

Sygn. akt I C 931/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2016 r.

### **Sąd Rejonowy w Kłodzku, I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Karp

Protokolant: sekr. sąd. Ewelina Świrta

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2016 r. w Kłodzku na rozprawie

sprawy z powództwa S. w B.

przeciwko O. B.

o zapłatę 2.916,00 zł

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego kwotę 1.217,00 zł (tysiąc dwieście siedemnaście złotych 00/100).

## UZASADNIENIE

S. w B. wniosła o zasądzenie od pozwanej O. B. kwoty 2915, 98 zł wraz z ustawowymi odsetkami ustawowymi i kosztami postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwana mająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego w B. przy ul. (...) jest zobowiązana do uiszczania na rzecz strony powodowej jako właściciela lokalu opłat za korzystanie z lokalu, wchodzącego w skład Wspólnoty (...). Podała nadto, że pozwana otrzymała wezwanie do zapłaty skierowane w dniu 4 marca 2013 roku, które okazało się bezskuteczne, a zaległość wynosi na dzień 31 maja 2013 roku 2915, 98 zł.

Strona powodowa nie uzasadniła w pozwie szczegółów roszczenia.

Referendarz Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kłodzku w dniu 21 czerwca 2013 roku wydał nakaz zapłaty w sprawie o sygn. akt (...) zgodnie z żądaniem pozwu. Pozwana złożyła sprzeciw od opisanego powyżej nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wskazała, że wnosi o oddalenie powództwa w całości bowiem roszczenie jest bezzasadne, a pozwana nie zalega wobec strony powodowej z żadnym roszczeniem, regularnie opłaca czynsz za lokal przy ul (...), a w styczniu 2012 roku miała nawet nadpłatę. Pozwana wskazała, że podstawą wydania nakazu był dokument prywatny- karta kontowa nie podpisana przez osobę wystawiającą i brak było podstaw do wydania nakazu zapłaty. Strona powodowa nie udowodniła żadnego roszczenia i nie przedstawiła dokumentów dotyczących charakteru żądania. Pozwana nie zalega z zapłatą czynszu, co jest bezsporne, a zgodnie z postanowieniami pkt. 12 lit. a. Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej obowiązującymi w S. w B. okres rozliczeniowy c.o dla lokalu pozwanej obejmuje okres od 1 lipca poprzedzającego roku do 30 czerwca danego roku, a jak wynika z karty kontowej pozwana na koniec 2012 roku nie posiadała żadnych zadłużeń z tytułu korzystania z co.

Sąd ustalił:

Pozwana O. B. /wcześniej N./ jako członek Spółdzielni wzywana była w roku 2012 przez S. w B. do uiszczania opłat za lokal mieszkalny położony w B.(...) i uiszczala wskazane opłaty.

**Dowód:** - wezwania i opłaty k- 32-38,

Zarządca nieruchomości przy ul. (...) w B. wystawił S. w B. rozliczenie za sezon grzewczy 2011/2012 na łączną kwotę 2889, 71 zł.

W rozliczeniu wskazano 27 osób określając je jako najemców i kwoty nadpłat oraz niedopłat poszczególnych osób. Przy pozwanej ujęto niedopłatę 3218, 13 zł, przy innych osobach niedopłaty od 239. 47 zł do 10 726., 96 zł.

**Dowód:**- rozliczenie k- 65

Firma (...) wydrukowała niepodpisane rozliczenie kosztów nieruchomości, wymieniając niedopłatę pozwanej na 3218, 13 zł.

**Dowód:** - wydruk K- 66

S. jako członek Wspólnoty otrzymała od administratora Wspólnoty (...) pismo informujące o łącznych kosztach ogrzewania całej nieruchomości w sezonie grzewczym 2011/2012 w kwocie 112, 896, 54 zł.

**Dowód:** - pismo k- 88

Spółdzielnia była zarządcą opisanych nieruchomości do 31 maja 2011 roku i stosowała regulamin dotyczący rozliczania kosztów c.o według stawki z powierzchni lokali lub z opomiarowania wg podzielników kosztów. W momencie utworzenia wspólnoty i ustanowienia nowego zarządcy przyjęty został nowy regulamin.

Członkiem Wspólnoty nie została pozwana, ani zamieszkujący w lokalu jej ojciec J. N., ale S. w B.. Jako właściciel. Spółdzielnia nie posiada pełnej dokumentacji z rozliczenia całego budynku nr (...) przy ul. (...) nie interesował sposób rozliczania lokali będących własnością lokatorów, a nie będących własnością spółdzielni.

