

Sygn. akt IX Ca 777/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Grzybek
Sędziowie:	SO Małgorzata Kasztelan SO Ewa Dobrzyńska-Murawka
Protokolant:	sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2016 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O.,

przeciwko J. U. i M. U.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie, Wydziału I Cywilnego z dnia 19 stycznia 2016 r., sygn. akt I C 142/13,

I. oddała apelację,

II. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Małgorzata Kasztelan Beata Grzybek Ewa Dobrzyńska-Murawka

Sygn. akt IX Ca 777/16

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. wniosła o zapłatę przez pozwanych J. U. i M. U. solidarnie kwoty 1.767,31 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwani, legitymujący się prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w O., są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...). W związku z tym pozwani obowiązani są uiszczać zaliczki na utrzymywanie części wspólnych oraz innych świadczeń związanych z utrzymywaniem lokalu. Pozwani od dłuższego czasu nie wykonują ciążącego na nich obowiązku, w wyniku czego

powstało zadłużenie, które na dzień 2 stycznia 2013 r. wynosiło 1.767,31 zł. Pismem doręczonym pozwanym w dniu 5 listopada 2012 r. powódka bezskutecznie wzywała do dobrowolnego spełnienia żądania.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 10 stycznia 2013 r., w sprawie I Nc16/13, nakazano pozwanym, aby w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłacili powódce dochodzoną kwotę z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu albo w tym terminie wnieśli sprzeciw.

Pozwani J. U. i M. U. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu podnieśli, że powódka obciąża ich dodatkowymi kosztami za zużycie zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków bez udokumentowania poczynionych naliczeń. Pozwani zakwestionowali zestawienia zaległości złożone przez powódkę, wskazali, że obciążające ich opłaty regulują w terminie.

Pismem z dnia 19 lutego 2013 r. powódka cofnęła pozew w części, tj. co do kwoty 22,05 zł i wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 1.745,26 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem z dnia 19 stycznia 2016 r. w sprawie I C 142/13 Sąd Rejonowy w Olsztynie zasądził od pozwanych J. U. i M. U. solidarnie na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O. kwotę 1.745,26 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 1.728,49 zł od dnia 16 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty i od kwoty 16,77 zł od dnia 16 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie powództwo oddalił. Obciążył pozwanych solidarnie obowiązkiem zwrotu powódce wszystkich kosztów procesu według norm przepisanych oraz nieuiszczonymi kosztami sądowymi, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne. Pozwanym J. U. i M. U. przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w budynku przy ul. (...) w O., pozostającego w zarządzie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O..

Woda do budynku wspólnoty dostarczana jest przez Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O.. Ilość zużywanej przez wspólnotę wody do czerwca 2013 r. ustalana była na podstawie wodomierza głównego zainstalowanego w budynku hydrofonii, obsługującego tyko budynek podmiotowej wspólnoty. Za licznikiem w hydrofonii zainstalowany był podlicznik zimnej wody dostarczanej do budynku, a następnie podlicznik zimnej wody do podgrzania i dalej liczniki zimnej i ciepłej wody w poszczególnych lokalach. Dodatkowo w budynku zainstalowany jest także licznik zimnej i ciepłej wody przeznaczony dla obsługi pracy sprzątaczkii oraz licznik wody w instalacji centralnego ogrzewania, który znajduje się za licznikiem zimnej wody dostarczanej do budynku.

Uchwałą Nr (...) z dnia 10 marca 2005 r. zarząd podmiotowej wspólnoty postanowił, by różnicę zużycia wody, powstałą po odjęciu wskazań wodomierza głównego od sumy wskazań wszystkich indywidualnych wodomierzy, dzielić proporcjonalnie do wykorzystanego zużycia na wszystkie lokale mieszkalne.

W lokalu nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w O., którego właścicielami są pozwani, według wskazań liczników zamontowanych w lokalu, zużyto w latach 2010-2012 (poza okresem od stycznia do marca 2010 r.) wodę o objętości odpowiednio 72 m³, 89 m³ i 91 m³.

Jednocześnie suma wskazań wszystkich wodomierzy mieszkaniowych w budynku wspólnoty za lata 2010-2012 wynosiła 7.022,05 m³; 8.881,94 m³ i 9.069,74 m³, przy czym sumy te były niższe od wskazań głównego wodomierza, w oparciu o który dokonywano rozliczenia z dostawcą wody, o 1051,57 m³, 1672,06 m³, 583,26 m³, tj. 14,97%, 18,81% i 6,43%.

Na podstawie procentowego powiększenia i wskazań wodomierzy w lokalu pozwanych, w myśl postanowień uchwały zarządu Nr (...)z dnia 10 marca 2005 r., dodatkowe zużycie przypadające na lokal pozwanych wynosiło dla roku 2010 - 8,68 m³, roku 2011 - 15,43 m³ i roku 2012 - 5,85 m³.

Pozwani od sierpnia 2010 r. nie uiszczali pełnej wysokości opłat ich obciążających, dokonując własnych obliczeń w oparciu tylko o liczniki lokalowe.

