

**Sygn. akt I Ca 204/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2013r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Nowaczyński

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2013r. w Elblągu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Gminy M. E.

przeciwko A. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Elblągu

z dnia 12 marca 2013r., sygn. akt I C 2270/12

oddala apelację.

Sygn. akt I Ca 204/13

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. E. domagała się zasądzenia od pozwanego A. B. kwoty 478,21 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, która to kwota stanowi wysokość zadłużenia czynszowego, w tym opłat za zużycie wody w wynajmowanym przez pozwanego lokalu. Powódka wniosła także o zwrot kosztów procesu.

Nakazem zapłaty z dnia 1 marca 2012 roku wydanym w sprawie I Nc (...) Sąd Rejonowy w E. uwzględnił powództwo w całości oraz orzekł o kosztach procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniosł o oddalenie powództwa wskazując, iż naliczana przez powódkę ilość zużytej wody i ścieków lokatorom, którzy nie posiadają liczników jest przez nią zawyżana, albowiem to ci lokatorzy ponoszą koszty wody zużywanej w celach remontowych, do mycia klatek oraz przy awarii. Pozwany zrzucił powódce także niekonsekwencje przy wskazywaniu stanu rozliczeń na dzień 31 grudnia 2010 roku, w kolejnych pismach kierowanych do pozwanego. Pozwany stwierdził, że dochodzone od niego zadłużenie jest wynikiem dokonywania rozliczeń w oparciu o regulamin wewnętrzny, a nie według faktycznego zużycia wody.

Wyrokiem z dnia 18 lipca 2012 roku Sąd Rejonowy w E. oddalił powództwo.

Na skutek apelacji powódki Sąd Okręgowy w E. wyrokiem z dnia 7 listopada 2012 roku uchylił zaskarżony wyrok i zniósł postępowanie począwszy od dnia 9 maja 2012 roku z powodu jego nieważności i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w E. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty powód potrzymał swoje stanowisko wskazując, iż dochodzi zapłaty z tytułu zadłużenia czynszowego, które powstało w okresie od 1 lipca 2010 roku do 31 grudnia 2011 roku, na które składa się 59,59 zł tytułem niedopłaty za dostarczone media (wodę i ścieki), oraz 418,62 zł tytułem zaległości głównej i odsetek. Powódka wskazała, iż rozliczenie wpłaconych zaliczkowo przez powoda opłat za media zostało rozliczone prawidłowo i jest zgodne z regulaminem rozliczania dostawy mediów do lokali stanowiących własność Gminy.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w E. wyrokiem z dnia 12 marca 2013r. zasądził od pozwanego A. B. na rzecz powoda Gminy M. E. kwotę 478,21 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 lutego 2012 r. do dnia zapłaty, a nadto zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 102,30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazano, że pozwany nie kwestionował rozliczeń opłat zaliczkowych i kosztów z tytułu dostawy mediów za lata 2009-2011 i jak wynika z pism pozwanego ustalone nadpłaty w kwotach 91,69 zł i 208,71 zł potrącił z opłat z tytułu bieżącego czynszu. W ocenie Sądu Rejonowego wnioski pozwanego, jakoby treść informacji o istniejących nadpłatach tytułu dostawy zimnej wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci wskazywały na brak jakiegokolwiek zadłużenia po jego stronie są nieuprawnione. Analiza treści zeznań świadka K. O. oraz dokumentów powódki, w szczególności zestawienia stanu finansowego z dnia 15 listopada 2011 r., regulaminu rozliczania dostawy mediów do lokali stanowiących własność Gminy M. E. i informacji o rozliczeniu należnych opłat zaliczkowych i kosztów z tytułu dostawy mediów za lata 2009 -2011 dowodzą prawidłowości rozliczeń powódki. Pozwany kwestionował wysokość naliczanych opłat z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków do lokalu pozwanego, wskazując na wykonywane remonty, awarie sieci wodociągowej, ilość wody zużywanej do mycia klatki schodowej oraz mycia samochodów. Powódka okolicznościom tym przeczyła, a pozwany nie udowodnił zasadności swoich twierdzeń.

W apelacji pozwany A. B. wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Motywując swe stanowisko skarżący podał, że analiza „ (...) o rozliczeniu należnych opłat zaliczkowych i kosztów z tytułu dostawy mediów za lata 2009 -2011” wskazuje, że zużycie wody w lokalach bez wodomierzy jest 2-3 razy większe niż w lokalach z wodomierzami. Pozwany podkreślił, że treść pisma z dnia 18 stycznia 2013 r. jest niezgodna z prawdą, albowiem od 1 stycznia 2005 r. pobierano wielokrotnie wodę do celów remontowych i mycia klatek schodowych. Nadto wyjaśnił, że jego zaległość wynika z faktu, że oblicza on opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków w oparciu o normę 3,5 m<sup>3</sup> na osobę. Przyjęta przez powódkę norma jest bowiem – w jego ocenie - zawyżona. Skarżący nie zgodził się też ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji dotyczącym wykazywania stanu rozliczeń w pismach z dnia 15.11.2011r. oraz z dnia 19 lipca 2011 r. i 11.07.2012 r.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:

Apelacja pozwanego A. B. nie zasługiwała na uwzględnienie. Dokonane przez Sąd a quo ustalenia faktyczne i wyprowadzone na ich podstawie wnioski są trafne, wobec czego należało przyjąć je za własne, bez potrzeby procesowej ponownego ich przedstawiania w niniejszym uzasadnieniu. Odnieść natomiast należało się jedynie do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji.

