

Sygn. akt I C 472/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Anna Lipnicka

Protokolant: st. sekr. sądowy Żaklina Skrzypczak

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2016 r. na rozprawie sprawy

z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K.**

przeciwko **S. F. i M. F.**

o zapłatę

zasądza od pozwanych S. F. i M. F. solidarnie na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K. kwotę 2.471,38 zł (dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt jeden i 38/100) złotych wraz z:

- odsetkami ustawowymi od dnia 01.04.2012 r. do dnia 31.12.2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty liczonymi od kwoty 1.276,59 (jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt sześć i 59/100) złotych,

- odsetkami ustawowymi od dnia 01.04.2013 r. do dnia 31.12.2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty liczonymi od kwoty 604,42 (sześćset cztery i 42/100) złotych,

- odsetkami ustawowymi od dnia 01.09.2014 r. do dnia 31.12.2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty liczonymi od kwoty 390,37 (trzysta dziewięćdziesiąt i 37/100) złotych,

- odsetkami ustawowymi od dnia 01.07.2015 r. do dnia 31.12.2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty liczonymi od kwoty 200,00 (dwieście i 00/100) złotych,

oraz kwotę 648,00 (sześćset czterdzieści osiem i 00/100) złotych tytułem kosztów procesu.

I C 472/16

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. wystąpiła przeciwko S. F. i M. F. o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwoty 2.471,38 zł

z ustawowymi odsetkami liczonymi: od kwoty 1.276,59 zł od dnia 1.04.2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 604,42 zł od dnia 01.04.2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 390,37 zł od dnia 1.09.2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 200 zł od dnia 01.07.2015 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. argumentowała, iż pozwani są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w K.. Pozwani zalegają z zapłatą na rzecz strony powodowej sumy 2.471,38 zł, na którą składają się: kwota 1.276,59 zł tytułem kosztów zużycia wody zgodnie z rozliczeniem za rok 2011, kwota 604,42 zł tytułem kosztów zużycia wody zgodnie z rozliczeniem za rok 2012, kwota 390,37 zł tytułem zapłaty za fundusz bieżący

za miesiąc sierpień 2014 r., kwota 200 zł zapłaty za fundusz bieżący za miesiąc czerwiec 2015 r. Strona powodowa podniosła, iż lokal mieszkalny pozwanych do marca 2012 r. nie posiadał wodomierza. Sposób rozliczenia mediów dla lokali nie posiadających urządzenia został uregulowany w § 5 ust. 6 a Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej, zgodnie z którym: „ zużycie wody zgodnie ze wskazaniem licznika głównego pomniejszone o sumę zużyć na licznikach w lokalach opomiarowanych podzielone (zostaje) przez łączną liczbę osób zamieszkujących w lokalach bez wodomierzy”. Rozliczenie powinno nastąpić do dnia 31 marca roku następnego za poprzedni rok. Na tej podstawie powód obciążył pozwanych kwotą 1.942,26 zł za rok 2011, z czego pozwani zapłacili jedynie część należności i do zapłaty pozostała kwota 1.276,59 zł oraz kwotą 604,42 zł za rok 2012, która nie została przez pozwanych uregulowana. Od kwoty 1.276,59 zł oraz od kwoty 604,42 zł powód dochodzi należnych odsetek ustawowych od dnia 1 kwietnia roku następnego za poprzedni rok, co pozostaje w zgodzie z przywołanym powyżej zapisem Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej, jaki został wprowadzony Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z 18.03.2005 r. Powołując się na art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, strona powodowa podniosła, iż każdy właściciel obowiązany jest uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Obowiązek ten realizowany jest przez wnoszenie comiesięcznych zaliczek. Pozwani zalegają z zapłatą należności z tyt. kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 590,37 zł, z czego kwota 390,37 zł stanowi zaległość z tyt. funduszu bieżącego za miesiąc sierpień 2014 r., a pozostała kwota 200 zł stanowi zaległość z tytułu funduszu bieżącego za miesiąc lipiec 2015 r. Pomimo wezwania do zapłaty pozwani nie uregulowali zadłużenia.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym przez referendarza sądowego w Sadzie Rejonowym w Kędzierzynie-Koźlu w dniu 17.02.2016 r. (sygn. akt I Nc 2539/15), S. F. i M. F. wniesli o oddalenie powództwa w całości.

