

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 9 października 2014 r.

**Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu Wydział VIII Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Paulina Okrutnik

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa: Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

przeciwko: J. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej J. G. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 113,72 zł (sto trzynaście złotych siedemdziesiąt dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od tej kwoty od dnia 17 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 20 marca 2013 r., strona powodowa – Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. z siedzibą w W. – wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej J. G. kwoty 3.008 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty, a także zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, iż w skład spornej kwoty wchodzi koszt ogrzewania a także koszty związane z zużyciem wody w mieszkaniu za okres od 28 października 2011 r. do dnia 21 grudnia 2011 r.

Powódka podniosła, że Pozwana była właścicielką lokalu numer (...), wchodzącego w skład Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.. Pozwana na podstawie art. 12 ust. 2 oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, była zobowiązana do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z jej udziałem w tejże nieruchomości, oraz kosztów związanych z utrzymaniem jej lokalu, w tym uiszczania opłat eksploatacyjnych, tzw. mediów. Sposób naliczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i na dostawy mediów dla poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej został ustalony uchwałą nr 2/2010 z dnia 25 lutego 2010 r., na okres od 1 stycznia 2010 r. do dnia 31 marca 2011 r. Z uwagi na nieregulowanie przez pozwaną jej zobowiązań, strona powodowa dokonała rozliczenia kosztów dostawy mediów do lokalu pozwanej. Na dzień wytoczenia powództwa, łączne zadłużenie pozwanej wobec strony powodowej wyniosło 3.008 zł. Strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty ww. kwoty pismem z dnia 11 stycznia 2013 r. Wezwanie do zapłaty pozostało bezskuteczne.

Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie Wydział VI Cywilny, w dniu 8 kwietnia 2013 r. wydał postanowienie (sygn. akt VI Nc-e 632297/13) o przekazaniu sprawy do rozpoznania i rozstrzygnięcia Sądowi Rejonowemu dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz od strony powodowej kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Zarzuciła, iż przeczy wszystkim okolicznościom i faktom jakie zostały wskazane w pozwie, poza wyraźnie przez nią przyznanym. Podniosła, iż nieruchomość lokalowa została przez nią nabyta w drodze licytacji komorniczej, przy czym termin do uiszczenia przez nią ceny nabycia został ustalony sądownie do dnia 24 września 2011 r. Pozwana otrzymała od zarządcy nieruchomości, w której znajdował się należący do niej lokal mieszkalny, w dniu 10 listopada 2011r. oraz w dniu 16 grudnia 2011 r. zestawienie należnych opłat i zobowiązań. Ze wskazanego zestawienia wynikało, że pozwana zalega ze spłatą kwoty 482,76 zł. Pozwana uiszczyła wskazaną należność w dniu 16 grudnia 2011 r. Pozwana podniosła nadto, że zawarła w dniu 20 grudnia 2011 r. umowę przedwstępną z M. B. i J.-S. P. B. dotyczącą zbycia mieszkania. Tego samego dnia nieruchomość została wydana przyszłemu kupującemu. Z tej okoliczności, pozwana wywodziła brak istnienia po jej stronie odpowiedzialności za opłaty związane z kosztami związanymi z zarządzeniem nieruchomością wspólną oraz z opłatami za media doprowadzane do jej lokalu.

Strona powodowa podniosła, że przeniesienie prawa własności w stosunku do spornego lokalu nastąpiło wraz z dniem 1 lutego 2012 r., z czego wynika, że pozwana do tego dnia pozostawała jego właścicielką. Roszczenie strony powodowej obejmuje należności z tytułu rozliczenia mediów dostarczanych do tego lokalu za okres od 28 października 2011 r. do dnia 31 stycznia 2012 r., a zatem czas w którym wyłącznym właścicielem ww. lokalu była pozwana. Strona powodowa podkreśliła, że okoliczność podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu oraz wydanie tego lokalu do użytku osobom trzecim, przy dalszym zachowaniu przez pozwaną prawa własności do tego lokalu, nie zwalnia ją z odpowiedzialności za powstałe w tym czasie zobowiązania wynikające z wydatków związanych z utrzymaniem lokalu.

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

Pozwana J. G. w okresie od 28 października 2011 r. do dnia 1 lutego 2012 r. była wyłącznym właścicielem prawa własności lokalu nr (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego przy ul. (...) w W. i praw z nim związanych.

Wskazana nieruchomość wchodzi w skład nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W..

