

Sygn. akt III Ca 1275/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Teresa Kołeczko -Wacławik

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 16 marca 2016 r. w Gliwicach

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.

przeciwko S. L. i R. L.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Raciborzu

z dnia 5 grudnia 2014 r., sygn. akt I C 838/14

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1 w ten sposób, że zasądza od pozwanych S. L. i R. L. solidarnie na rzecz powódki kwotę 7 365 zł (siedem tysięcy trzysta sześćdziesiąt pięć złotych) z ustawowymi odsetkami od 24 czerwca 2014 r.,

b) w punkcie 2 oddala powództwo w pozostałej części,

c) w punkcie 3 zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 1956 zł (tysiąc dziewięćset pięćdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 84 zł (osiemdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Teresa Kołeczko – Wacławik

III Ca 1275/15

## UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w R. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych S. L. i R. L. kwoty 10.190,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka podniosła, że pozwani nie uiszcili w całości należności eksploatacyjnych oraz innych przewidzianych statutem za lokal mieszkalny położony w R. przy ul. (...) za okres od czerwca 2013 roku do kwietnia 2014 r. Wniosła nadto o zasądzenie skapitalizowanych odsetek oraz kosztów upomnienia.

W dniu 14 lipca 2014r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu podnieśli, że powódka błędnie naliczała opłaty za wodę - niezgodnie ze wskazaniem liczników, zarzucili błędne naliczanie opłat za centralne ogrzewanie, nienależne naliczanie opłat za instalację (...), bezprawne naliczanie kwot na utrzymanie organów spółdzielni, podnieśli nienaliczanie dochodu z pożytków jakie uzyskuje spółdzielnia, zarzucili niewypłacenie udziałów oraz wnieśli o ustalenie czynszu na kwotę 131,27 zł.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Raciborzu na podstawie art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 10.190,19 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 czerwca 2014 r. oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 2.717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Sąd Rejonowy ustalił, że pozwani uchwałami Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. z 13 września 2010r. zostali wykluczeni spośród członków tej spółdzielni w związku z uprzedzonym uchylaniem się od uiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich lokal oraz pokrywaniem zobowiązań spółdzielni z innych tytułów. Ustalił, że zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych i innych za okres od czerwca 2013 roku do kwietnia 2014 roku wyniosło 9.620,31 zł. Narosłe w tym czasie odsetki ustawowe wyniosły 564,88 zł. W tym okresie lokal pozwanych nie był wyposażony w podzielniki ciepła ponieważ pozwani uniemożliwiali Spółdzielni ich założenie. Ustalił dalej Sąd, że uchwałą z 9 czerwca 2009r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. określił wysokość opłat za centralne ogrzewanie, w których uniemożliwiono założenie podzielników ciepła na 6,45 zł za m<sup>2</sup> miesięcznie. W ust. 19 regulaminu rozliczania wody, odprowadzenia ścieków oraz kosztów podgrzania wody ustalono, że w przypadku niewyposażenia lokalu w wodomierze w terminie ustalonym przez Spółdzielnię, opłatę za zużycie wody w lokalu ustala się na poziomie 10 m<sup>3</sup> wody zimnej oraz 2,75m<sup>3</sup> wody ciepłej na osobę miesięcznie. Uchwałą z dnia 28.11.2012 roku Rada Miasta R. zatwierdziła na okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013 roku taryfę za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków dla Miasta R.. W taryfie ustalono kwotę 8,04 złotych za odbiorcę miesięcznie za odprowadzenie 1m<sup>3</sup> ścieków oraz kwotę 3,62 złotych za odbiorcę miesięcznie za doprowadzenie 1m<sup>3</sup> wody. Ustalił także, że w lokalu pozwanych znajdują się 4 liczniki. W II półroczu 2012 roku zużycie wody w lokalu wynosiło 8 m<sup>3</sup>. Zużycie ogółem wody ciepłej w I półroczu 2013 w mieszkaniach przy Z. 7-11 wynosiło 1 303,75 m<sup>3</sup>. Rozliczenie za II półrocze 2013 roku wskazywało na zużycie 17 m<sup>3</sup> ciepłej wody i 13 m<sup>3</sup> zimnej wody w mieszkaniu, w której zamieszkują pozwani. Zużycie ogółem wody ciepłej w II półroczu 2013 w mieszkaniach przy Z. 7-11 wynosiło 1 317,00 m<sup>3</sup>. (...) zasady gospodarowania wodą uregulowano w Regulaminie rozliczania wody - Uchwała Rady Nadzorczej nr (...). Wskazał, że zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej SM (...) z dnia 13.11.2012r. nr (...) miesięczna opłata dla osób niebędących członkami z tytułu eksploatacji wynosi 2,75 zł/m<sup>2</sup>. Członkowie spółdzielni posiadają stawkę 2,50 zł/m<sup>2</sup> co wynika m.in. z faktu że przysługują im pożytki spółdzielni. Tym samym aktem ustalono stawkę na fundusz remontowy w kwocie 1,95 zł /m<sup>2</sup>.

