

## UZASADNIENIE

W dniu 18 czerwca 2015 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. wystąpiła przeciwko R. T. (1) i A. T. (1) o zapłatę kwoty 8.048,23 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego – według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że dochodzona kwota odpowiada zadłużeniu pozwanych w związku z nieuiszczaniem opłat związanych z eksploatacją lokalu wchodzącego w skład zasobów Spółdzielni, co do którego pozwany przysługuje prawo odrębnej własności oraz z tytułu odsetek od tych opłat.

W dniu 10 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach wydał w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym – zgodny z żądaniem pozwu.

Nakaz ten utracił moc wskutek sprzeciwu pozwanych, którzy zgłosili zarzut bezprawnego naliczenia części kosztów z tytułu rozliczenia zużycia wody na podstawie ryczałtu, nie na podstawie wskazań liczników.

Powód podtrzymał żądanie pozwu.

Wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2017r. Sąd Rejonowy w Pabianicach zasądził od A. T. (1) i R. T. (1) solidarnie na rzecz (...) spółdzielni Mieszkaniowej w P. kwotę 8048,23 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 18 czerwca 2015r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1517 zł z tytułu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach stanu faktycznego:

A. T. (1) i R. T. (1) przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w P. przy ul. 20 stycznia 93. Budynek należy do zasobów (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P.. Pozwani są członkami tej spółdzielni.

Każdy z użytkowników lokali należących do zasobów spółdzielni od stycznia 2012 r. ma indywidualne konta bankowe rozliczeniowe:

- z tytułu zużycia wody według wskazań wodomierza,

- z tytułu centralnego ogrzewania,

– z tytułu opłat eksploatacyjnych, przy czym w skład tych opłat wchodzi też ryczałt za wodę w przypadku mieszkań pozbawionych wodomierzy.

Spółdzielnia podjęła uchwałę o wymianie wodomierzy mechanicznych na wodomierze elektroniczne i od 2012 r. prowadzi prace mające na celu wymianę wodomierzy w lokalach znajdujących się w zasobach Spółdzielni na urządzenia elektroniczne z odczytem radiowym. Pozwanym jest znana treść uchwały.

Spółdzielcy nie byli dodatkowo obciążeni kosztami wymiany wodomierzy, koszty te pokrywane są z funduszu technicznego utrzymania zasobów.

Pozwani w 2013 r. odmówili udostępnienia lokalu celem zamontowania nowych wodomierzy, nie zmienili zdania mimo korespondencji na ten temat prowadzonej ze spółdzielnią, powoływali się na posiadanie wodomierzy mechanicznych o aktualnych cechach legalizacyjnych.

Wodomierze mechaniczne w mieszkaniu pozwanych posiadały cechy legalizacyjne z 2009 r., wodomierz był zaplombowany, zaś pozwany dokonał jego rozplombowania, o czym pisemnie poinformował spółdzielnię, wzywając do ponownego zaplombowania urządzenia.

Legalizacja wodomierza pozwanych kończyła się w 2014 r.

Wymiana wodomierzy była podyktowana zamiarem minimalizacji rozbieżności w poborze wody pomiędzy wodomierzem głównym a wodomierzami indywidualnymi w poszczególnych lokalach, niedokładnością wskazań wodomierzy mechanicznych.

Ostatni odczyt wodomierzy mechanicznych w spółdzielni miał miejsce w 2013 r. Obecnie dokonuje się odczytów wodomierzy elektronicznych drogą radiową, bez konieczności wchodzenia do lokali mieszkalnych. Montaż tych wodomierzy spowodował, że zmalały ubytki wody, co spowodowane jest większą czułością urządzeń

W przypadku różnicy między wodomierzem głównym w budynku spółdzielni a wodomierzami zamontowanymi w poszczególnych lokalach tego budynku, na pokrycie tej różnicy spółdzielnia pobiera opłatę stałą, która jest elementem opłaty eksploatacyjnej i jest różnicowana w zależności od powierzchni lokalu.

W budynku przy ul. 20 stycznia 93 są trzy lokale bez wodomierzy elektronicznych, z których opłaty za wodę rozliczane są na zasadzie ryczałtu. Ryczałt obliczany jest według wyliczeń : 9m<sup>3</sup> na osobę i dla wody zimnej, zaś 4,5 m<sup>2</sup> na osobę za podgrzanie wody zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 2002 r.

