

Sygnatura akt I C 945/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

22 stycznia 2020 roku

Sąd Rejonowy w Pułtusku, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Arkadiusz Piotrowski

Protokolant: st. sekretarz sądowy Danuta Lange

po rozpoznaniu 22 stycznia 2020 roku na rozprawie w Pułtusku

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N.**

przeciwko **P. L. i B. L.**

o zapłatę

orzeka

1. zasądza od pozwanych **P. L. i B. L.** na rzecz **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N.** 2276,36 (dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt sześć i trzydzieści sześć setnych) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

a) od kwoty 2074,25 (dwa tysiące siedemdziesiąt cztery i dwadzieścia pięć setnych) złotych za okres od 1 maja 2019 roku do dnia zapłaty,

b) od kwoty 202,11 (dwieście dwa i jedenaście setnych) złotych za okres od 19 sierpnia 2019 roku do dnia zapłaty;

z tym zastrzeżeniem, że spełnienia świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego;

2. zasądza od pozwanych na rzecz powódki 1017 (tysiąc siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 917 (dziewięćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego z tym zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego.

Sygnatura akt I C 945/19

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w N. wystąpiła z powództwem przeciwko P. L. i B. L. domagając się zasądzenia od nich 2276,36 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

a) od kwoty 2074,25 złotych za okres od 1 maja 2019 roku do dnia zapłaty,

b) od kwoty 202,11 złotych za okres od 19 sierpnia 2019 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwani zajmują lokal mieszkalny w N. na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i nie regulują opłat za korzystanie z lokalu.

W sprawie został wydany nakaz zapłaty, od którego sprzeciwy wnieśli pozwani domagając się oddalenia powództwa w całości z uwagi na regularne uiszczanie na rzecz powoda opłat za korzystanie z lokalu.

W odpowiedzi na sprzeciwy powód wskazał, że zadłużenie pozwanych jest następstwem regulowania należności za wodę w wymiarze ustalonym przez samych pozwanych na podstawie wskazań zainstalowanego we własnym zakresie wodomierza wbrew ciężącemu obowiązkowi zamontowania wodomierzy montowanych przez powoda, czego skutkiem było uznanie, że lokal pozwanych jest nieopomiarowany (k 46).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwanej B. L. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku wielomieszkaniowym położonym w N. przy ul. (...), który znajduje się w zasobach mieszkaniowych powoda. Prawo do zamieszkiwania w lokalu przysługuje również jej mężowi P. L. (przydział – k 16).

Zgodnie ze statutem powoda członek spółdzielni ma obowiązek stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni, a nadto uiszczać regularnie czynsz (opłaty eksploatacyjne) za używanie lokalu. Ma obowiązek opłacania czynszu co miesiąc z góry do 20 każdego miesiąca. Za opłaty te solidarnie z członkami spółdzielni odpowiadają stale zamieszkałe z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Od niewpłaconych w terminie należności powód był uprawniony do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie, a należności wpłacane po terminie mogły być zaliczane na poczet długu najwcześniejszego oraz na należności uboczne (wyciąg ze statutu – k 17, 54-55).

Na 9 maja 2019 roku pozwani zalegali z zapłatą czynszu na łączną kwotę 2276,36 złotych, to jest za okres od stycznia do kwietnia 2019 roku (zestawienie – k 18). Zostali wezwani do zapłaty tych kwot, jednakże wezwanie to pozostało bez odpowiedzi (okoliczność przyznana).

W budynku przy ul. (...) powód w 2013 roku dokonał wymiany wodomierzy, jednakże pozwani odmówili wyrażenia zgody na wymianę wodomierza w ich lokalu wskazując, że wodomierze te nie miały niezbędnej legalizacji, a nadto tzw. zaworu zwrotnego, co według nich groziło uszkodzeniem termy do ogrzewania wody. Wobec tego nabyli we własnym zakresie i zamontowali wodomierze z legalizacją bez zgody powoda i bez uzyskania warunków technicznych wymiany od spółdzielni. Poinformowali jedynie powoda, że dokonali wymiany. Uiszczali w związku z tym czynsz w dotychczasowej wysokości, w tym opłatę za wodę według wskazania wodomierza, który zamontowali we własnym zakresie. Z uwagi na to powód obciąża pozwanych opłatą ryczałtową określoną na podstawie obowiązującego u powoda regulaminu wymiany wodomierzy i regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a uiszczany przez pozwanych na bieżąco czynsz zalicza w pierwszej kolejności na zaległe zobowiązanie główne najwcześniej wymagalne (okoliczności przyznane – k 69-69v, dowody wpłat – k 30, raport obrotów – k 48-53, wyciąg ze statutu – k 54-55, pismo – k 64, 68, z akt sprawy I C 770/17: pismo – k 33, karta gwarancyjna – k 34,).