Lokale mieszkalne, w których nie było podzielników ciepła były obciążane przez wspólnotę w sporządzanym rozliczeniu 200 % karą, której stawkę określono w Regulaminie. Taką karą obciążono pozwaną w związku z brakiem opomiarowania.

**Dowód:** Zeznania św. A. S.

Pismem z dnia 19 października 2011 roku Spółdzielnia poinformowała swoich członków o podjęciu uchwały (...) w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania centralnego ogrzewania. Pozwana pisma nie otrzymała .

**Dowód:**

- pismo k- 13 w aktach (...) Sądu Okręgowego w Świdnicy

-przesłuchanie pozwanej K- 217

Regulamin z dnia 3 października 2011 roku stanowił załącznik do uchwały nr (...) i przewidywał w pkt. I 3. lokale opomiarowane, to jest takie, w których zamontowano przy grzejnikach co zawory termostatyczne i podzielniki kosztów ogrzewania oraz lokale nie posiadające podzielników, to jest takie w których założenie podzielników zostało uniemożliwione przez Właściciela (użytkownika lokalu) a ich rozliczenie nastąpi na podstawie pkt. 3 rozdziału IV.- po wyczerpaniu innych możliwości przypisuje się lokalowi zużycie ciepła według zasady a/ 50 % kosztów całkowitych wg powierzchni ogrzewanej lokalu b/ 50 % kosztów całkowitych – powierzchnia lokalu x 200 % kosztów lokalu o najwyższym odczycie w przeliczeniu na 1, 2 powierzchni ogrzewanej.

Regulamin jak wynika z rozdziału V pkt 1 stanowi podstawę rozliczeń pomiędzy użytkownikiem lub właścicielem lokalu a Wspólnota Mieszkaniową.

Była jedna próba ugody Spółdzielni ze Wspólnotą dotycząca rozliczenia kosztów ogrzewania, ale się nie powiodła, być może należy przeliczyć rozliczenie całej nieruchomości

**Dowód:** regulamin K- 59-62, oświadczenie pełnomocnika SM K- 297 odwrót

W lokalu pozwanej w okresie objętym pozwem nie zamontowano zaworów termostatycznych ani podzielników ciepła ponieważ pracownicy firmy (...), która się tym trudniła raz nie dojechali na umówiony termin, a drugi raz wskazali na brak zaworów. W terminie późniejszym Spółdzielnia nie zajęła się montażem. Obecnie w lokalu pozwanej Spółdzielnia zamontowała podzielniki.

**Dowód:** przesłuchanie pozwanej K- 217 oświadczenie J. N. K- 297-298

Spółdzielnia zaskarżyła uchwałę (...) z 3 października 2011 roku do Sądu Okręgowego w Świdnicy wnosząc o jej uchylenie z uwagi na wprowadzenie uchwały w czasie sezonu grzewczego z mocą wsteczna od 1 czerwca 2011 roku, brak ustalenia zasad rozliczania lokali nieopomiarowanych w okresie od 1 czerwca 2011 do zamontowania podzielników ciepła i nierówne traktowanie lokali nieopomiarowanych względem lokali z podzielnikami.

**Dowód:** pozew k- 1-4 w aktach(...) Sądu Okręgowego w Świdnicy

Sąd Okręgowy oddalił powództwo ponieważ ustalił, że sezon grzewczy w pozwanej Wspólnocie rozpoczął się w dniu 6 października 2011 roku, a powodowa S. w B. musi znać zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i na tle ustaleń nie może dojść do naruszenia interesów Spółdzielni bowiem nie może zostać obciążona kosztami ogrzewania od 1 czerwca 2011 roku do 5 października 2011 roku

Sąd ten ustalił i wskazał, że Spółdzielnia sama wyłączyła ogrzewanie przed końcem maja 2011 roku i miała dokonać montażu podzielników ciepła bowiem nie kwestionowała przyjętego sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i konieczności dostosowania istniejących podzielników do rozliczania kosztów. Nadto Spółdzielnia mogła jako właściciel lokali bez przeszkód doprowadzić do montażu nowych podzielników i przystosować lokale do nowego sposobu rozliczania kosztów.

**Dowód:** uzasadnienie K-59-62 w aktach (...) Sądu Okręgowego w Świdnicy

Na wniosek Spółdzielni powołany został biegły z zakresu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

W opinii z dnia 19 sierpnia 2015 roku oraz uzupełniającej biegły ten wskazał, że lokal przy (...) w B. nie był wyposażony w okresie od 1 czerwca 2011 roku do 31 maja 2012 roku w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania i wykonał rozliczenie kosztów na podstawie Rozdziału IV pkt 3 regulaminu, stwierdzając, że rozliczenia wykonane przez firmę (...) w lokalu przy (...), w którym także nie były zamontowane podzielniki kosztów co, wykonano według wskaźnika średniego zużycia w pozostałych lokalach nieruchomości, co jest odstępstwem od regulaminu.

