

Sygn. akt I C 744/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2012 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Justyna Szczyrba

Protokolant Agnieszka Zabagło

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2012r. w Zgorzelcu sprawy

z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej w B.**

przeciwko **M. S. i L. S.**

o zapłatę

I. oddala powództwo,

II. zasądza od powódki Spółdzielni Mieszkaniowej w B. na rzecz pozwanego L. S. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 744/12

## UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w B. wniosła pozew przeciwko L. S. i M. S. solidarnie o zapłatę kwoty 1.990,85 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 1.829,47 zł od dnia 03.04.2012 r. do dnia zapłaty i od kwoty 161,38 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania podała, że pozwanym przysługuje niepodzielnie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. (...) w B., za który powinni ponosić opłaty eksploatacyjne wraz z opłatami na wyodrębniony fundusz remontowy oraz dokonywać wpłat z tytułu dostawy mediów. Wskazała, że pozwani w okresie od 1.09.2009 r. do 2.04.2012 r. nie dokonywali należnych wpłat, nie reagując na wezwanie do zapłaty i na dzień 2.04.2012 r. suma należnych i wymagalnych opłat eksploatacyjnych (wraz z opłatami na fundusz remontowy i kosztami dostawy wody) wyniosła 1.829,47 zł, natomiast skapitalizowane odsetki – 161,38 zł.

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powoda kosztami procesu według norm przepisanych. (k. 90, 91) Przyznali, iż nie dokonują całości wpłat wynikających z opłat eksploatacyjnych w postaci czynszu i opłat za wodę, zarzucając iż opłata średnia za wodę jest przez powódkę zawyżana w stosunku do faktycznie zużytej wody w m3. Ponadto pozwany podniósł, iż zadłużenie w opłatach za czynsz wynika z faktu, że powódka pobiera opłaty na poczet spłaty zadłużenia względem wierzyciela (...) T., co jest bezpodstawne. Według pozwanego zadłużenie powódki z tego tytułu powinno zostać spłacone do października 2008 r., a istniejący dług może wynikać jedynie z faktu, że powódka pobierając na ten cel 60.161,67 zł kwartalnie, faktycznie spłaca jedynie 21.425 zł zadłużenia. Pozwany domagał się od powódki przedstawienia sposobu wyliczenia średniego zużycia wody zimnej i ciepłej za lata 2009 – 2012 i przedstawienia dokumentów obrazujących sposób rozliczenia się powoda z (...) S.A. Oddział (...) T..

Powódka w piśmie procesowym z dnia 17.10.2012 r. (k. 119 – 122) wyjaśniła, że w okresie rozliczeniowym:

a) od 1.10.2007 r. do 30.09.2008 r. (na podstawie którego zostały ustalone zaliczki na okres następny od 1.10.2008 r. do 30.09.2009 r.) zużycie wody zimnej wyniosło  $79 \text{ m}^3 + \text{ubytki } 11,41 \text{ m}^3 = 90,41 \text{ m}^3 : 12 + 7,53 \text{ m}^3$ . Do rozliczenia przyjęto  $7,45 \text{ m}^3$ . Zużycie wody ciepłej w tym okresie wyniosło  $43 \text{ m}^3 : 12 \text{ miesięcy} = 3,50 \text{ m}^3$ , co też zostało przyjęte do rozliczenia;

b) od 1.10.2008 r. do 30.09.2009 r. (na podstawie którego zostały ustalone zaliczki na okres następny od 1.03.2009 r. do 28.02.2011 r.) zużycie wody zimnej wyniosło  $71 \text{ m}^3 + \text{ubytki } 8,87 \text{ m}^3 = 79,87 \text{ m}^3 : 12 = 6,65 \text{ m}^3$ . Do rozliczenia przyjęto  $6,54 \text{ m}^3$ . Zużycie wody ciepłej w tym okresie wyniosło  $39 \text{ m}^3 : 12 \text{ miesięcy} = 3,25 \text{ m}^3$ , co też zostało przyjęte do rozliczenia;

c) od 1.10.2009 r. do 31.12.2010 r. (na podstawie którego zostały ustalone zaliczki na okres następny od 1.03.2011 r. do 28.02.2012 r.) zużycie wody zimnej wyniosło  $79 \text{ m}^3 + \text{ubytki } 2,42 \text{ m}^3 = 81,42 \text{ m}^3 : 15 = 5,43 \text{ m}^3$ , co zostało przyjęte do rozliczenia. Zużycie wody ciepłej w tym okresie wyniosło  $50 \text{ m}^3 + \text{ubytki } 23,37 \text{ m}^3 : 15 \text{ miesięcy} = 4,89 \text{ m}^3$ , co też zostało przyjęte do rozliczenia;