Bezsporne

Pozwana jako właściciel lokalu mieszkalnego znajdującego się w nieruchomości przy ul. (...) w W., była związana postanowieniami uchwały nr 3/2007 w sprawie przyjęcia regulaminu zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W., a także załącznika nr 1. do tejże uchwały w postaci regulaminu rozliczenia kosztów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków w tej nieruchomości. Na tej podstawie, pozwana była zobowiązana do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem jej lokalu, w szczególności poprzez uiszczanie opłat za zużycie ciepłej oraz zimnej wody, zgodnie ze wskazaniami zużycia tych mediów na odpowiednich urządzeniach pomiarowych – wodomierzach – posiadających atest Głównego Urzędu Miar. Podstawą rozliczenia poszczególnych lokali, dokonywanego dwa razy w roku, było indywidualne rozliczenie kosztów zużytej wody i odprowadzonych ścieków wraz z podaniem kwoty nadpłaty lub niedopłaty za poprzedni okres.

**Dowód:** uchwała 3/2007 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. wraz z załącznikiem nr 1. k. 79-81.

Zasady poboru zaliczek uiszczanych przez właścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. zostały ustalone na drodze uchwały 2/2010 z dnia 25 maja 2010 r., podjętej przez właścicieli lokali wchodzących w skład tej wspólnoty. Zgodnie z tą uchwałą, właściciele lokali zobowiązani byli uiszczać miesięczne zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i opłat za media (C.O., woda ciepła, woda

zimna i wywóz śmieci) do dnia 10 każdego miesiąca na rachunek Wspólnoty Mieszkaniowej. Wysokość poszczególnych opłat za media miała być ustalana na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy, liczników ciepła). Wysokość poszczególnych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz opłat za poszczególne media została zawarta w planie gospodarczym dla Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W., stanowiącym załącznik do uchwały 2/2010.

**Dowód:** uchwała 2/2010 z dnia 25.05.2010 r. wraz z załącznikiem, k. 21-23.

Odczyty liczników ciepła oraz liczników zimnej i ciepłej wody w mieszkaniu pozwanej wskazywały zużycie ciepła w tym lokalu w dniu 31 grudnia 2010 r. 103,449 GJ, zużycie zimnej wody 364,987 m<sup>3</sup>, a zużycie ciepłej wody 257,197 m<sup>3</sup>. Kolejny odczyt pomiaru zużycia ciepła został wykonany w dniu 10 stycznia 2012 r., kiedy to wskazanie wyniosło 104,211 GJ, natomiast odczyt licznika zimnej wody w dniu 31 stycznia 2012 r. wskazywał na zużycie - 1073 m<sup>3</sup>, a zużycie ciepłej wody - 257 m<sup>3</sup>.

**Dowód:** zestawienie pomiaru liczników dokonane w lokalach przy ul. (...) w W., k. 82, 83, 88, 89

Strona powodowa ujawniła brak zalegania z opłatami związanymi z lokalem nr (...) przy ul. (...) w W. w odniesieniu do pozwanej na rzecz strony powodowej za rok 2011. W kartotece strony powodowej za rok 2012 widnieje niedopłata od pozwanej z tytułu ww. lokalu, na kwotę 3.008 zł.

**Dowód:** kartoteka księgową właściciela za rok 2011 i za rok 2013 z dnia 25 lutego 2013 r., k. 24,25.

Strona powodowa dokonała rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalu pozwanej, za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 stycznia 2012 r. Zgodnie z zestawieniem odczytów licznika wody zimnej (nr (...)) i licznika wody ciepłej (nr (...)), zużycie wody zimnej w lokalu pozwanej w okresie od 31 grudnia 2011 r. do 31 stycznia 2012 r. wyniosło 415,793 m<sup>3</sup>, natomiast zużycie wody ciepłej pozostawało bez zmian.

**Dowód:** rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków dla lokalu przy ul. (...) w W. z dnia 8.01.2013 r., k. 26.

Strona powodowa dokonała rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu pozwanej, za okres od dnia 28 października 2011 r. do dnia 31 stycznia 2012 r. Zgodnie z przedstawionym zestawieniem, opartym na odczycie licznika nr (...) koszt ogrzewania, wyniósł za ten okres 113,72 zł, na co składała się opłata zmienna, zależna od zużycia i opłata stała w kwocie 11,33 zł miesięcznie.

