

Sygn. akt: I C 573/16 upr.

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Nidzicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Elżbieta Gembicka
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Anna Soboń-Kuklińska

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2017 r. w Nidzicy

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

przeciwko W. S., A. S., M. S.

### **o zapłatę**

I. zasądza od pozwanych W. S., A. S., M. S. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. solidarnie kwotę 2.776,58 zł (słownie: dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt sześć złotych, pięćdziesiąt osiem groszy) z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 886,19 zł (słownie: osiemset osiemdziesiąt sześć złotych, dziewiętnaście groszy) od dnia 16.11.2013 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 819,54 zł (słownie: osiemset dziewiętnaście złotych, pięćdziesiąt cztery grosze) od dnia 08.11.2014 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1063,18 zł (słownie: jeden tysiąc sześćdziesiąt trzy złote, osiemnaście groszy) od dnia 11.11.2015 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 7,67 zł (słownie: siedem złotych, sześćdziesiąt siedem groszy) od dnia 29.04.2016 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanych W. S., A. S., M. S. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej " (...)" w N. kwotę 1317,00 zł (słownie: jeden tysiąc siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.200 zł (słownie: jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 573/16

## UZASADNIENIE

**Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)** w N. domagała się zasądzenia w postępowaniu upominawczym od **pozwanych W. S., A. S. i M. S.** łącznie kwoty 2.776,58 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 886,19 zł od dnia 16 listopada 2013 roku do dnia zapłaty,

- 819,54 zł od dnia 08 listopada 2014 roku do dnia zapłaty,

- 1.063,18 od dnia 11 listopada 2015 roku do dnia zapłaty,

- 7,67 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu żądania powódka wskazała, że w jej zasobach pozostaje mieszkanie pozwanych, które stanowi odrębną własność. Z zajmowaniem lokalu związany jest obowiązek ponoszenia kosztów jego eksploatacji oraz kosztów związanych z dostarczaniem mediów tj. min. ciepła i wody. Pozwani w wyznaczonym terminie nie dokonali zapłaty ani też nie przedłożyli propozycji spłat.

W dniu 06 grudnia 2016 roku Sąd Rejonowy w (...) I Wydział Cywilny pod sygn. akt (...) wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwani W. S., A. S. i M. S. w ustawowym terminie wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z którego treści wynika, że wnoszą o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania.

W złożonym sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani wskazali, że od 2007 roku W. S. jest jedynym właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w N.. Jego synowie tj. pozwani A. i M. S. są jedynie zameldowani do celów ewidencyjnych.

Pozwani odnosząc się do kwestii rozliczenia kosztów CO wskazali, że nie posiadają w lokalu podzielników ciepła, a tym samym powódka obciąża go kosztami nieistniejących odczytów, bądź podwajanie kosztów rzeczywistych. W związku z powyższym w ocenie pozwanych dochodzone roszczenie nie ma swego oparcia w obowiązujących przepisach prawa.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Pozwani W. S., A. S. i M. S. zajmują lokal mieszkalny nr (...) przy Al. (...) w N., należący do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)w N., który to stanowi odrębną własność W. S.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w latach 2013-2015 następowało zgodnie z Regulaminem Rozliczania Kosztów Centralnego Ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. zatwierdzonym uchwałą nr 3/2011 Rady Nadzorczej z dnia 24 lutego 2011 zmienionej uchwałą nr 12/2011 z dnia 15 grudnia 2011.

Pozwany W. S. nie posiada zainstalowanych w swoim lokalu podzielników ciepła. W związku z zaistniałą sytuacją pozwani rozliczani są przez wyspecjalizowaną w rozliczaniu ciepła firmę (...). Zgodnie z rozdziałem VI pkt 5 regulaminu użytkownik, który odmówił zamontowania podzielników lub zrezygnował z ich stosowania w budynku opomiarowanym zostanie rozliczony w oparciu o koszty stałe jak pozostali użytkownicy w danym budynku, natomiast koszty zmienne ogrzewania lokali naliczane są w wysokości 200% średniego kosztu ogrzewania w budynku w przeliczeniu na powierzchnię lokalu.

Z uwagi na fakt, że pozwani przed 2013 rokiem wymontowali stosowne pomiarowe pomiarowe w swym lokalu powód zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów za pośrednictwem przedsiębiorstwa (...) wystawiała na rzecz powoda rozliczenia całkowite w których pozostawała niedopłata za Co za okresy:

- od IX 2012 r. do VIII 2013 r. w kwocie 886,19 zł;

- od IX 2013 r. do VIII 2014 r. w kwocie 819,54 zł;

- od IX 2014 r. do VIII 2015 r. w kwocie 1.063,18 zł;

- niedopłata raty za wodomierz XI/15 i XII/15 w łącznej kwocie 7,67 zł.