Wymiana wodomierzy w budynku zamieszkałym przez pozwanych odbyła się na podstawie uchwały Rady Nadzorczej numer 4 z 7 maja 2013 roku i uchwały Rady Nadzorczej numer 8 z 19 czerwca 2013 roku zatwierdzającej regulamin wymiany wodomierzy. Sposób rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali u powoda określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą spółdzielni 10 maja 2010 roku. Zgodnie z §5 ust. 7 regulaminu wymiany i legalizacji wodomierzy indywidualnych w lokalach spółdzielni członek spółdzielni miał prawo, po otrzymaniu wymiaru opłat zawierających naliczenie opłat za wymianę wodomierzy, do złożenia w terminie do 14 dnia rezygnacji z wymiany wodomierzy poprzez spółdzielnię. Wówczas indywidualna wymiana wodomierza przez członka spółdzielni odbywała się według zasadach określonych w §6 tego regulaminu. Jak wynika z §6 wymiana wodomierzy we własnym zakresie i na własny koszt przez użytkownika lokalu wymagała uzyskania od spółdzielni warunków technicznych wymiany. Po dokonaniu odpowiednich czynności należało zgłosić wymienione wodomierze do odbioru technicznego polegającego na sprawdzeniu cechy legalizacyjnej i oplombowaniu całego układu oraz dopuszczenia do rozliczeń. W przypadku legalizacji wodomierza przeprowadzonej we własnym zakresie i na własny koszt użytkownik lokalu był zobowiązany do przeprowadzenia legalizacji w takim samym terminie jak wymiana wodomierzy organizowana przez spółdzielnię, powiadomienia o dokonaniu legalizacji i udostępnienia lokalu w celu ponownego zaplombowania wodomierzy, dostarczenia do spółdzielni świadectwa legalizacji. Jak wynika z §8 ust. 2 powyższego regulaminu o ile w terminie 30 dni od dnia stwierdzenia przez powoda lub zgłoszenia

niesprawności wodomierza nie dojdzie do jego wymiany z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, przyjmuje się zużycie w wysokości 4,5 m³ na osobę w lokalu bez c.w. oraz 7m³ dla lokalu z c.w. W §9 regulaminu wskazano natomiast, że nie dokonanie z winy użytkownika lokalu wymiany wodomierzy po upływie okresu ważności legalizacji spowoduje przejście na sposób rozliczania wody zgodnie z §13 pkt 11 regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni. W tymże ostatnim przepisie określono, że użytkownik jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu wymiany wodomierza. W przypadku braku możliwości wymiany, to jest braku dostępu do wodomierza (zabudowane bez zgody spółdzielni), niedopuszczenie ekipy wymieniającej wodomierze, spółdzielnia dokonywała będzie rozliczenia za wodę według stawki normatywnej przypadającej na 1 osobę w danym budynku od dnia 1 następnego miesiąca (dokumenty z akt sprawy I C 770/17: uchwały – k 52-54, regulaminy – k 55-67). Pozwani nie zaskarżyli powyższych uchwał (okoliczność przyznana – k 69v).

Pomimo wysyłanych przez pozwanych pism do powoda i wskazywania, że termin legalizacji wodomierzy zainstalowanych przez powoda w 2013 roku już minął, a nadto chęci założenia wodomierza zaakceptowanego przez powoda, do wymiany wodomierzy nie doszło i nadal powód obciąża pozwanych opłatą ryczałtową (pisma – k 31-32).

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powyższe dokumenty, stanowiące podstawą ustalenia stanu faktycznego w sprawie, należało uznać za wiarygodne, zwłaszcza że nie były przez strony kwestionowane co do ich autentyczności i prawdziwości treści. Sąd ustaleń faktycznych w sprawie dokonał również na podstawie twierdzeń stron o faktach, w zakresie w jakim druga strona im nie zaprzeczyła w zakresie wskazanym powyżej.