**Dowód:** rozliczenie kosztów ogrzewania dla lokalu przy ul. (...) w W. z dnia 25.02.2013 r., k. 27.

Strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 3.008 zł z tytułu rozliczenia mediów dostarczonych do dnia 21 grudnia 2012 r. do jej lokalu przy ul. (...) w W., za pismem z dnia 11 stycznia 2013 r.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty z dnia 11.01.2013 r., k. 29

### ***Sąd zważył co następuje:***

W ocenie Sądu powództwo niniejszej sprawie zasługiwało na uwzględnienie jedynie w niewielkiej części.

Roszczenie strony powodowej oparte było na niekwestionowanym przez pozwaną fakcie nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego oraz istnienie po stronie pozwanej przymiotu właściciela nieruchomości lokalowej w spornym okresie.

Pozwana w toku procesu podniosła, iż wraz z dniem 20 grudnia 2011 r. lokal został wydany M. i J.-S. P. B., zgodnie z zawartą w tym dniu umową przedwstępną sprzedaży tego lokalu. Sąd nie podzielił poglądu pozwanej co do braku jej odpowiedzialności za dostawę mediów do lokalu i za koszty związane z zarządem nieruchomością wspólną w spornym okresie. Pozwana do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu pozostawała wyłącznym właścicielem

nieruchomości lokalowej. Zgłoszone roszczenia zasadniczo znajdują podstawę prawną w treści art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903), zgodnie z którymi właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. Jako że w spornym okresie, wyłącznie pozwana była właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., stąd była zobowiązana do ponoszenia wskazanych wydatków. Szczegółowe warunki rozliczania kosztów związanych z utrzymywaniem nieruchomości wspólnej, a także związanych z doprowadzaniem do poszczególnych mieszkań mediów (zimnej i ciepłej wody, ogrzewania i kosztu odprowadzania ścieków), zostały określone w uchwałach Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W., nr (...) i (...).

W odniesieniu do żądania strony powodowej obejmującego koszty ogrzewania lokalu w kwocie 113,72 zł za okres od 28 października 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., pozwana w odpowiedzi na pozew jedynie ogólnie zaprzeczyła wszystkim okolicznościom i faktom wskazanym w piśmie strony powodowej. W toku procesu nie skonkretyzowała jednak tego zarzutu, w szczególności co do wysokości kosztów ogrzewania spornego lokalu. Nie wskazała przy tym na jakiegokolwiek okoliczności, które mogłyby wywołać wątpliwość co do prawidłowości naliczenia kosztów ogrzewania w spornym okresie w oparciu o niekwestionowane w konkretny sposób odczyty liczników pomiarowych. Wobec powyższego, żądanie zapłaty kwoty 113,72 zł tytułem opłaty za ogrzewanie, Sąd, mając na uwadze całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, uznał za zasadne.

Stąd orzeczono jak w **pkt. I wyroku**.

Odnosnie natomiast żądania zapłaty kwoty 2.894,28 zł, stanowiącej koszt związany z usługą dostarczania wody do spornego mieszkania w okresie, w którym pozwana była właścicielem, stwierdzić należy, iż strona powodowa nie wykazała wysokości roszczenia. Pozwana w ocenie Sądu niebezzasadnie zakwestionowała podstawę wyliczenia należnej z tego tytułu kwoty – 2.894,28 zł – którą stanowiły odczyty z wodomierzy zamontowanych w lokalu pozwanej. Kwota ta miała stanowić zapłatę za zużycie zimnej wody, w okresie od 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 stycznia 2012 r. Na uwzględnienie zasługiwał zarzut pozwanej, że odczyt w dniu 31 grudnia 2011 r. wykazał zużycie zimnej wody 364,087 m<sup>3</sup>, podczas gdy w dniu 31 stycznia 2012 r. już 1073 m<sup>3</sup>, co wskazywałoby na błędne funkcjonowanie urządzenia służącego do pomiaru zużytej zimnej wody. Sąd zwrócił uwagę na to, iż jak wynikałoby z przedstawionego przez stronę powodową zestawienia odczytów liczników, zużycie zimnej wody w mieszkaniu pozwanej w okresie od 31 grudnia 2010 r. do dnia 31 stycznia 2012 r. miało wzrosnąć o 708,913 m<sup>3</sup>. Jednocześnie, w tym samym okresie, w pozostałych lokalach w tym samym budynku, zużycie zimnej wody kształtowało się odpowiednio w wysokości 97,16 m<sup>3</sup>, 71,14 m<sup>3</sup>, 95,338 m<sup>3</sup>, 45,154 m<sup>3</sup> i 103,784 m<sup>3</sup>. Przeciętne zużycie wody w okresie od 31 grudnia 2010 r. do 10 stycznia 2012 r. w pozostałych mieszkaniach w tym samym budynku, wyniosło zatem przeciętnie 82,515 m<sup>3</sup>, z czego wynika, że pozwana zużyłaby niemal dziewięciokrotnie więcej zimnej wody niż przeciętna wartość zużycia w innych mieszkaniach w tym samym budynku. W związku z powyższym, rzetelność odczytów z licznika nr (...) wzbudziła uzasadnione wątpliwości Sądu. Na dowodach odczytu liczników w późniejszym okresie została ponadto uczyniona wzmianka, o tym iż licznik jest uszkodzony. Taka sama wzmianka została uczyniona przy odczycie z wodomierza w innym mieszkaniu w tym samym budynku. Inne zestawienie przedstawione przez stronę powodową wraz z pismem z dnia 29 stycznia 2014 r., wskazywało na okoliczność, iż wartość zużycia zimnej wody w mieszkaniu pozwanej na dzień 27 października 2011 r. wynosiła 657,21 m<sup>3</sup>. Kolejny odczyt tej wartości, z dnia 31 grudnia 2011 r. wskazuje na to, iż przez cały ten okres nie została zużyta ani jedna jednostka zimnej wody. Okoliczność ta także wpłynęła na ocenę wartości odczytów z licznika nr (...) jako dowodu na wysokość zobowiązania pozwanej.