Mając na uwadze ustalony w sprawie stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. za uzasadnione w całości. Sąd Rejonowy wskazał, że pozwani nie kwestionowali zasadności obliczenia przez powódkę opłat z tytułu: energii elektrycznej, utrzymania czystości, ubezpieczenia czy usług kominiarskich.

W ocenie Sądu Rejonowego powódka wykazała przedstawionymi dokumentami, że była uprawniona do naliczania pozwany z tytułu centralnego ogrzewania kwoty 6,45 zł/ m<sup>2</sup> wskazał na postanowienia statutu, powołany regulamin Rady Nadzorczej oraz wydaną na jej podstawie uchwałę Zarządu dotyczącą opłat za centralne ogrzewanie jako podstawę tej opłaty. Wskazał, że ustalone przez powódkę zasady obliczania należności za centralne ogrzewanie nie naruszają art. 45 ustawy z 10.04.1997r. prawo energetyczne. Za gołosłowny uznał argument pozwanych o błędnych odczytach podzielników. Sąd Rejonowy wskazał, że za okres dochodzony pozwem powódka naliczyła pozwany prawidłowe opłaty za centralne ogrzewanie w kwocie 375,26 zł za każdy miesiąc. Lokal pozwanych ma powierzchnię 61,18 m<sup>2</sup> zaś opłata za ogrzewanie była liczona w spornym okresie od powierzchni 58,18 m<sup>2</sup> (6,45 zł x 58,18 m<sup>2</sup> = 375,26 zł)

Odnosząc się do opłat za zużycie wody, Sąd uznał, że spółdzielnia mieszkaniowa naliczała opłaty zgodnie z regulaminem rozliczania wody, odprowadzenia ścieków oraz kosztów podgrzania wody oraz uchwał Rady Miasta R.. Wobec faktu, że w dniu 3.01.2013 r. stwierdzono, że jeden wodomierz pozwanych jest nieczynny naliczanie opłat za drugie półrocze 2012r. nastąpiło na podstawie zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego tj. z okresu od stycznia do lipca 2012 r. Z uwagi na powyższe powodowa spółdzielnia mogła naliczać dla lokalu pozwanych opłaty za okres od lipca do grudnia 2012 r. według zużycia  $8 \text{ m}^3$ , tak jak to miało miejsce w I półroczu 2012 r. Stan na 31.12.2012 r. w lokalu pozwanych wskazywał  $17 \text{ m}^3$ , zaś 27.06.2013 r. wynosił  $20 \text{ m}^3$ . Doliczono tym samym  $5 \text{ m}^3 (8 - 3 \text{ m}^3)$  zużycia wody z poprzedniego okresu, zgodnie z powołanym pkt. 12 regulaminu. Zużycie ogółem wody ciepłej w I półroczu 2013 w mieszkaniach przy Z. 7-11 wynosiło  $1\,303,75 \text{ m}^3$ . Rozliczenie za II półrocze 2013 r. wskazywało na zużycie  $17 \text{ m}^3$  ciepłej wody i  $13 \text{ m}^3$  zimnej wody w nieruchomości w której zamieszkują pozwani, przy czym zużycie ogółem wody ciepłej w II półroczu 2013 w mieszkaniach przy Z. 7-11 wynosiło  $1\,317,00 \text{ m}^3$ . Oceniał, że zasadne było obciążenie pozwanych kosztami modernizacji instalacji (...).

Sąd Rejonowy uznał, że zasadne było dochodzenie skapitalizowanych odsetek za okres od czerwca 2013r. do kwietnia 2014 r. w kwocie  $564,88 \text{ zł}$ . Dokumenty złożone w sprawie wykazały daty wymagalności poszczególnych należności, co pozwoliło zweryfikować prawidłowość dokonanych naliczeń. Wykazano także celowość dochodzenia kwoty  $5,00 \text{ zł}$  tytułem wysłanego pozwany upomnienia. Łącznie dochodzona przez powódkę kwota opiewała na  $10.190,19 \text{ zł}$ , na co składają się opisane wyżej odsetki skapitalizowane, koszt upomnienia oraz niezapłacona przez pozwanych należność z tytułu opłat eksploatacyjnych i innych w kwocie  $9.620,31 \text{ zł}$ , której części składowe szerzej opisano wyżej. O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481§1kc, zaś o kosztach postępowania w oparciu o art.98 kpc.