Wbrew stanowisku skarżącego brak było podstaw do kwestionowania przedłożonych przez powódkę rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków. Rozliczenie to było zgodne z treścią § 14 punkt 2 Regulaminu rozliczania dostawy mediów do lokali stanowiących własność Gminy M. E., który jako akt prawa miejscowego obowiązuje powszechnie na obszarze działania organu, który go ustanowił. Pozwany okoliczności tej zresztą nie kwestionował. Wskazał jedynie, że dokonując opłat samodzielnie obliczał średnią normę zużycia wody i odprowadzania ścieków, przyjmując, że zgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy wynosi ona 3,5 m<sup>3</sup> na osobę. Tymczasem sposób obliczenia średniej normy zużycia wody i odprowadzania ścieków dla lokali nieopomiarowanych określony został w § 13 ust. 6 powołanego wyżej regulaminu. Normę tą ustala się według podanego w tym paragrafie wzoru, a nie na podstawie rzeczywistego zużycia wody. Podkreślić przy tym należy, że z § 13 ust. 6 regulaminu, w którym określony został sposób obliczenia średniej normy zużycia wody i odprowadzania ścieków, wynika, że od ilości dostarczonej wody do nieruchomości ustalonej w oparciu o odczyt wodomierza głównego odlicza się między innymi ilość zużytej wody na cele eksploatacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości oraz ilość zużytej wody przez obcych wykonawców.

Nie jest więc tak, jak podnosi pozwany, że koszty te ponoszone są jedynie przez osoby, które zajmują lokale nieopomiarowane. Oczywiście można mieć wątpliwości związane z okolicznościami dotyczącym znacznie większego zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych, na co powoływał się pozwany, jednak powoływany wyżej regulamin reguluje kwestie związane z opłatami za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, strony zgodziły się na takie zasady w związku z zawarciem umowy najmu lokalu i wobec tego sąd nie może ingerować w tak ustalone zasady rozliczeń. To pozwany powinien dążyć w tej sytuacji, na którą się powołuje, do zmiany zawartej umowy, bądź zmiany regulaminu, ewentualnie podjąć działania związane z założeniem licznika zużycia wody w lokalu.

Słusznie też Sąd Rejonowy uznał również, iż pozwany, pomimo obowiązku wynikającego z art. 6 k.c. , nie wykazał, że w okresie objętym żądaniem pozwu w budynku znajdującym się przy ul. (...) w E. doszło do niekontrolowanych poborów wody z uwagi na dokonywane remonty i awarie. Powódka okoliczności tej zaprzeczyła, przedkładając pismo zarządcy tej nieruchomości M. M. z dnia 18 stycznia 2013 r., zgodnie z którym w latach 2008 - 2012 w trakcie wykonywanych remontów wykonawcy nie korzystali z ujęć zimnej wody; nie odnotowano również awarii i przecieków na instalacji wodociągowej. Z uwagi na konsekwentne stanowisko powódki, wykazanie zasadności twierdzeń pozwanego wymagało od niego podjęcia szczególnej aktywności w postępowaniu dowodowym. Tymczasem pozwany nie zaoferował żadnego materiału dowodowego, który potwierdzałby jego twierdzenia w omawianym zakresie.

Wbrew stanowisku skarżącego nie ma też podstaw do kwestionowania rozważań Sądu pierwszej instancji dotyczących przesyłanych pozwanemu przez Gminę informacji o istniejących nadpłatach na dzień 31 grudnia 2010 r. Sąd pierwszej instancji logicznie wyjaśnił, że pismo z dnia 19 lipca 2011 r. dotyczy rozliczenia z tytułu dostawy zimnej wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci, natomiast pismo z dnia 15 listopada 2011 r. obejmuje rozliczenie wszystkich opłat z tytułu czynszu. Nadpłatę w kwocie zgodnie z § 4 ust. 2 powołanego wyżej regulaminu zaliczono pozwanemu w poczet opłat czynszowych. Ostateczne rozliczenie wszystkich opłat czynszowych wykazało jednak niedopłatę, której zasądzenia żąda w niniejszej sprawie powódka.

Z tych względów, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację pozwanego jako bezzasadną.