

Sygn. akt II C 1414/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2015 roku

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny

Przewodniczący SSO Adam Kmiecik

Protokolant Monika Bartos

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2015 roku w Łodzi

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

przeciwko 1. A. T. (1)

2. R. T. (1)

o nakazanie udostępnienia lokalu

1. nakazuje pozwanym A. T. (1) i R. T. (1) udostępnienia lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w budynku wielorodzinnym, położonym w P. przy ulicy (...), celem wykonania przez powódkę (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w P. prac w zakresie wymiany wodomierzy, polegającej na zastąpieniu wodomierzy mechanicznych, zamontowanych w punktach poboru wody w kuchni i łazience, wodomierzami elektronicznymi;
2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygnatura akt II C 1414/14**

## UZASADNIENIE

W pozwie, który wpłynął do Sądu Okręgowego w Łodzi w dniu 18 września 2014 roku, (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa wniosła o nakazanie pozwanym A. T. (1) i R. T. (1) udostępnienia wnętrza lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego w lokalu wielorodzinnym położonym w P. przy ul. (...) celem wykonania przez Spółdzielnię prac w zakresie wymiany wodomierzy polegającej na zastąpieniu wodomierzy mechanicznych, zamontowanych w punktach poboru wody w kuchni i łazience, wodomierzami elektronicznymi oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych A. T. (1) i R. T. (1) na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych (pozew k. 3-9).

W odpowiedzi na pozew z dnia 9 lutego 2015 r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Zdaniem pozwanych, powództwo nie ma żadnego umocowania prawnego, ponieważ ustawodawca w art. 27 ust. 3 ustawy z 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę uregulował sprawę rozliczenia opłat za wodę dopuszczając możliwość wnoszenia opłat za wodę na podstawie wodomierzy, a w razie braku tych wodomierzy - w formie ryczałtu na podstawie stosownych norm zużycia. Obie przedstawione powyżej formy rozliczenia są ustawowo dopuszczalne, więc nikogo nie można zmuszać do tego, aby zakładał sobie wodomierze. (odpowiedź na pozew k. 71-77).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwani R. T. (1) i A. T. (1) są członkami (...) Spółdzielni Mieszkaniowej: pozwany od 1986 roku, a pozwana od roku 2007. Małżonkom przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w P. (bezsporne, nadto: deklaracja przystąpienia do Spółdzielni R. T.k. 21, pismo do A. T. z 27.12.2007 k. 19).

Lokal pozwanych znajduje się w budynku wielorodzinnym , stanowiącym własność powodowej Spółdzielni. Budynek jest posadowiony na gruncie znajdującym się w wieczystym użytkowaniu ustanowionym na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (bezsporne , wydruk z elektronicznej księgi wieczystej (...) k. 14-19).

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa liczy ponad 15.000 członków (zeznania Z. M. – protokół rozprawy z 25.09.2015 r. 00:42:53).

Jednym z zadań premiowych dla Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej na IV kwartał 2012 roku było przygotowanie i przedstawienie sposobu finansowania wymiany indywidualnych wodomierzy w lokalach na wodomierze tzw. kropelkowe z odczytami radiowym tak, aby jak najszybciej rozpocząć realizację tego zadania (wyciąg z protokołu nr (...) z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej w dniu 18.09.2012 r. k. 23 -25)

W dniu 27 listopada 2012 roku Rada Nadzorcza (...) Spółdzielni Mieszkaniowej podjęła uchwałę nr (...), na mocy której zatwierdzono plan ekonomiczno – finansowy (...) Spółdzielni Mieszkaniowej na 2013 rok, stanowiący załącznik do uchwały (uchwała nr (...) k. 27).

Przedmiotowy plan przewidywał – między innymi - że zakup nowych wodomierzy za kwotę 900.000 zł zostanie pokryty z opłaty na techniczne utrzymanie zasobów (plan ekonomiczno – finansowy na rok 2013 – założenia k. 28).

Uchwała nr (...) nie została zaskarżona do Sądu przez pozwanych (bezsporne).