Obciążenia pozwanych za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2012 r., poza niedopłatami i nadpłatami z okresowych rozliczeń mediów, wynosiły 9.428,50 zł. Naliczenia miesięcznych opłat dokonano z uwzględnieniem stawek zatwierdzanych przez Zebrania Właścicieli określonych w uchwałach powodowej wspólnoty oraz taryf i opłat zatwierdzających na poszczególne lata uchwałami Rady Miasta O..

Obciążenia pozwanych związane z rozliczeniem zużycia ciepłej i zimnej wody, w tym także doliczeń z tytułu różnicy pomiarów, za ten sam okres wynosiły 2.696,27 zł, co po uwzględnieniu zaliczek naliczonych pozwany wskazuje na niedopłatę w wysokości 46,19 zł. Rozliczenia roczne pozostałych składników zaliczkowej opłaty miesięcznej wykazywały niedopłaty za rok 2010 – 190,21 zł i za rok 2011 – 78,99 zł.

Przyjęte przez wspólnotę metody i sposób dokonywania rozliczeń kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków są zgodne z przepisami ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków oraz uchwały nr (...)

W sumie wysokość należności obciążających pozwanych w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2012 r., wynosiła 9.743,89 zł. Na poczet tego obciążenia pozwani, w tym samym okresie, dokonali wpłat na łączną kwotę 7.998,63 zł. W konsekwencji, zadłużenie pozwanych z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, na dzień 31 grudnia 2012 r., wynosi 1.745,26 zł, z czego dodatkowe doliczenia związane z obciążeniami zużycia wody wynikającej z różnicy pomiędzy odczytami wodomierza głównego a wodomierzami zamontowanymi w lokalach właścicieli budynku stanowiło 346,70 zł.

Pismem odebrany przez pozwanych w dniu 5 listopada 2012 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 1.728,49 zł.

Nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 10 stycznia 2013 r. wraz z odpisem pozwu i załącznikami doręczono pozwany 15 stycznia 2013 r.

W ocenie Sądu Rejonowego roszczenie powódki było zasadne w przeważającej części. Zobowiązanie pozwanych do uiszczania opłat za dostawę wody wynika z art. 13, art. 14 ust. 2 i art. 15 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. Tymczasem pozwani od 2010 r. notorycznie zalegają z uiszczaniem opłat na rzecz powódki mimo, iż opłaty naliczane są w prawidłowej wysokości. W za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2012 r. pozwani uiszcili kwotę o 1.429,87 zł niższą od wymaganej. Na sumę tę składa się również kwota 346,70 zł, która wynikała ze zużycia wody stanowiącej różnicę pomiędzy odczytami wodomierza głównego a wodomierzami zamontowanymi w lokalach właściciela budynku. Przyjęty sposób ustalenia tej należności wynikał z uchwały z dnia 10 marca 2005 r., która nie była zaskarżona przez powodów. Odsetki należały się powódce od daty odbioru przez pozwanych wezwania do zapłaty w zakresie kwot w tych wezwaniach wskazanych, w pozostałej zaś części od dnia wyznaczonego doręczeniem pozwany odpisu pozwu. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. obciążając pozwanych całością kosztów.

Pozwani w apelacji domagali się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości. W uzasadnieniu wskazali m.in., iż wodomierz mierzący ilość dostarczonej wody do budynku zawsze musi znajdować się przynajmniej na granicy lub terenie, co do którego władztwo posiada użytkownik budynku, do którego dostarczana jest woda, co nie miało miejsca w niniejszej sprawie, a zatem wskazania licznika, którym posługiwała się wspólnota nie mogą być miarodajne do obciążenia pozwanych opłatami. Wskazali, że uchwała będąca podstawą ustalenia sposobu naliczania opłat za użytą wodę jest sprzeczna z prawem i wniesli o jej uchylenie. Dodali, iż sposób naliczania opłat za zużycie wody jest niesprawiedliwy.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji wskazując w uzasadnieniu na trafność orzeczenia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne i ocenę prawną tych ustaleń dokonaną przez Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie.

Ostatecznym przedmiotem sporu między stronami podniesionym przez pozwanych w apelacji była zasadność i prawidłowość naliczenia przez powódkę opłaty za wodę wynikającą ze zużycia wody stanowiącej różnicę pomiędzy odczytami wodomierza głównego a wodomierzami zamontowanymi w lokalach.