Pozwana w toku procesu zgłosiła zarzut nieprawidłowego działania wodomierzy w jej mieszkaniu, który to zarzut w kontekście wyżej wskazanych okoliczności w istocie skutecznie podważył wiarygodność przedstawianych przez stronę powodową dowodów i twierdzeń zgłoszonych przez stronę powodową na potwierdzenie kosztów zużycia zimnej wody.

Sąd zobowiązał stronę powodową, do przedłożenia licznika nr (...) w celu zbadania poprawności jego działania, aby rozstrzygnąć wątpliwości jakie pojawiły się w tym przedmiocie. Strona powodowa w odpowiedzi, oświadczyła iż liczniki z mieszkania pozwanej, które zostały zdemontowane i zdeponowane w kotłowni dla nieruchomości strony

powodowej zaginęły. Nie istniała tym samym możliwość dokonania oględzin licznika przez odpowiedni podmiot (Okręgowy Urząd Miar we W.), który w piśmie z dnia 25 lipca 2014 r. wyraził stanowisko, iż „nie jest możliwe ustalenie przez Okręgowy Urząd Miar we W. prawidłowości działania licznika wody zimnej w sytuacji jego fizycznego braku z powodu zaginięcia.” Jak zatem wynika z powyższego, liczniki ogrzewania oraz zużycia wody zimnej i ciepłej zostały zdemontowane przez następców prawnych lokalu, a następnie, pozostając już w dyspozycji strony powodowej, zaginęły. Okoliczność zaginięcia liczników po wejściu w ich posiadanie przez stronę powodową nie może skutkować negatywnymi konsekwencjami dla pozwanej, w szczególności, nie może rodzić dla pozwanej negatywnych skutków prawnych w postaci uznania wątpliwych odczytów wodomierzy wskazanych w zestawieniu zużycia mediów z dnia 9 grudnia 2011 r. za zgodne z rzeczywistym zużyciem wody w mieszkaniu pozwanej.

Zgodnie z art. 6 kodeksu cywilnego, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Jako że to strona powodowa wywodziła skutki prawne z faktycznego zużycia wody zimnej, na niej spoczywał ciężar udowodnienia, że taka ilość wody została rzeczywiście pobrana. Jako że miarodajnym źródłem ustaleń tej okoliczności mógł być wyłącznie odczyt z wodomierza nr (...) przy założeniu poprawności jego działania, zaś weryfikacja tej poprawności nie mogła nastąpić z powodu nieprzedstawienia tego urządzenia przez stronę powodową, która ostatnio miała go w posiadaniu, Sąd nie mógł uznać twierdzeń powódki za udowodnione.

Z tych przyczyn orzeczono jak w ***pkt. II. wyroku.***

Z uwagi na to, że powództwo zostało uwzględnione jedynie w niewielkiej części – około 3%, zachodziła podstawa do zastosowania art. 100 k.p.c. zd. 2 k.p.c., tj. do nałożenia na stronę powodową obowiązku zwrotu całości kosztów, w sytuacji gdy jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swojego żądania, co też miało miejsce w niniejszej sprawie. Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w punkcie III. sentencji wyroku, zasądzając koszty zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł oraz koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.