d) od 1.01.2011 r. do 31.12.2011 r. (na podstawie którego zostały ustalone zaliczki na okres następny od 1.03.2012 r. do 28.02.2013 r.) zużycie wody zimnej wyniosło  $51 \text{ m}^3 + \text{ubytki } 5,16 \text{ m}^3 = 56,16 \text{ m}^3 : 12 = 4,68 \text{ m}^3$ . Do rozliczenia przyjęto  $4,46 \text{ m}^3$ . Zużycie wody ciepłej w tym okresie wyniosło  $33 \text{ m}^3 + \text{ubytki } 4,85 \text{ m}^3 : 15 \text{ miesięcy} = 37,85 \text{ m}^3 : 12 \text{ miesięcy} = 3,15 \text{ m}^3$ , a do rozliczenia przyjęto  $2,89 \text{ m}^3$ .

Powódka wskazała, że ubytki w tym okresie wyniosły dla zimnej wody 10,12 %, a dla ciepłej wody 14,7 %, przy czym dla wyliczenia wysokości średniej zaliczki przyjęto ubytki w wysokości 5 %. Ubytki to różnica pomiędzy zużyciem wody wg wskazań wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy wewnętrznych (podliczników) zamontowanych w lokalach. Średnie zużycie przepadające na dany lokal wyliczane jest na podstawie indywidualnego zużycia wynikającego z odczytu wodomierza znajdującego się w lokalu z uwzględnieniem ubytków.

Odnośnie zadłużenia wobec (...) T., powódka podała, że zadłużenie zostało stwierdzone prawomocnymi orzeczeniami w sprawach o sygn. akt V GC 135/94 z dnia 30.09.1994 r. i sygn. akt V Ng 801/95 z dnia 14.07.1995 r. tytułem należnych kwot za dostarczoną energię ciepłą. Na okoliczność istniejących zadłużeń powódka zawarła ugodę na spłatę należności głównej w kwocie 844.000 zł, a następnie podpisała aneks do ugody z dnia 10.01.2001 r. zmieniając terminy i wysokość rat spłaty zadłużenia. W dniu 12.03.2007 r. zostało zawarte porozumienie obejmujące kwotę należnych odsetek w wysokości 1.499.718,83 zł, z czego została umorzona kwota 749.859,41 zł, a pozostała kwota 801.159,42 zł została rozłożona na kwartalne raty, począwszy od 31.03.2007 r., a skończywszy na 30.03.2016 r.

Pozwany na rozprawie w dniu 29.11.2012 r. (k. 151, 152) sprecyzował swoje zarzuty przedstawione w odpowiedzi na pozew, zarzucając, iż w jego ocenie nie występowała różnica pomiędzy wskazaniem licznika wodomierza głównego, a sumą odczytów zużycia wody na podlicznikach znajdujących się w lokalach. Wyjaśnił również, iż wysokość zadłużenia wobec wierzyciela powódki (...) T. rozłożona jest na wszystkich członków spółdzielni w ramach opłaty eksploatacyjnej i z tego tytułu są naliczane podwyżki w wysokości 50 groszy na  $\text{m}^3$  w każdym lokalu, a podwyżki są ustalane uchwałami rady nadzorczej.

Powódka wyjaśniła że podwyższenie opłat o 50 groszy od  $\text{m}^3$  nie było związane ze spłatą zadłużenia wobec (...) T., gdyż spłata na rzecz wierzyciela odbywa się ze środków pochodzących z wynajmu przez spółdzielnię lokali użytkowych oraz z odsetek z tytułu nieterminowych wpłat.

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

Pozwanym jako małżonkom przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego w B. przy ul. (...) o pow. 58,40  $\text{m}^2$ , składającego się z trzech pokoi, wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych powódki. Zgodnie z § 6 pkt 1 umowy nr (...) z dnia 20.02.2004 r. o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - pozwany jako członek spółdzielni jest obowiązany wносить miesięczne opłaty na pokrycie ponoszonych przez spółdzielnię wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów zgodnie z postanowieniem statutu. Opłaty powinny być wnoszone co miesiąc z góry, do 17 dnia miesiąca. (umowa nr (...) z dnia 20.02.2004 r. k. 10 – 12)