Apelację od wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w całości.

Zarzucił brak podstaw prawnych dla uchwał nakładających kary pieniężne za  $8 \text{ m}^3$  wody i opłat za centralne ogrzewanie w wysokości  $6,45 \text{ zł/ za m}^2$ . Zarzucił, że nie wykazano dowodami, że takie faktycznie jest zużycie w lokalu pozwanych. Nadto zarzucił naruszenie prawa energetycznego przez bezprawny obrót energią, który w jego ocenie nie może być legalizowany uchwałą zarządu. Wskazał, że pozwani zamiast podzielników ciepła domagali się założenia ciepłomierzy. Nadto podniósł, że chcieliby rozliczać się indywidualnie z wodociągami i PEC. Podniósł, że w dokonywanych wpłatach uwzględniali należności za ogrzewanie w kwotach po  $2 \text{ zł za m}^2$  tj.  $116,40 \text{ zł za miesiąc}$  i zarzucił, że zasądzona należność jest wyższa niż różnica w naliczonej przez powódkę, a uznawanej przez pozwanych należności za centralne ogrzewanie. Wskazał nadto, że zużywają miesięcznie  $3 \text{ m}^2$  wody ciepłej i  $2 \text{ m}^2$  wody zimnej.

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

Zaskarżony wyrok na skutek wniesionej apelacji musiał ulec zmianie.

Wprawdzie większość ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji jest prawidłowa i zasługuje na aprobatę, jednak niezbędna jest ich korekta, która w konsekwencji musiała prowadzić do odmiennych wniosków w zakresie wykazania zasadności i wysokości roszczenia.

Poczynione w sprawie ustalenia faktyczne nie pozwalają bowiem na uznanie, że powódka wykazała zasadność żądania należności za centralne ogrzewanie w wysokości po  $6,45 \text{ zł/m}^2$  powierzchni mieszkania.

Przytoczona przez Sąd Rejonowy treść § 53 ust.1 pkt 30 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. uprawnia Radę Nadzorczą tej spółdzielni do uchwalania regulaminu rozliczenia dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody. W § 9 regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie wskazano (co ustalił prawidłowo Sąd Rejonowy), że jeżeli podzielniki kosztów ogrzewania są zainstalowane tylko w niektórych lokalach budynku, to ilość ciepła przypadającego na lokale nieopomiarowane jest określana przez Zarząd Spółdzielni. Określenie ilości ciepła

przypadającego na lokal nieopomiarowany nie jest tożsame z ustaleniem kwoty należności za centralne ogrzewanie za 1 m<sup>2</sup> mieszkania nieopomiarowanego. Tymczasem Zarząd powodowej Spółdzielni w swej uchwale Nr 23/2009 z 9 czerwca 2009 r. ustalił wysokość opłat za centralne ogrzewanie w takich lokalach na 6,45 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie. Tym samym przekroczył granice upoważnienia udzielonego mu przez Radę Nadzorczą. Nadmienić należy nadto, że § 53 statutu Spółdzielni nie przewiduje możliwości przekazania przez Radę Nadzorczą swych zadań w tym zakresie Zarządowi, tym samym to do Rady Nadzorczej powodowej Spółdzielni, a nie do Zarządu należy ustalenie zasad pobierania opłat za centralne ogrzewanie. Nie może tego zmienić uchwała Rady Nadzorczej nr (...) z 16 grudnia 2013r. zatwierdzająca uchwałę zarządu 9 czerwca 2009r. nr (...), albowiem jak wyżej wskazano brak było podstaw prawnych do jej wydania.

Określenie kwoty należności za centralne ogrzewanie w odniesieniu do mieszkań nieopomiarowanych nie mieści się też w granicach „określenia opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych” będącego na podstawie § 60 pkt.16 statutu kompetencją Zarządu powodowej Spółdzielni. Spółdzielnia bowiem, jak to sama podkreślała w toku postępowania, jest jedynie pośrednikiem w dostarczaniu ciepła, nie ustala zatem opłat za nie. Regulamin Rady w tym zakresie nie zawiera jednak ogólnej zasady rozliczenia dostarczonego ciepła w odniesieniu do takich mieszkań tj. wskazania, według jakiego miernika ma zostać ustalona ilość ciepła przypadająca na mieszkanie nieopomiarowane, co z punktu widzenia postanowienia § 53 pkt 30 statutu jest niewątpliwie jego brakiem.