Pozwani za bezsporną uznali okoliczność, iż w roku 2011 r. oraz w okresie trzech miesięcy w roku 2012 byli jedynymi właścicielami lokalu nieopomiarowanego. Podnieśli, iż tak statut, jak i uchwała zmieniająca sposób rozliczeń za zużycie wody i odprowadzanie ścieków nie mówią o sposobie rozliczania wody zużytej na utrzymanie części wspólnej i - związanych z tym - zasadach rozliczania tej wody w związku z wykonywanymi remontami budynku. Nie mówią także, jak wskazali pozwani, o przyjęciu norm zużycia wody w lokalach nie posiadających urządzeń pomiarowych. Pozwani wskazali, iż zostali obciążeni nadmiernymi kosztami zużycia wody, a to z uwagi na mający miejsce w roku 2011 remont balkonów. W ocenie pozwanych, przedłożone przez stronę powodową roczne rozliczenia kosztów dostawy wody do Wspólnoty za rok 2011 i trzy miesiące roku 2012 powinny wykazać czy i w jakiej wysokości zarządca obciążył innych - poza pozwanymi - właścicieli lokali kosztami zużycia wody na cele wspólne oraz jakie zastosował w tej materii taryfy. Pozwani wskazali, iż domagali się sporządzenia przez zarządcę nieruchomości rozliczenia zużytej w 2011 r. wody przez całą Wspólnotę oraz wskazania sposobu naliczenia swoich obciążeń. Na pismo skierowane do zarządcy dnia 31.12.2014 r. nie uzyskali odpowiedzi. W ocenie pozwanych, niezasadnym jest domaganie się od pozwanych zapłaty za braki w płatnościach na fundusz bieżący w roku 2014 i 2015, albowiem w tej części posiadali oni nadpłaty w wysokości 213,68 zł w lipcu 2014 r. i w wysokości 240,62 zł w lipcu 2015 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal usytuowany przy ul. (...) w K., stanowiący własność pozwanych należy do zasobów mieszkaniowych Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K., administrowanej przez Przedsiębiorstwo Usługowe (...) s.c. M. Z. R. M. w K.. Do marca 2012 r. lokal powodów nie był opomiarowany.

fakt bezsporny, nadto dowody:

- zeznania świadka M. Z.- k.102-103.

W dniu 25.04.2007 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w K. a Miejskimi (...) Sp. z o.o. w K. doszło do zawarcia umowy nr (...) /wsks o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, przedmiotem której było ustalenie warunków dostarczania wody z urządzeń wodociągowych i odprowadzania ścieków do urządzeń

kanalizacyjnych będących w posiadaniu dostawcy oraz zasady prowadzenia rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków w budynku przy ul. (...) w K..

dowody:

- umowa nr (...)/wsk – k.16-18,
- zeznania świadka M. Z.- k.102-103.

Na polecenie strony powodowej, dział Remontów i Legalizacji Wodomierzy przy (...) Sp. z o.o. wykonał ekspertyzę wodomierza o numerze fabrycznym (...) i średnicy 25 zamontowanego w punkcie poboru przy ul. (...) w K., wydając świadectwo stwierdzające, iż wodomierz jest sprawny i może być nadal stosowany.

dowody:

- pismo (...) K sp. z o.o. z dnia 02.03.2011 r. – k.69.

Koszt zużycia wody w lokalu pozwanych w roku 2011 zamknął się kwotą 1.942,26 zł. Z powyższego tytułu S. F. i M. F. uiścili kwotę 665,67 zł. Koszt zużycia wody w lokalu pozwanych w roku 2012 zamknął się kwotą 604,42 zł, która nie została zapłacona przez S. F. i M. F.. Opłata na fundusz bieżący za miesiąc sierpień 2014 r., przypadająca na lokal przy ul. (...) w K. zamknęła się kwotą 390,37 zł, która nie została zapłacona przez S. F. i M. F.. Opłata na fundusz bieżący za miesiąc czerwiec 2015 r., przypadająca na lokal przy ul. (...) w K. zamknęła się kwotą 390,37 zł, która nie została zapłacona przez S. F. i M. F..

dowody:

- kartoteka księgową właściciela za rok 2015 - k.8, 88, 90,
- kartoteka księgową właściciela za rok 2014 - k.9, 84, 86,
- kartoteka księgową właściciela za rok 2013 - k.10,
- kartoteka księgową właściciela za rok 2012 - k.11, 30,
- rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za rok 2011– k.29,
- rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za rok 2012– k.31,
- rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za rok 2015– k5.7, 87,
- dowody wpłat – k.59,
- analiza zużycia – k.70-75,
- rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za rok 2014– k.83,
- zeznania świadka M. Z.- k.102-103.