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali normuje regulamin zatwierdzony przez radę nadzorczą powódki na posiedzeniu w dniu 19.12.2005 r. Zgodnie z § 13 regulaminu na koszty eksploatacji zasobów własnych powódki składają się: koszty zakupu materiałów, koszty zużycia energii elektrycznej w częściach ogólnego użytku, podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, ubezpieczenia majątkowe, fundusz płac na rzecz pracowników, różnica zużycia wody zimnej pomiędzy wskazaniami licznika głównego, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach i koszty zobowiązań z innych tytułów (inne zobowiązania wobec wierzycieli). Koszty eksploatacji rozliczane są na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu i najmu. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji (bez odpisów na fundusz remontowy) jest planowany średni koszt w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, pomniejszony o uzyskane pożytki z tytułu dzierżaw gruntu i wynajmu lokali użytkowych. Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odbioru ścieków uregulowane jest w regulaminie rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i ciepłej wody. (regulamin rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali k. 18 – 32)

Zgodnie z § 7 regulaminu rozliczania kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody w powodowej spółdzielni obowiązującym od 1.10.2004 r. do 13.12.2010 r. - na pokrycie kosztów zużycia wody użytkownicy lokali wyposażonych w wodomierze wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe ustalone na podstawie średniego zużycia przypadającego na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz aktualnej ceny dostawy 1 m<sup>3</sup> wody i odprowadzania ścieków. W § 14 pkt 3 regulaminu w brzmieniu obowiązującym od 25.08.2008 r. wskazano, że różnica kosztów wynikająca z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego i sumą zużycia wody w lokalach do niego przyporządkowanych pokrywana jest przez odbiorców wody proporcjonalnie do jej zużycia. (regulamin rozliczania kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody w powodowej spółdzielni wraz z aneksem k. 33 – 40) Podobne uregulowanie znalazło się w § 3 regulaminu rozliczania kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody uchwalonego przez Radę Nadzorczą powódki w dniu 13.12.2010 r., przy czym w § 4 regulaminu wskazano, że odczytu wodomierzy głównych dokonują (...) i Oczyszczalnia S.A. w obecności przedstawiciela Spółdzielni Mieszkaniowej w B.. (regulamin rozliczania kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody w powodowej spółdzielni wraz z aneksem k. 41 – 50)

Uchwałą Rady Nadzorczej powódki z dnia 23.02.2010 r. w sprawie zmiany wysokości stawki eksploatacyjnej z dniem 01.06.2010 r. ustalono dla nieruchomości przy ul. (...) stawkę opłaty eksploatacyjnej w wysokości 2,15 zł /m<sup>2</sup>, wskazując iż zmiana stawki wynika ze wzrostu kosztów zużycia materiałów i usług, energii elektrycznej, podatku od nieruchomości, ubezpieczeń majątkowych. W uzasadnieniu uchwały podano także, że „stawka opłaty eksploatacyjnej obejmuje również bieżące koszty utrzymania nieruchomości oraz część nadwyżki kosztów nad przychodami, związanych ze spłatą zadłużeń spółdzielni (strata z lat 1994 – 1995) przypadających do rozliczenia na dany rok”. (uchwała Rady Nadzorczej powódki nr (...) z dnia 23.02.2010 r. k. 51, 52)

Zadłużenie powódki wobec (...) T. dotyczące dostawy energii cieplnej w latach 1994 – 1995 zostało zasądzone na rzecz wierzyciela wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w Jeleniej Górze z dnia 30.09.1994 r. sygn. akt V GC 135/94 w wysokości 372.491.000 zł powiększonej o koszty procesu oraz nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z dnia 14.07.1995 r. sygn. akt V Ng 801/95 w wysokości 601.970,03 zł powiększonej o odsetki i koszty procesu. Na podstawie ugody z dnia 10.02.1999 r., aneksowanej w dniu 10.01.2001 r. oraz porozumienia z dnia 12.03.2007 r. powódka ustaliła z wierzycielem zasady spłaty należności. (odpisy orzeczeń Sądu i porozumienia pomiędzy powódką a (...) S.A. w B. k. 93 - 100) Obecnie powódka spłaca na rzecz wierzyciela raty w wysokości po 21.425 zł kwartalnie. (potwierdzenie wpłat k. 126 – 128)