Intencja postanowienia pkt 13 wskazanego regulaminu Rady Nadzorczej jest w ocenie Sądu Okręgowego taka, aby osoby zajmujące lokale, w których nie zostały zainstalowane podzielniki ciepła płaciły należność za centralne ogrzewanie według tych samych zasad co inne osoby zajmujące lokale w budynkach spółdzielni, ale według odpowiedniej, hipotetycznej ilości zużytego ciepła, której nie da się ustalić na podstawie wskazań przyrządów w tych lokalach. Konieczne zatem jest wskazanie przez kompetentny organ spółdzielni takiego miernika tego ciepła, który uwzględniałby w wyważony sposób interes zarówno tych osób, jak i pozostałych spółdzielców. W przedstawionych przez powódkę dokumentach źródłowych brak takiego wskazania.

Z podanych względów uchwała Zarządu nr 223/23/2009, jako wydana niezgodnie z postanowieniami statutu powódki, nie mogła stanowić podstawy uznania, że powódka w zakresie opłat za centralne ogrzewanie wykazała swe roszczenie.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika ponadto, aby powódka wykazała, że pozwani faktycznie zużywali ciepło w ilości uzasadniającej pobieranie od nich opłaty w kwocie dochodzonej pozwem. Brak tego wykazania skutkowało częściowym oddaleniem powództwa.

Jak wynika ze stanowiska pozwanych, na poczet opłat za centralne ogrzewanie uiszczali oni w okresie, którego dotyczy pozew tj. od czerwca 2013r. do kwietnia 2014r. kwotę 2 zł/m<sup>2</sup> tj. 116,40 zł za miesiąc. Taką zatem kwotę jako uznaną przez nich należało uwzględnić przy rozpoznaniu niniejszej sprawy.

W tych okolicznościach dochodzone należności obniżyć należało o 258,90 zł za każdy miesiąc (375,30 zł- 116,40 zł) co doprowadziło do ustalenia łącznej zaległości w opłatach na kwotę 6951,10 zł. jako sumę należności za czerwiec 2013r. w wysokości 618,96 zł, za lipiec i sierpień 2013r. w wysokości po 624,26 zł, za okres od września 2013r. do lutego 2014r. w wysokości po 653,10 zł oraz za marzec i kwiecień 2014r. w wysokości po 585,16 zł.

Dokonane obniżenie należności głównej skutkowało koniecznością ponownego obliczenia dochodzonych skapitalizowanych odsetek. Po uwzględnieniu dokonanych przez pozwanych wpłat i dat ich dokonania, obliczone skapitalizowane odsetki za okres objęty pozwem wyniosły 408,60 zł. zł.

Apelacja pozwanego nie zasługiwała natomiast na uwzględnienie w części kwestionującej opłaty za wodę. Z dokumentów przedstawionych przez powódkę wynika, że należności te pobierane były zaliczkowo i rozliczane okresowo według wskazań wodomierza. Jedynie z uwagi na to, że w dniu 25 czerwca 2013r. stwierdzono, iż wodomierz w łazience lokalu mieszkalnego pozwanych jest nieczynny, zużycie wody zostało rozliczone według zużycia

z poprzedniego okresu rozliczeniowego tj. za drugie półrocze 2012r., zgodnie z pkt. 12 Regulaminu rozliczania wody, odprowadzania ścieków i kosztów podgrzewania wody.

Nie mogły też odnieść skutku zarzuty dotyczące kosztów modernizacji instalacji (...) w budynku przy ul. (...). Powódka wykazała bowiem konieczność modernizacji instalacji, a w związku z tym uzasadnione było obciążenie opłatami z tego tytułu wszystkich lokali, niezależnie od tego czy lokale udostępnione zostały celem zamontowania gniazdka.

Wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji jako spóźnione, na podstawie art. 381 k.p.c. zostały pominięte.

Na podstawie art. 378 § 2 k.p.c. sąd odwoławczy rozpoznał sprawę również na rzecz pozwanej R. L..

***Z tych względów, ponieważ apelacja okazała się częściowo uzasadniona Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok i orzekł jak w sentencji na podstawie art.386 § 1kpc, a dalej idącą apelację oddalił na podstawie art. 385 kpc.***

***O kosztach postępowania przed sądem I instancji orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. przy uwzględnieniu, że powódka wygrała proces w 72%.***

***Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. orzeczono o kosztach postępowania odwoławczego. Pozwani wygrali sprawę w 28%, a ponieważ ponieśli koszty w postaci opłaty od apelacji w wysokości 300 zł. zasądzeniu na ich rzecz podlegała kwota 84 zł.***

SSO Teresa Kołeczko - Waclawik