W dniu 14 grudnia 2014 r. Rada Nadzorcza powodowej Spółdzielni podjęła uchwałę nr (...) - Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody , wnoszenia opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków oraz montażu indywidualnych wodomierzy w lokalach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zgodnie z § 3 ust 5 cytowanego Regulaminu, w przypadku upływu terminu legalności (legalizacji) oraz odmowy przez użytkowników lokali montażu nowych wodomierzy elektronicznych z odczytem radiowym, obecnie stosowanych w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, lokale te zostaną obciążone opłatą zaliczkową w wysokości obowiązującej w Spółdzielni kwoty ryczałtu ustalonej od osoby pomnożonej przez ilość osób zamieszkałych w danym lokalu (uchwała nr (...) z załącznikami k. 42-47).

Uchwała nr (...) nie została zaskarżona przez pozwanych do Sądu (bezsporne).

Administracja powodowej Spółdzielni poinformowała lokatorów budynku przy ul. (...) , że w dniu 5.02.2013 r. będą wymieniane wodomierze mechaniczne w lokalach od numeru (...) do 20 na wodomierze radiowe , poprzez wywieszenie kartki na drzwiach wejściowych (informacja k. 22).

Wymiana wodomierzy nie wiązała się z żadnymi dodatkowymi kosztami dla lokatorów. Środki na rzeczoną inwestycję pochodziły z funduszu technicznego utrzymania zasobów , w tym ze środków bieżących pochodzących z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej (zeznania L. K. – protokół rozprawy z 19.05.2015 r. – 00:17:10, 00:51:54, zeznania Z. M. – protokół rozprawy z 25.09.2015 r. - 01:03:17).

R. T. (1) i A. T. (1) odmówili wpuszczenia monterów do swojego mieszkania w celu wymiany wodomierzy (bezsporne) .

W dniu 8 kwietnia 2013 r. pozwany wystosował do powodowej Spółdzielni pismo, w którym wyraził zdziwienie co do konieczności wymiany liczników na wodę w jego lokalu , a to z uwagi na fakt, że zostały one wymienione w dniu 30 listopada 2012 r. (pismo z 8.04.2013 r. k. 29, protokół wymiany wodomierza z 30.11.2012 r. k. 30)

W związku z brakiem odczytu wodomierzy z powodu braku ich wymiany na wodomierze radiowe obecnie stosowane w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej , Spółdzielnia pismem z dnia 18 marca 2014 r. poinformowała pozwanych , że z dniem 1 maja 2014 r. ich lokal zostanie obciążony kwotą ryczałtową za zużycie zimnej i ciepłej wody, zgodnie z zapisami „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody, wnoszenia opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody, odprowadzania

ścieków oraz montażu indywidualnych wodomierzy w lokalach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej” zatwierdzonego Uchwałą (...) rady Nadzorczej z dnia 21.05.2013 r. (pismo z 18.03.2014 r. k. 33).

W odpowiedzi na powyższe, R. T. (1) w piśmie z 20 marca 2014 r. podniósł, że obecnie zamontowane w jego lokalu wodomierze posiadają legalizację i umożliwiają dokonywanie rozliczenia zużycia wody na podstawie wodomierzy a nie ryczału (pismo z 20.03.2014 r. k. 34).

Pozwani uiszczają opłaty za wodę według wskazań wodomierzy mechanicznych. Po ich stronie powstała zaległość w opłatach z tego tytułu na kwotę 11.129,29 zł na dzień 17.09.2015 r. (zestawienie opłat i zadłużenia k. 190-191).

W kolejnym piśmie datowanym na 27 maja 2014 r. powodowa Spółdzielnia zwróciła się do pozwanych o udostępnienie ich lokalu w celu wykonania prac polegających na zastąpieniu dotychczasowych wodomierzy mechanicznych – wodomierzami elektronicznymi, informując, że ich lokal jest jedynym w budynku, który nie został wyposażony w wodomierze elektroniczne z odczytem radiowym. Spółdzielnia wyjaśniła nadto przyczyny podjęcia decyzji o wymianie wodomierzy oraz przytoczyła argumenty przemawiające za instalacją wodomierzy elektronicznych (pismo z 27.05.2014 r. k. 35-37).

Pisemna prośba o udostępnienie lokalu została ponowiona w piśmie z 25 maja 2015 r. (k. 164).

