. Powyższa inwestycja była niezbędna by przepompowywać wodę i ścieki do kanalizacji miejskiej, albowiem domy usytuowane są poniżej poziomu instalacji sieci miejskiej. Pozwany korzysta z przedmiotowej infrastruktury bez umowy. Ponadto od 1 marca 2009r. zaprzestał uiszczać na rzecz powoda opłat tytułem eksploatacji przepompowni do czego jest zobowiązany na podstawie art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

(pozew k. 3 – 4)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa wskazując, iż powód nigdy nie doręczał mu faktur za bieżące należności, a jedynie kilkakrotnie od 1994r. zawiadamiał go o zaległościach żądając zapłaty. Nigdy jednak nie ustosunkował się do jego odpowiedzi na te wezwania, w których domagał się wyszczególnienia tytułu należności. Ponadto dodał, iż wystąpił ze spółdzielni w 1994r. a z urządzeń wspólnych korzysta jedynie w ograniczonym zakresie.

W związku z tym powód winien wskazać jakie koszty składają się na dochodzoną kwotę, która w jego ocenie jest za wysoka i wtedy zawrzeć z nim umowę, czego jednak mimo próśb nie uczynił do dzisiaj.

(odpowiedź na pozew k. 13 - 14)

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) w G. w likwidacji jest właścicielem następującej infrastruktury:

- osiedlowej przepompowni ścieków bytowych wraz z siecią kanalizacji ściekowej i rurociągiem tłocznym sanitarnym oraz

- osiedlowej przepompowni wód opadowych i roztopowych wraz z siecią kanalizacji deszczowej i rurociągiem tłocznym deszczowym

(okoliczności bezsporne)

Pozwany P. S. jako właściciel zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości przy ul. (...) w G. nie korzysta w ogóle z w/w infrastruktury ściekowej. Natomiast w przypadku infrastruktury deszczowej dom pozwanego jest podłączony do niej z jednej strony budynku, natomiast od frontu budynku woda deszczowa z dachu jest odprowadzana rynną bezpośrednio na ulicę.

(okoliczności bezsporne: zeznania pozwanego płyta k. 154 – 00:44:31 – 00:58:07)

Pozwany od 1994r. nie jest członkiem powodowej spółdzielni i wielokrotnie zwracał się do spółdzielni w celu ustalenia wysokości kosztów związanych z korzystaniem przez niego jedynie z przepompowni deszczowej, jednak bezskutecznie.

(okoliczność bezsporna: pisma k. 15 – 21)

Powodowa spółdzielnia ustaliła w 2003r. koszty związane z utrzymaniem przepompowni ryczałtowo zliczając wszelkie koszty ponoszone przez spółdzielnię w tym związane z utrzymaniem spółdzielni jak i koszty remontów i obciążając nimi 27 mieszkańców osiedla w zależności od tego czy korzystają z jednej czy z dwóch instalacji w wysokości odpowiednio 60 zł i 45 zł.

(dowód: zeznania M. T. w charakterze strony powodowej płyta k. 154 – 00:03:55 – 00:43:43, protokół k. 103 – 104, preliminarz k. 105)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny był w części bezsporny pomiędzy stronami, a nadto sąd ustalił go na podstawie przedłożonych dokumentów oraz zeznań pozwanego i likwidatora strony powodowej M. T., które uznał za wiarygodne. Strony zeznawały bowiem zgodnie ze swoją wiedzą i swoimi przekonaniem. Sąd natomiast pominął dowód z dokumentów nieczytelnych, wobec nieprzedłożenia ich czytelnych kopii. Ponadto, sąd oddalił wniosek dowodowy z opinii technicznej, albowiem dowód ten jest całkowicie nieprzydatny na okoliczność na którą został zawnioskowany tj. korzystania przez pozwanego z przepompowni deszczowej. Opinia ta dotyczy bowiem innej nieruchomości i kosztów związanych z korzystaniem łącznie z obu instalacji ściekowej i deszczowej, a co bezsporne było pomiędzy stronami pozwany nie korzysta z instalacji ściekowej.

W niniejszej sprawie powód domagał się zapłaty od pozwanego kwoty 2160 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z przepompowni deszczowej oraz kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem i konserwacją tej instalacji w okresie od lipca 2011r. do 31.07.2015r. wraz z odsetkami. Powództwo zostało oparte na art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Stanowi on, że właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z

eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. Jak słusznie wskazuje się w orzecznictwie sądowym nałożenie na właścicieli domów jednorodzinnych obowiązku uiszczenia opłaty za korzystanie z tych elementów mienia spółdzielni, które jest niezbędne do prawidłowego korzystania z nieruchomości wynika z założenia ustawodawcy, że korzystanie z tych elementów infrastruktury powinno być zagwarantowane (postanowienie SN z dnia 17 kwietnia 2013 r., I CSK 434/12, LEX nr 1353359).