W związku z brakiem podzielników w lokalu pozwanych, zużycie ciepła nastąpiło w drodze szacowania dla lokalu nr (...) zbliżonego zużycia analogicznie jak w innych lokalach dysponujących pomiernikami. Tak więc dla lokalu nr (...) w sezonie grzewczym 2012/2013 zużycie na m<sup>2</sup> wynosiło 0,36, w sezonie 2013/2014 – 0,28 i sezonie 2014/2015 – 0,26.

Lokal pozwanych był wcześniej wyposażony w podzielnik kosztów i rozliczany jako lokal opomiarowany. Podzielniki rejestrowały jedne z najwyższych zużyć w nieruchomości i dlatego też lokatorzy przedmiotowego lokalu zrezygnowali z rozliczenia kosztów w oparciu o odczyty podzielników.

Pozwani nie opłacali wskazanych rocznych naliczonych dopłat za CO, ponieważ w ich ocenie różnice te były naliczane niezgodnie z prawem, jak również w ich ocenie powód nie mógł wyegzekwować kto, ile zużywa energii CO i koszt rozłożył na pozwanych aby czerpać z tego dodatkowy dochód. Pozwani dokonywali tylko wpłat z tyt. czynszu.

Powód pismem z dnia 06 kwietnia 2016 roku wystosował wezwanie do zapłaty. Pozwani kwestionowali działania podjęte przez powoda wykazując, iż uchwały przez niego podejmowane stoją w opozycji co do porządku prawnego obowiązującego w Polsce.

**Dowód:** analiza konta lokalu [k. 15-17]; wezwanie do zapłaty [k.18]; akty notarialne [k. 48-57]; regulamin rozliczania kosztów wraz z uchwałami [k. 63-72]; pismo (...) [k. 102-103]; rozliczenia całkowite [k. 173-219];

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w zakresie żądania zasądzenia od pozwanych kwoty 2.776,58 zł jest zasadne w całości na podstawie art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 4 usm obowiązek wobec spółdzielni uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali istnieje z mocy prawa i obciąża członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (ust. 1), osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (ust. 1 1), członków spółdzielni będących właścicielami lokali (ust. 2) i właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni (ust. 4).

Członkowie spółdzielni wymienione obowiązki wypełniają przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu, osoby niebędące członkami spółdzielni uiszczają opłaty na takich samych zasadach, z tą różnicą, że członkowie uczestniczą ponadto w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi (art. 4 ust. 1-5).

Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielni w częściach przypadających na poszczególne lokale przykładowo składają się koszty centralnego ogrzewania, dostaw wody zimnej i ciepłej, wywozu nieczystości, ogrzewania, eksploatacji dźwigów osobowych, wpłaty na fundusz remontowy i termomodernizacyjny.

Do ustanawiania reguł, według których opłaty te są naliczane, uprawniona jest spółdzielnia, co wynika z zawartego w powołanym w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odesłania do postanowień statutu.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa wykazała, że zasadnym było naliczanie opłat pozwany w wysokości przewidzianej w uchwałach i regulaminach powoda, którzy dokonali wymontowania podzielników ciepła, a które pozwalały na indywidualne określenie wartości zużycia mediów. Brak urządzeń mierniczych w lokalu pozwanych spowodowało naliczanie opłat w wysokości ryczałtowej ustalone w aktach wewnętrznych obowiązujących w spółdzielni. Powód nie miał możliwości indywidualnego określenia zużycia mediów przypadających na dany lokal.

Pozwani zakwestionowali prawidłowość naliczenia opłat za CO. W odpowiedzi na to powodowa spółdzielnia przedstawiła, co składa się na miesięczne naliczenie opłat za lokal zajmowany przez pozwanych i przedstawiła dokumenty źródłowe – z których wynikają poszczególne stawki.

Uwzględniając powyższe rozważania, orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku, gdyż zdaniem Sądu powód w sposób nie budzący wątpliwości udowodnił zasadność dochodzonego roszczenia.

Orzeczenie o odsetkach Sąd oparł na art. 481 § 1 i 2 kc zgodnie, z którym jeżeli dłużnik spóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania znajduje uzasadnienie w treści art. 98 § 1 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Stosownie do brzmienia art. 98 § 3 kpc 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. Przepis art. 98 § 3 kpc przez analogie stosuje się również do strony reprezentowanej przez radcę prawnego.

Zatem Sąd w punkcie II sentencji wyroku zasądził od pozwanego jako strony przegrywającej proces kwotę 1.317,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania. Na kwotę tę składają się: opłata sądową od pozwu, którą strona powodowa uiściła składając pozew w postępowaniu upominawczym w wysokości 100 złotych, koszty opłaty od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych oraz koszt wynagrodzenia radcy prawnego w wysokości 1.200 złotych.