R. T. (1) działając w imieniu Stowarzyszenia (...) w dniu 8 kwietnia 2013 r. złożył w Prokuraturze Rejonowej w Pabianicach zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa wyczerpującego dyspozycję art. 296 k.k. przez organy powodowej Spółdzielni (uzupełnienie doniesienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa z 7.05.2013 r. k. 81-82).

Postanowieniem wydanym w dniu 30 maja 2014 r. w sprawie o sygnaturze akt Ds. 725/13 Prokurator Rejonowy w Pabianicach umorzył śledztwo w sprawie nadużycia udzielonych uprawnień i niedopełnienia obowiązków przez osoby powołane do zajmowania się sprawami majątkowymi (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 2012-2013 w P. przy zleceniu prac związanych z wymianą wodomierzy mechanicznych na elektroniczne, które to wyrządziło spółdzielni znaczną szkodę majątkową w kwocie co najmniej 350.000 zł, tj. o czyn z art. 296 § 1 k.k. – na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k. wobec stwierdzenia, że czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego (postanowienie k. 170 -171).

Sąd Rejonowy w Pabianicach postanowieniem wydanym w dniu 20 maja 2015 r. w sprawie II Kp 103/15 utrzymał w mocy zaskarżone przez R. T. (1) postanowienie Prokuratora (postanowienie k. 3-5 załączonych akt sprawy II Kp 103/15 Sądu Rejonowego w Pabianicach).

(...) Stowarzyszenie (...), którego R. T. (1) jest prezesem, w dniu 4 sierpnia 2015 r. skierowało do Sądu Rejonowego w Pabianicach prywatny akt oskarżenia przeciwko zarządowi (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, zarzucając mu – między innymi narażenie spółdzielców na niepotrzebny wydatek i straty poprzez dokonanie wymiany wodomierzy mechanicznych na wodomierze elektroniczne (akt oskarżenia k.147-156).

R. T. (1) na rozprawie w dniu 19 maja 2015 r. powziął wiadomość, że wodomierze znajdujące się w jego lokalu utraciły cechę legalizacji z końcem grudnia 2014 r. Wobec tego, pozwany zdecydował się na samodzielną wymianę i legalizację wodomierzy mechanicznych i wystąpił do Spółdzielni o ich zaplombowanie pismem z 2 lipca 2015 r. (pismo z 2.07.2015 r. k. 161, zeznania R. T. – protokół rozprawy z 25.09.2015 r. – 01:11:43)

Spółdzielnia odmówiła zaplombowania samowolnie zalegalizowanych wodomierzy mechanicznych, podnosząc, że wodomierze stanowią własność Spółdzielni, a ich legalizacja bez zgody Zarządu Spółdzielni była niedopuszczalna. Podobnie, nieuprawnione było samowolne zdjęcie przez R. i A. T. (1) plomb z wodomierzy (pismo z 17.07.2015 r. k. 160).

**Sąd zważył, co następuje :**

Powództwo jest zasadne.

Niekwestionowanym jest, że lokal mieszkalny o numerze (...) położony przy ulicy (...) w P. , do którego pozwany przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, znajduje się w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej , pozwani zaś pozostają członkami powodowej spółdzielni. Pozwani odmawiają udostępnienia powodce ich mieszkania w celu dokonania wymiany wodomierzy z mechanicznych na elektroniczne.

W okolicznościach sprawy zastosowanie znajduje przepis art. 18 § 5 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2012 roku, Nr 951, z późn. zm.), zgodnie z którym członek spółdzielni ma obowiązek przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów.

Według § 57 pkt 5 Statutu powodowej spółdzielni , członek spółdzielni jest obowiązany przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni. Członkowie Spółdzielni są obowiązani także niezwłocznie udostępnić lokal w celu przeprowadzenia konserwacji , remontu lub usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody , a także w celu wyposażenia budynku lub innych lokali w dodatkową instalację lub zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia ciepła (§ 57 pkt 13 Statutu).