W tym miejscu wskazać jedynie należy, iż choć w pozwie określono, iż żądanie zapłaty dotyczy zarówno instalacji deszczowej jak i sanitarnej, to jednak ostatecznie bezsporne było, iż pozwany nie jest podłączony ani też nie korzysta z infrastruktury sanitarnej a żądanie zapłaty dotyczy jedynie instalacji deszczowej. Pomimo tego w ocenie sądu powództwo podlegało oddaleniu, albowiem powód nie sprostował obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c., gdyż nie wykazał wysokości swojego roszczenia. Oczywiście powód przedłożył mnóstwo kopii rachunków czy kosztów jakie ponosiła powodowa spółdzielnia mieszkaniowa związanych nie tylko z konserwacją czy remontami przepompowni, ale także związanych z utrzymaniem i funkcjonowaniem samej spółdzielni. Powyższe jednak w ocenie sądu jest niewystarczające do stwierdzenia na tej podstawie nawet przy pomocy i wiedzy specjalnej biegłego rzeczoznawcy czy księgowego wysokości kosztów jakie winien ponosić pozwany w związku z korzystaniem jedynie z infrastruktury deszczowej. Zwrócić bowiem należy uwagę, iż sam system opłat wyliczony i przyjęty przez powoda nie obejmuje wszystkich podmiotów, które korzystają z tej infrastruktury. Jak wskazał powód jednym z takich podmiotów jest również Gmina M. G., która odprowadza wodę deszczową z ulic właśnie do spornej przepompowni. Z uwagi jednak, iż odmówiła zapłaty nie jest w ogóle brana pod uwagę przy dokonywaniu rozliczeń kosztów. W konsekwencji podział kosztów pomiędzy 27 właścicieli budynków przedmiotowego osiedla nie wydaje się być prawidłowym rozwiązaniem, skoro pomija inne podmioty korzystające z przepompowni. Niezależnie do tego wskazać należy, iż powód dokonał ustalenia wysokości miesięcznych opłat w sposób całkowicie dowolny przyjmując, iż osoby korzystające z obu instalacji winny płacić 60 zł, a z instalacji jedynie deszczowej 45 zł. Wskaźniki te nie mają jednak żadnej podstawy w kosztach jakie są przeznaczane na obsługę i remonty danej instalacji. Również z załączonych rachunków nie sposób wywieść jakie koszty związane są z remontami której instalacji. Sąd zdaje sobie przy tym sprawę, iż dokładne rozdzielanie wszelkich kosztów nie jest możliwe jak np. prądu, który zasila obie pompy, czy obsługi konserwatora. Jednak w ocenie sądu koszty przeprowadzonych remontów, które są znacznymi kosztami winny być rozdzielane jedynie na te osoby, które z danej instalacji korzystają, zwłaszcza, iż jak wynika z załączonych rachunków większość z nich dotyczy jednak remontu instalacji sanitarnej a nie deszczowej, co podnosił również pozwany wskazując, iż od wielu lat nie był przeprowadzany żaden remont instalacji deszczowej, która w jego ocenie nie jest sprawna i nie spełnia w ogóle swojej roli, albowiem przy dużych opadach woda nie jest odprowadzana przez sporną infrastrukturę deszczową, a spływa do lasu. Z tych też względów w ocenie sądu brak jest podstaw do obciążania kosztami remontów instalacji sanitarnej pozwanego. Nie można bowiem zliczać wszystkich kosztów spółdzielni i obciąć nimi osoby korzystające tylko w pewnym zakresie z urządzeń spółdzielni, według własnego klucza rozliczeń, nie mającego nic wspólnego z kosztami rzeczywistymi związanymi z obsługą danej przepompowni. Ponadto w ocenie sądu również biegły rzeczoznawca czy księgowy w oparciu o przedłożone dokumenty nie jest władny i nie posiada kompetencji by oceniać i ustalać w jakim zakresie pozwany korzysta z przepompowni i w jakiej części winien partycypować w tych kosztach. Także teza dowodowa jaka została sformułowana przez powoda reprezentowanego przez profesjonalnego pełnomocnika nie jest przydatna ani adekwatna do rozstrzygnięcia istoty niniejszego sporu. Nie zmierzała ona bowiem do ustalenia w jakiej proporcji i wysokości pozwany powinien pokrywać koszty związane z eksploatacją i bieżącym utrzymaniem infrastruktury deszczowej. Dlatego też wnioski dowodowe w tym zakresie sąd oddalił.

Mając na uwadze powyższe sąd w punkcie I wyroku oddalił powództwo jako nieudowodnione na podstawie art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 6 k.c.

O kosztach sąd orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania obciążył tymi kosztami powoda uznając je za uiszczone w całości.