Zauważyć należy, że jak to wynika ze stanowiska prezentowanego przez pozwanych na rozprawie apelacyjnej, okoliczność przeniesienia wodomierza w połowie 2013 r. do budynku powodowej Wspólnoty, nie zmieniła ich zdania w przedmiocie rozliczeń za zużycie wody, ponad to co wskazują liczniki zamontowane w lokalach mieszkalnych. Oznacza to, że to nie miejsce posadowienia wodomierza głównego, a de facto sposób rozliczania wody jest przez pozwanych kwestionowany. Dodać przy tym trzeba, że miejsce odczytu zużytej wody określa umowa o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków nr (...) (k. 139 i nast.) w paragrafie 7 ust. 1. Zużyta przez Wspólnotę wodę wskazywał w przedmiotowym okresie wodomierz główny znajdujący się w hydroforni. Innego wodomierza głównego nie było. Istotne jest także i to, że wodomierz ten obsługiwał tylko i wyłącznie powodową wspólnotę (informacja z (...) sp. z o.o. -k. 362)

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, iż źródłem zobowiązania pozwanych do uiszczania opłat za wodę w kwestionowanym zakresie jest art. 13 ust. 1, art. 14 i art. 15 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity: Dz. U. Nr 80, poz. 903 z 2000 r. z późn. zm.). Stosownie do tych przepisów właściciel ponosi opłaty za dostawę wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej uiszczając zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Sposób ustalenia i wysokości opłat podlega decyzji właścicieli, którzy podejmują w tej sprawie decyzje zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 3. ustawy. Taka decyzja mająca formę uchwały została podjęta przez właścicieli powodowej Wspólnoty w dniu 10 marca 2005 r. (uchwała Nr (...)). Zgodnie z jej treścią różnica zużycia wody (powstała po odjęciu od wskazań wodomierza głównego sumy wskazań wszystkich indywidualnych wodomierzy) dzieli się proporcjonalnie do wykorzystanego zużycia wody we wszystkich lokalach mieszkalnych.

Przedmiotowa uchwała nie została zakwestionowana przez pozwanych przez jej zaskarżenie na podstawie art. 25 ust. 1. ustawy o własności lokali, który stanowi, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Należy podkreślić, iż negocjowanie prawidłowości uchwały wspólnoty może być przeprowadzone wyłącznie w odrębnym postępowaniu, które zainicjować może właściciel lokalu. Z tego względu podnoszone przez pozwanych w apelacji zarzuty dotyczące wskazanej uchwały nie mogły być przedmiotem badania Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie. Stwierdzenie to prowadzi do konkluzji, iż ustalony przez właścicieli powodowej wspólnoty sposób ustalania rozliczenia za wodę jest wiążący dla stron przedmiotowego procesu.

Podobne regulacje przyjęte przez powodową Wspólnotę zostały zawarte również w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 139). Zgodnie z art. 6 ust. 1 i 5 oraz 26 ust. 3 tej ustawy jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielolokalowym lub budynkami wielolokalowymi, umowa o zaopatrzenie w wodę jest zawierana z ich właścicielem lub z zarządcą. Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego jest uprawniony do dokonania wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań, czyli różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody. Należnościami, które wynikają z przyjętej metody rozliczania, obciążane są osoby korzystające z danego lokalu w budynku.

Dowody z opinii biegłych przeprowadzone w niniejszej sprawie wskazują jednocześnie, iż szczegółowe wyczenia kwot za zużyta wodę zgodne były z powyżej wskazanymi zasadami.

Należy również podkreślić, iż z całości materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, zaś całość oceny dowodów Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać.

Nie są również zasadne zarzuty pozwanych dotyczące zasadności zasądzenia na rzecz powódki odsetek ustawowych. Obowiązek zapłaty odsetek wynika z art. 481 k.c. Natomiast stosownie do art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W judykaturze przyjmuje się podzielany przez Sąd Okręgowy pogląd, iż wezwanie do zapłaty związane jest z datą doręczenia odpisu pozwu, chyba że strona wykaże istnienie wcześniejszego wezwania przesądowego (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 12 lutego 2014 r. I ACa 1500/13. Pozwani nie dokonali zapłaty należnych powódce kwot w terminie w związku z czym powódce należą się ustawowe odsetki, których terminy naliczania zostały przez Sąd Rejonowy prawidłowo ustalone w oparciu o żądanie powódki zgłoszone w pozwie, zgodnie z którym odsetki naliczane być powinny od wezwania pozwanych do spełnienia świadczeń. W odniesieniu do kwot, przekraczających wskazane w wezwaniu miarodajnym terminem naliczania odsetek jest data doręczenia pozwany odpisu pozwu.

Prawidłowo również Sąd Rejonowy przyjął zasadę odpowiedzialności pozwanych za koszty procesu w niniejszej sprawie. Roszczenie powódki zostało oddalone jedynie w niewielkim zakresie, co uzasadniało obciążenie pozwanych całością kosztów procesu. Przyjęcie takiej zasady rozstrzygnięcia o kosztach procesu znajduje również uzasadnienie w orzecznictwie (postanowienie Sądu Najwyższego z 14 lutego 1968 r. I PZ 75/67).

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 99 i art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 2 i § 10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity: Dz.U.2016.623). Pozwani są stroną przegrywającą sprawę w postępowaniu apelacyjnym i dlatego powinni ponieść koszty procesu, które stanowiła opłata za czynności radcy prawnego przed Sądem II instancji w wysokości 600 zł, poniesione przez powódkę.

Małgorzata Kasztelan Beata Grzybek Ewa Dobrzyńska-Murawka