Pismem z dnia 18 marca 2014 r. pozwani zostali poinformowani przez spółdzielnię, iż od dnia 01 maja 2014 r. ich lokal zostanie obciążony opłatą ryczałtową za wodę zgodnie z regulaminem spółdzielni.

Zgodnie z danymi meldunkowymi, z których wynika, że w lokalu zamieszkują 3 osoby, opłata ryczałtowa za zużycie wody w lokalu pozwanych naliczana jest za 4 osoby.

Zgodnie z § 3 ust. 5 Regulaminu Spółdzielni w przypadku odmowy montażu nowych wodomierzy elektronicznych z odczytem radiowym przez użytkowników lokalu, lokal zostanie obciążony opłatą zaliczkową w wysokości obowiązującej w Spółdzielni kwoty ryczałtu ustalonej od osoby, pomnożonej przez ilość mieszkańców lokalu.

(...) naliczała pozwany w każdym miesiącu opłaty ryczałtowe za wodę, według powyższej zasady.

Pozwani od kwietnia 2014 r. nie uiszczali opłat zgodnie z wyliczeniami Spółdzielni, wnosili kwoty według własnych wyliczeń:

- jako opłaty eksploatacyjne i wpłacali je na konto przeznaczone do opłat eksploatacyjnych,
- opłaty za wodę – na konto dotyczące zużycia wody, przeznaczone do opłat za wodę w przypadku mieszkań zaopatrzonych w wodomierze. Opłaty za wodę pozwani wnieśli dwukrotnie w kwotach 2.153,25 zł i 2.396,55 zł.

Wpłat tych na rzecz spółdzielni pozwani dokonywali niesystematycznie.

Opłaty pozwanych za zajmowany lokal w okresie od dnia 01 stycznia -30 kwietnia 2014 r. wynosiły łącznie 347,27 zł, w tym: 118,57 zł za eksploatację, 43,64 zł za ogrzewanie, 9,46 zł za elektryczność, 50,92 zł na fundusz remontowy, 2,91 zł - ubezpieczenie rzeczowe, 18,19 zł – opłata stała za ciepłą wodę, 13,82 zł – opłata stała za zimną wodę, 21,00 zł za wywóz nieczystości, 1,41 zł za domofon, 1,16 zł za odczyt wodomierzy, 2,91 zł - opłata na działalność kulturalno-oświatową, 63,28 zł za techniczne utrzymanie zasobów .

Opłaty pozwanych za zajmowany lokal w okresie od dnia 01 maja - 30 maja 2014 r. wynosiły łącznie 984,95 zł, w tym: 118,57 zł za eksploatację, 43,64 zł za ogrzewanie, 9,46 zł za elektryczność, 50,92 zł na fundusz remontowy, 2,91 zł - ubezpieczenie rzeczowe, 291,80 zł – za ciepłą wodę od osób, 18,19 zł - opłata stała za ciepłą wodę, 347,04 zł - za wodę i ścieki od osób, 13,82 zł – opłata stała za zimną wodę, 21,00 zł za wywóz nieczystości, 1,41 zł za domofon, 1,16 zł za odczyt wodomierzy, 2,91 zł - opłata na działalność kulturalno-oświatową, 63,28 zł za techniczne utrzymanie zasobów .

Przedpłata za centralne ogrzewanie w lokalu pozwanych w okresie 01 stycznia – 31 maja 2014 r. wynosiła 140,39 zł.

Na dzień 28 maja 2015 r. zadłużenie pozwanych względem spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych wynosiło łącznie 9.750,96 zł oraz odsetki w kwocie 450,52 zł.

Jednocześnie jednak pozwani posiadają nadpłatę w kwocie 2.153,25 zł z tytułu opłat za wodę.

Pismem z dnia 28 maja 2015 r. spółdzielnia wezwała R. T. (1) do zapłaty różnicy pomiędzy zadłużeniem za opłaty eksploatacyjne a nadpłatą za wodę t.j. kwoty 7.597,71 zł – w terminie 4 dni od daty doręczenia wezwania.

(W dniu 11 czerwca 2015 r. (...) złożyła obojgu pozwany pisemne oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w kwocie 9.750,96 zł przysługującej spółdzielni z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych za okres 01 stycznia 2014 r. – 27 maja 2015 r. z nadpłaty za wodę w kwocie 2.153,25 zł oraz poinformowała ich, że w wyniku potrącenia obie wierzytelności umarzają się do wysokości wierzytelności niższej. Spółdzielnia wskazała pozwany pozostałą do zapłaty kwotę należności po potrąceniu – 7.597,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi na dzień 27 maja 2015 r. wynoszącymi 450,52 zł oraz wezwała do niezwłocznej zapłaty należności – pod rygorem wystąpienia na drogę postępowania sądowego.