Pismem z dnia 26.09.2012 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 2.383,08 zł tytułem należności z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, funduszu remontowego i dostawy mediów do lokalu najpóźniej do dnia 26.09.2012 r., pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Pismem z dnia 27.05.2013 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 2.538,02 zł tytułem należności z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, funduszu remontowego i dostawy mediów do lokalu najpóźniej do dnia 10.06.2013 r., pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Pismem z dnia 15.12.2014 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 2.736,98 zł tytułem należności z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości

wspólnej, funduszu remontowego i dostawy mediów do lokalu najpóźniej do dnia 12.01.2015 r., pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. W piśmie z dnia 30.12.2014 r. pozwani odmówili zapłaty na rzecz strony powodowej kwoty wskazanej w wezwaniu z dnia 15.12.2014 r., domagając się przedstawienia szczegółowego rozliczenia kosztów związanych ze zużyciem wody w lokalu przy ul. (...) w K..

dowody:

- wezwanie do zapłaty z dnia 15.12.2014 r. – k.9,
- wezwanie do zapłaty z dnia 27.05.2013 r. – k.10,
- wezwanie do zapłaty z dnia 26.09.2012 r. – k.11,
- pismo pozwanych z dnia 30.12.2014 r. –k.58.

Rozliczenie wody zużytej przez członków wspólnoty mieszkaniowej następuje po zakończeniu roku kalendarzowego do dnia 31 marca roku następnego. Miejskie (...) Sp. z o.o. w K. dokonuje rozliczenia wysokości zbiorczego poboru wody dla całego budynku przy ul. (...) w K.. Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej dokonuje podziału całkowitych kosztów zużycia wody na poszczególne lokale. Na poczet kosztów zużycia wody członkowie wspólnoty płacą zaliczki które doliczane są do miesięcznych opłat za eksploatację lokalu. Rozliczenie wody w lokalach wspólnoty mieszkaniowej, które nie zostały opomiarowane następuje poprzez ustalenie kwoty przypadającej na każdą osobę zamieszkujejącą w danym lokalu przy przyjęciu zużycia wody zgodnie ze wskazaniem licznika głównego pomniejszonego o sumę zużyć wynikającą z rejestracji liczników w lokalach opomiarowanych. Koszty zużycia wody na potrzeby remontu wspólnych części budynku przy ul. (...) w K. oraz w celu pielęgnacji przynależnych do wspólnoty terenów zielonych pokrywane są z funduszu bieżącego.

dowody:

- uchwała nr 4/2009 z dnia 3.03.2009 r. – k.20,
- lista obecności na zebraniu w dniu 3.03.2009 r. – k.21-22,
- statut Wspólnoty Mieszkaniowej – k.24-25,
- lista obecności na zebraniu w dniu 18.03.2005 r. – k.26-27,
- zawiadomienie o zebraniu wspólnoty mieszkaniowej – k.28, 30,
- regulamin – k.76-82,
- zeznania świadka M. Z.- k.102-103.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało uwzględnić.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, właściciel jest obowiązany, między innymi, ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczyć w kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Nadmienić należy, iż nie są to kategorie tożsame. Dochodzona przez powoda kwota 1.881,01 zł, związana z dostarczeniem do lokalu pozwanych wody, stanowi wydatki w rozumieniu ustawy z dnia 24.06.1994 r., zaś koszty zarządu nieruchomością wspólną (wskazana w pozwie kwota 780,74 zł) wymienione są przykładowo w treści art. 14 ustawy, obejmując: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i

inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, czy wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Ponieważ pozwani zakwestionowali zasadność obciążenia ich przez wspólnotę kosztami zużycia wody w ramach stanowiącego ich własność lokalu mieszkalnego oraz opłatami na fundusz bieżący - strona powodowa, zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., winna wykazać dowodowo nie tylko słuszność dochodzonych roszczeń co do zasady, ale i wysokości.