Wobec ustalenia, że pozwani mimo wielokrotnych, pisemnych próśb odmawiali udostępnienia powodce lokalu w celu wymiany wodomierzy, przepis art. 6<sup>1</sup> ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222) , stanowi, iż osoba korzystająca z lokalu po wcześniejszym uzgodnieniu powinna udostępnić spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania. W ocenie Sądu, obowiązek udostępnienia przez pozwanych lokalu w celu przeprowadzenia wymiany wodomierzy wynikał również pośrednio z zapisu § 3 ust. 5 uchwały nr (...) – Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody , wnoszenia opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków oraz montażu indywidualnych wodomierzy w lokalach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy zauważyć trzeba, że postawa pozwanych jednoznacznie wskazuje, iż odmawiają oni zezwolenia na wejście przedstawicieli powódki do ich mieszkania w celu wykonania wymiany wodomierzy , co więcej nie są nawet zainteresowani uzgodnieniem możliwego terminu udostępnienia powodce tego lokalu. Nie może zatem budzić żadnych wątpliwości, że opisane zachowanie pozwanych jest sprzeczne z przywołanymi wyżej postanowieniami Statutu powodowej Spółdzielni i powołanych uchwał nr (...) i (...).

W polu widzenia zachować trzeba przede wszystkim to, że uchwały nr (...) i uchwała nr (...) nie została w żaden sposób zakwestionowana przez pozwanych. Uchwały te są ważne i wiążą wszystkich członków spółdzielni i zarząd w zakresie jej wykonania. Zatem w ocenie Sądu , bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostają okoliczności dotyczące przyczyn wymiany wodomierzy. Argumentacja pozwanych mogła być prezentowana w toku procesu o uchylenie uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni, stanowiących podstawę wymiany wodomierzy . Bez znaczenia są również podnoszone przez pozwanych w toku całego postępowania okoliczności związane z nieprawidłowym działaniem organów powodowej spółdzielni, które w ich ocenie naruszają prawo. Pozostają one bowiem bez znaczenia dla rozstrzygnięcia o przedmiocie niniejszego procesu.

W przedstawionych okolicznościach Sąd uznał, że pozwani bezprawnie odmawiają udostępnienia lokalu mieszkalnego w celu dokonania wymiany wodomierzy i uwzględnił powództwo w całości . Powódka jest bowiem właścicielem lokalu, w którym ma być przeprowadzona kontrola, a przepisy statutu i uchwał organów Spółdzielni nakazują pozwanym udostępnić lokal w celu wykonania niezbędnych prac. Dopóki ww. podstawy działania spółdzielni funkcjonują w obrocie prawnym , dopóty pozwani są obowiązani się do nich stosować.

Stosownie zatem do treści art. 222 § 2 k.c. powódka była uprawniona do żądania przywrócenia stanu zgodnego z prawem, a więc nakazania pozwanym udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia wymiany wodomierzy.

Jedynie na marginesie rozważań należy przytoczyć przepis art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222) , zgodnie z którym spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali) .

Wobec tego, że ustawodawca nie ograniczył pojęcia zarządu powierzonego do czynności zwykłego zarządu, uznać należy , że Spółdzielnia mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną . Sąd orzekający podziela stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w Uchwale z 27.03.2014 r. wydanej w sprawie III CZP 122/13 , OSNC 2015/1/3), który podkreślił, że prawa właścicieli są dostatecznie chronione przez art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , a prawa te chroni również możliwość zaskarżania do sądu uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni oraz przewidziana w art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych możliwość kwestionowania na drodze sądowej wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali i nieruchomości wspólnych oraz innych kosztów zarządu tymi nieruchomościami (patrz też : uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 r., III CZP 89/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 86).

W świetle powyższych uwag, nie ulega wątpliwości, że Spółdzielnia była uprawniona do samodzielnego podjęcia decyzji o wymianie wodomierzy , sprawuje bowiem zarząd nieruchomością wspólną także w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd, niezależnie od stanowiska właścicieli poszczególnych lokali . Nie znajduje tutaj zastosowania art. 199 k.c. i w związku z tym pozwani są obowiązani o udostępnienia lokalu w celu dokonania wymiany wodomierzy jako części instalacji stanowiącej nieruchomość wspólną .

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu . Pozwani przegrali sprawę w całości, wobec czego zobowiązani są do zwrotu powódce wszystkich kosztów procesu, na które złożyły się : opłata od pozwu w wysokości 600 zł oraz koszty zastępstwa procesowego przez adwokata w kwocie 600 zł ustalone w oparciu o przepis § 6 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 roku, poz. 461).