Wyrokiem z dnia 9 października 2015 r. wydanym w sprawie sygn. II C 1414/14 Sąd Okręgowy w Łodzi nakazał A. T. (2) i R. T. (2) udostępnienia zajmowanego lokalu mieszkalnego w celu wykonania przez spółdzielnię prac w zakresie wymiany wodomierzy mechanicznych na elektroniczne. Apelacja od tego orzeczenia została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 września 2016 r. wydanym w sprawie sygn. I ACa 331/16.

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego Sąd I instancji wywiódł, że roszczenie strony powodowej jest uzasadnione znajduje podstawę prawną w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116) zgodnie z którym, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Jednym z takich kosztów jest koszt dostawy wody do lokalu.

Powód wykazał, że pozwani nie wyrazili zgody na wymianę wodomierzy mechanicznych na elektroniczne, odczytywane drogą radiową. Ta decyzja pozwanych wywołała skutek w postaci przewidzianej w regulaminie spółdzielni zmiany zasad naliczania opłat za wodę – od 2014 r. opłaty te były naliczane ryczałtem, a nie według wskazań starego wodomierza mechanicznego. O zmianie zasad naliczania opłat i nowej wysokości opłat za lokal pozwani zostali przez spółdzielnię poinformowani, ale nie zastosowali się do niej.

Pozwani świadomie nie zastosowali się do regulaminu spółdzielni, nie uznali decyzji spółdzielni o wymianie liczników na bardziej precyzyjne ani zasad naliczania opłat za wodę w lokalu pozbawionym liczników elektronicznych, dodatkowo pozwany dokonał rozplombowania zamontowanego licznika we własnym zakresie. W konsekwencji pozwani uiszczali opłaty na rzecz spółdzielni za sporny lokal w niewystarczających wysokościach – wedle swego uznania, przez co doprowadzili do powstania zadłużenia.

Powód wykazał, że należna Spółdzielni od pozwanych kwota, będąca następstwem zadłużenia pozwanych w związku z nieuiszczaniem przez nich pełnych opłat eksploatacyjnych wynosi 8.048,23 zł – jest to różnica między zadłużeniem wraz z odsetkami w kwocie łącznej 10.201,48 zł a wpłatami za wodę wniesionymi przez pozwanych w kwocie 2.153,25 zł. Pozwani nie zakwestionowali tej wysokości, zasad naliczania odsetek jak również nie przedstawili dowodów, że dochodzona należność została przez nich w całości bądź w części uiszczona.

W związku z powyższym Sąd zasądził na rzecz powoda od pozwanych solidarnie całą dochodzoną pozwem należność.

Powyższy wyrok w całości zaskarżył apelacją pozwani, zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z § 3 ust. 5 Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody, wnoszenia opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków oraz montażu indywidualnych wodomierzy w lokalach (...) Spółdzielnia Mieszkaniowej poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że sama odmowa przez użytkownika lokalu montażu nowych wodomierzy elektronicznych z odczytem radiowym, bez kumulatywnego spełnienia przesłanki upływu terminu legalności (legalizacji) wodomierzy w lokalu, stanowi podstawę obciążenia opłatą zaliczkową w wysokości obowiązującej w spółdzielni kwoty ryczałtu, podczas gdy w przedmiotowym postanowieniu użyto funktora koniunkcji „oraz”;

2. art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z § 3 ust. 5 Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody, wnoszenia opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków oraz montażu indywidualnych wodomierzy w lokalach (...) Spółdzielnia Mieszkaniowej poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że postanowienie to może stanowić podstawę obciążenia pozwanego kwotą ryczałtu, bez obowiązku późniejszego rozliczenia spółdzielni z pozwanymi podczas gdy w uregulowaniu tym pisze, że „lokale zostaną obciążone opłatą zaliczkową w wysokości obowiązującej w spółdzielni kwoty ryczałtu ustalonej od osoby”;

3. art. 5 k.c. poprzez bezzasadne niezastosowanie i uwzględnienie powództwa, podczas gdy żądane powódki stanowiło nadużycie przysługującego jej prawa podmiotowego i było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego;

W kontekście powyższych zarzutów skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwanego strona powodowa wniosła o jej oddalenie w całości jako bezzasadnej i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm prawem przepisanych.

#### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja okazała się zasadna i skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku i oddaleniem powództwa.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń stanu faktycznego, jednakże błędnie określił konsekwencje prawne z nich wynikające.

Należy zgodzić się ze skarżącymi, że w przedmiotowym stanie faktycznym stanowisko Sądu I instancji, zgodnie z którym określenie zakresu obowiązku uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na lokal skarżących w odniesieniu do kosztów dostarczania wody powinno następować w oparciu o wartości ryczałtowe, nieodpowiadające faktycznemu zużyciu wody, nie znajduje uzasadnienia.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji niezasadnie zaniechał dokonania oceny prawnej skuteczności w stosunku do pozwanego uchwał organów powodowej spółdzielni dotyczących wymiany wodomierzy oraz rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w kontekście klauzuli generalnej z art. 5 k.c. Zgodnie z treścią art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Zasady współżycia społecznego, to nieskodyfikowane powszechnie normy postępowania, funkcjonujące aktualnie w społeczeństwie polskim i mające na celu ochronę społecznie akceptowanych wartości (czyli stanów rzeczy) lub dóbr niematerialnych. Zasady te mają silne zabarwienie aksjologiczne, co zbliża je do norm moralnych, charakter obiektywny, w czym są podobne do zwyczajów, oraz walor powszechności, co odróżnia je od zasad słuszności, które odnoszą się także do indywidualnych, rzadko spotykanych sytuacji.

W kontekście powyższego, co do zasady, należy zgodzić się z Sądem I instancji, że przedmiotowe uchwały organów powodowej spółdzielni mieszkaniowej - wobec braku ich zaskarżenia - formalnie wiążą pozwanych. Niemniej jednak,

w szczególnych okolicznościach przedmiotowej sprawy, w ocenie Sądu Odwoławczego, uzasadniony jest wniosek, że wykonywanie przez stronę powodową uprawnień wynikających z tych uchwał stanowi nadużycie prawa i nie może korzystać z ochrony prawnej. Pozwany w okresie czasu objętym pozwem, tj. stycznia 2014 r. do maja 2015 r. mieli w swoim lokalu mieszkalnym zamontowane wodomierze mechaniczne. Posiadały one cechy legalizacji ważne do końca 2014 r. Od czasu ich zamontowania aż do 2013 r. powódka uwzględniała ich wskazania jako wiarygodną podstawę ustalenia rzeczywistego zużycia wody dostarczanej pozwanemu i ustalenia wysokości związanych z tym kosztów. Jednocześnie nie bacząc na to, że zainstalowane u pozwanego wodomierze mechaniczne pozostawały w okresie ważności cech legalizacyjnych aż do 31 grudnia 2014 r. (legalizację pozwany po tej dacie z własnej inicjatywy przedłużył na dalszy 5-letni okres), powódka realizowała w stosunku do pozwanego uchwałę Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 14 grudnia 2012 r. przewidującą obciążenie członków spółdzielni odmawiających zgody na zainstalowanie nowych wodomierzy elektronicznych z odczytem radiowym opłatą zaliczkową w wysokości obowiązującego u powódki ryczałtu, który to sposób obliczania kosztów związanych z dostawą i zużyciem wody zarówno we wcześniejszych, jak i późniejszych uchwałach organów powódki dotyczył lokali niewyposażonych w jakiekolwiek wodomierze.

W ocenie Sądu Okręgowego takie działania powódki naruszają podstawowe zasady sprawiedliwości społecznej bowiem obciążają pozwanego kosztami nierzeczywistego (a jedynie hipotetycznego, zryczałtowanego) zużycia wody, w sytuacji, gdy istniała techniczna możliwość wiarygodnego ustalenia realnego zużycia wody przez pozwanych, a nadto powódka nie poniosła (nie wykazała w toku postępowania) w tym zakresie żadnego rzeczywistego uszczerbku majątkowego.

W ocenie Sądu Okręgowego, takie działanie powodowej Spółdzielni (a właściwie zaniechanie) naruszało zasadę lojalności stron spółdzielczego stosunku członkowskiego.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1. jego sentencji w ten sposób, że powództwo oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Na zasądzoną na rzecz pozwanych kwotę 300 zł złożyła się opłata od apelacji jaką ponieśli pozwani.