W ocenie Sądu powództwo było zasadne w całości.

Zgodnie z §1 ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Zgodnie natomiast z art. 4 ust. 1 powołanej wyżej ustawy 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. Pozwanej B. L. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach powoda, a jej mąż jest uprawniony do zamieszkiwania w lokalu i objęty przydziałem. Są oni zatem zobowiązani do stosowania się tak do przepisów powyższej ustawy, jak i statutu spółdzielni oraz decyzji podejmowanych przez organy spółdzielni w trybie i w zakresie kompetencji określonych w powołanych przepisach prawa i statucie. Dlatego też, stosunki pomiędzy członkami spółdzielni, właścicielami lokali a spółdzielnią nie regulują jedynie przepisy rangi ustawowej, ale też statut i decyzje podejmowane przez organy spółdzielni.

W niniejszej sprawie pozwani nie kwestionowali wysokości naliczeń związanych z korzystaniem z wody doprowadzonej do przedmiotowego lokalu, choć kwestionowali sposób ich naliczenia. Wskazywali, że płacą czynsz we właściwej wysokości, a opłat za wodę dokonywali w oparciu o wskazania wodomierza zainstalowanego we własnym zakresie. W pierwszej kolejności należy wskazać, że pozwani mieli obowiązek stosowania się do statutu i uchwał obowiązujących w spółdzielni z uwagi na ich niezaskarżenie, a takowe obowiązują wszystkich członków spółdzielni i osoby z nimi zamieszkujące, w szczególności objęte przydziałem. W tej sytuacji mieli również obowiązek dokonać wymiany wodomierzy zgodnie z cytowanym wyżej regulaminem ich wymiany. Wymiany wodomierzy we własnym zakresie, a więc nie przez spółdzielnię, mogli dokonać tylko przy zachowaniu szczegółowych warunków i terminu wskazanych w §5 i 6 regulaminu wymiany i legalizacji wodomierzy. Tymczasem jak wynika z materiału dowodowego, który został zgromadzony w sprawie i stanowił podstawę ustalenia stanu faktycznego, tych warunków i terminu nie dochowali, a w każdym razie faktów tych nie udowodnili. Wymiany bowiem wodomierza we własnym zakresie mogli dokonać o ile w terminie 14 dni od otrzymania wymiaru opłat zawierających naliczenie opłat za wymianę wodomierzy, złożyli rezygnację z wymiany wodomierzy poprzez spółdzielnię. Tymczasem pozwani nie wykazali, że zachowali ten termin, a nadto nie uzyskali od spółdzielni warunków technicznych wymiany, co przyznał pozwany (k 69) i nie złożyli

stosownej rezygnacji. Ponadto po wykonaniu niezbędnych czynności mieli obowiązek zgłosić wymienione wodomierze do odbioru technicznego przez spółdzielnię polegającego na sprawdzeniu cechy legalizacyjnej i oplombowaniu całego układu oraz dopuszczenia do rozliczeń, a nadto dostarczenia do spółdzielni świadectwa legalizacji. Konsekwencją powyższego było uprawnienie powoda do ustalenia zużycia wody w lokalu pozwanych w wysokości 4,5 m⁽³⁾ na osobę w lokalu bez c.w. oraz 7m⁽³⁾ dla lokalu z c.w., dokonania stosownego naliczenia w tym zakresie i żądania odsetek ustawowych za opóźnienie od pozwanych za nieuiszczone w terminie należności zgodnie z postanowieniami powołanych wyżej przepisów obowiązujących w spółdzielni, w tym również odsetek od zaległych odsetek na podstawie art. 482§1 kc. Zgodnie bowiem w tym przepisie od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Wobec przegrania sprawy przez pozwanych Sąd w punkcie 2 sentencji wyroku zasądził od pozwanych na rzecz powoda koszty procesu na podstawie art. 98§1 i 3 kpc. Zgodnie z tymi przepisami strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Na koszty zasądzone od pozwanych na rzecz powoda złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 100 złotych oraz kwota 17 złotych uiszczona przez powoda tytułem opłaty skarbowej od złożonego dokumentu pełnomocnictwa, a nadto koszty zastępstwa procesowego, ponieważ powód był reprezentowany przez radcę prawnego w kwocie 900 złotych zgodnie z §2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

sędzia Arkadiusz Piotrowski