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jako nieudowodnione i nieuzasadnione należało oddalić.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Powódka reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie wykazała zasadności swojego roszczenia, stosownie do treści art. 6 kc., a powinna udowodnić nie tylko zasadę powództwa, ale również i jego wysokość. Tymczasem przedłożyła tylko sporządzone przez siebie szczegółowe rozliczenia wysokości należnych opłat za okres od września 2009 r. do marca 2012 r., wskazując iż zadłużenie pozwanych z tytułu czynszu wyniosło 1.562,13 zł, z tytułu opłat za wodę 51,65 zł, z tytułu rozliczenia różnicy pomiędzy wskazaniami licznika głównego, a sumy wskazań podliczników w lokalach 343 zł, co po pomniejszeniu o nadpłatę z tytułu rozliczenia energii cieplnej w wysokości 127,31 zł dało kwotę należności głównej dochodzonej pozwem (k.67). Dokument ten nie stanowi natomiast dowodu tego, co zostało w nim zaświadczone, gdyż jest to dokument prywatny w rozumieniu art. 245 kpc.

Bezsporne w niniejszej sprawie było to, iż pozwani nie uiszczali opłat eksploatacyjnych za mieszkanie i nie regulowali opłat za dostawę wody zgodnie z zestawieniem sporządzonym przez powódkę. Pozwany negował bowiem sposób obciążenia go różnicą zużycia wody, wynikającą z różnicy pomiędzy wskazaniem – odczytem zużycia wody według wodomierza głównego i sumą wskazań zużycia wody wszystkich zamontowanych w budynku wodomierzy. Niewątpliwie, zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody obowiązującym u powódki istniała podstawa do obciążenia pozwanych proporcjonalnie taką różnicą i zasady doświadczenia życiowego wskazują, że prawdopodobnie takie różnice występowały. Niemniej jednak wobec zarzutów pozwanego, negującego występowanie takiego faktu, jest niewystarczające by uznać za prawidłowe rozliczenie przedstawione przez powódkę w piśmie procesowym z dnia 17.10.2012 r. zwłaszcza wobec nieudowodnienia wysokości występującego ubytku wody wykazanego według wskazań wodomierza głównego. Skoro nawet z treści regulaminu rozliczania kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody w powodowej spółdzielni wynika, że odczytów wodomierzy głównych dokonują (...) i Oczyszczalnia S.A. w obecności przedstawiciela Spółdzielni Mieszkaniowej w B., to powódka wykazując inicjatywę dowodową mogła udowodnić wysokość zużycia wody według wskazań wodomierza głównego i tym samym prawidłowość sporządzonego przez siebie naliczenia kosztów.

Powódka nie wykazała również zasadności obciążenia pozwanych opłatą eksploatacyjną. Pozwany podnosząc zarzut nieprawidłowości rozliczeń powódki z tytułu spłaty zadłużenia na rzecz (...) T., de facto w sposób pośredni kwestionował ustalenia dotyczące wysokości opłaty eksploatacyjnej. Wbrew bowiem twierdzeniom powódki podwyższenie opłat eksploatacyjnych było związane ze spłatą zadłużenia wobec (...) T., co wynika nawet z uzasadnienia uchwały rady nadzorczej powódki nr (...) z dnia 23.02.2010 r., gdzie podano że „stawka opłaty eksploatacyjnej obejmuje również bieżące koszty utrzymania nieruchomości oraz część nadwyżki kosztów nad przychodami, związanych ze spłatą zadłużeń spółdzielni (strata z lat 1994 – 1995) przypadających do rozliczenia na dany rok”.

Jak podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroków z dnia 17.11.2004r. IV CK 215/04 i IV CK 220/04 - jeżeli członek spółdzielni mieszkaniowej kwestionuje obciążenie go opłatami związanymi z użytkowaniem lokalu, to nie ma on obowiązku udowodnienia, jaka powinna być prawidłowa wysokość tych opłat, lecz obowiązek wykazania tej okoliczności spoczywa na spółdzielni mieszkaniowej. Opłaty za korzystanie z lokali powinny być tak ustalone, by odpowiadały rzeczywistym kosztom eksploatacji, przy czym obowiązek udowodnienia, że wysokość opłat została prawidłowo określona obciąża spółdzielnię. Ponadto w orzecznictwie dominujący jest pogląd, iż członek spółdzielni w procesie o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych może kwestionować decyzje organu spółdzielni dotyczące wysokości opłat eksploatacyjnych, gdyż uchwała rady nadzorczej nie ma charakteru wiążącego. (uchwała SN z dnia 5.12.1991 r. III CZP 127/91)

O kosztach procesu orzeczono stosownie do treści art. 98 kpc, gdyż powódka przegrała proces, a zatem pozwanemu reprezentowanym przez adwokata należy się zwrot kwoty 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej urzędowi.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec, jak w sentencji wyroku.