Biegły sporządził II warianty rozliczenia kosztów- I według średniego zużycia i II zgodnie z rozdziałem IX regulaminu pkt. 3 .

Biegły dokonał rozliczenia także za okres, w którym ogrzewanie nie było włączone bowiem Spółdzielnia je odłączyła w maju 2011 roku.

**Dowód:** Opinia biegłego D. P. K- 230- 253 , 274-275

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył co następuje:

Roszczenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego- przesłuchania pozwanej, zeznań świadków, oświadczeń J. N. ojca i pełnomocnika pozwanej zamieszkującego w lokalu, opinii biegłego oraz ustaleń Sądu Okręgowego w Świdnicy w sprawie (...) i Regulaminu z dnia 3 października 2011 roku stanowiącego załącznik do uchwały nr(...) i treści samego pozwu powództwo należało oddalić w całości.

Zgodnie z Ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych : art. 9. 1. :” Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.

Jednocześnie członkowie spółdzielni, a zatem pozwana, której przysługuje spółdzielcze prawa do lokalu, jest obowiązana uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jej lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Jak wynika z treści pozwu i opisanych ustaleń stanu faktycznego, Spółdzielnia nie wskazała podstawy prawnej dochodzonego roszczenia ani nie wyszczególniła w pozwie za jaki okres dochodzi należności i z jakiego tytułu. Jakikolwiek precyzowanie żądań pozwu już po wydaniu nakazu zapłaty i wskazywanie czego pozew dotyczy, już po wniesieniu sprzeciwu, nie zasługuje na uwzględnienie i jest spóźnione.

Opinia biegłego nie jest jednoznaczna, zawiera II warianty wyliczeń i wskazuje na nieprawidłowości przy indywidualnych rozliczeniach np. lokalu przy (...), bez podzielników ciepła co do którego nie zastosowano części regulaminu jak dla lokali nieopomiarowanych.

Przywołany i omówiony w opinii biegłego Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania obowiązuje jednak nie pozwana ale podmioty w nim opisane - Spółdzielnię Mieszkaniową i Wspólnotę Nieruchomości. Te podmioty powinny całościowo ustalić i rozliczyć prawidłowo sezon grzewczy 2011/ 2012 bez udziału osób nie będących członkami Wspólnoty- w tym przypadku pozwanej.

To pozwana wykazała, że opłacała zgodnie z wezwaniami Spółdzielni i Statutem oraz Regulaminem obowiązującym w Spółdzielni wszelkie koszty dotyczące lokalu przy (...), w tym należności za dostawę ciepła. Pozwana wykazała także, że brak podzielników ciepła w jej lokalu i brak zaworów wynikał z ich niezamontowania przez Spółdzielnię - zobowiązaną do tego jako członek Wspólnoty i właściciel.

Pozwana wykazała nadto, że do montażu nie doszło raz z powodu nie dojechania pracowników firmy (...) a drugi raz z powodu braku zaworów w lokalu pozwanej.

Takie ustalenie pozostaje w sprzeczności z definicją lokalu nieopomiarowanego, którym jest jak wynika z regulamin, lokal, w którym założenie podzielników zostało uniemożliwione przez Właściciela (użytkownika lokalu), a zatem ewentualne obciążenie kosztami przy tak sformułowanym regulaminie dotyczyć może wyłącznie Spółdzielni.

W uzasadnieniu wyroku wydanego w sprawie (...)Sąd Okręgowy w Świdnicy zasadnie wskazał, że:” Spółdzielnia sama wyłączyła ogrzewanie przed końcem maja 2011 roku i miała dokonać montażu podzielników ciepła bowiem nie kwestionowała przyjętego sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i konieczności dostosowania istniejących podzielników do rozliczania kosztów. Nadto Spółdzielnia mogła jako właściciel lokali bez przeszkód doprowadzić do montażu nowych podzielników i przystosować lokale do nowego sposobu rozliczania kosztów. „,

Sąd uznał zatem za nieuzasadnione obciążanie pozwanej kosztami przez nią niezawinionymi i nieuzasadnionymi ani w pozwie ani wynikami postępowania dowodowego.

O kosztach orzeczono po myśli art, 98 k.p.c.