W poczet materiału dowodowego Wspólnota Mieszkaniowa złożyła kartotekę księgową właściciela za lata 2012, 2013, 2014 i 2015, rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za lata 2011, 2012, 2014 i 2015 oraz analizę zużycia wody. Na ich podstawie, wyliczone przez Zarządcę zaległości w uiszczaniu przez pozwanych należności na poczet funduszu bieżącego uznać należało za prawidłowe.

W przypadku opłat za media takie jak woda, uznać należało, iż w zasadzie nie ma obowiązku dowodzenia ich wysokości albowiem właściwe stawki wynikają z regulaminu stanowiącego uchwałę Rady Gminy - akt prawa miejscowego, co wynika z ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Sposób zaś rozliczenia kosztów zużycia wody w ramach Wspólnoty Mieszkaniowej został w sposób spójny i rzeczowy wykazany przez stronę powodową na podstawie zaoferowanych środków dowodowych w postaci: uchwały nr 4/2009 z dnia 3.03.2009 r., statutu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zeznań świadka M. Z.. Przedłożona przez stronę powodową dokumentacja księgowa wykazała powstanie po stronie S. F. i M. F. zaległości płatniczych w związku z koniecznością pokrycia kosztów zużycia wody.

W myśl art. 232 k.p.c., strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę. Wedle zaś treści art. 233 § 1 i 2 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Sąd oceni na tej samej podstawie, jakie znaczenie nadać odmowie przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkodom stawianym przez nią w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu sądu.

Pozwani nie odnieśli się do złożonej przez Wspólnotę Mieszkaniową odpowiedzi na sprzeciw. Nie stawili się także na terminie rozprawy wyznaczonym na dzień 17.10.2016 r. oraz nie zgłosili żadnych wniosków dowodowych (ponad te wyartykułowane w sprzeciwie od nakazu zapłaty) celem wykazania zasadności swojego stanowiska w sprawie oraz obalenia argumentacji przedstawionej przez stronę powodową.

Mając powyższe na uwadze, sąd zasądził od pozwanych S. F. i M. F. solidarnie na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K. kwotę 2.471,38 zł.

Wraz z kwota główną, sąd, na podstawie art. 481 §1 i §2 k.c. oraz na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z: art. 56 i 57 ustawy z dnia 9.10.2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 9 listopada 2015 r.), przyznał stronie powodowej:

- odsetki ustawowe od dnia 01.04.2012 r. do dnia 31.12.2015 r. i odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty liczone od kwoty 1.276,59 zł,

- odsetki ustawowe od dnia 01.04.2013 r. do dnia 31.12.2015 r. i odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty liczone od kwoty 604 zł,

- odsetki ustawowe od dnia 01.09.2014 r. do dnia 31.12.2015 r. i odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty liczone od kwoty 390,37 zł,

- odsetki ustawowe od dnia 01.07.2015 r. do dnia 31.12.2015 r. i odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty liczone od kwoty 200 zł.

Początkowa data naliczania odsetek za opóźnienie od kwot: 1.276,59 zł i 604 zł stanowiących należności na poczet kosztów zużycia wody w lokalu pozwanych znajduje uzasadnienie w treści § 5 pkt 6a statutu Wspólnoty Mieszkaniowej. Rozliczenie ww. kosztów za dany rok kalendarzowy następuje bowiem do dnia 31 marca roku następnego, a więc z dniem 1 kwietnia tego roku należność za zużycie wody w roku poprzedzającym staje się wymagalna. Początkowa data naliczania odsetek za opóźnienie od kwot: 390,37 zł i 200 zł, stanowiących opłaty na fundusz bieżący stanowi dzień następujący po upływie miesiąca, za który opłata ta jest należna. Zaliczki bowiem na poczet tych opłat członkowie wspólnoty obowiązani są uiszczać do 10 dnia danego miesiąca, jednakże ustawowego odsetki za opóźnienie mogą być przez Zarząd naliczane dopiero po bezskutecznym upływie ostatniego dnia miesiąca, za który zaliczka jest należna (§ 3 pkt 7 i 10 b statutu Wspólnoty Mieszkaniowej).

Orzeczenie o kosztach uzasadnia treść art. 98 kpc w zw. z: § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002, Nr 163, poz. 1349), art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 Nr 90, poz. 594) i art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2006r. Nr 225, poz. 1635).