

Sygn. akt I C 1354/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2013 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzlecu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Maciej Dubrowski

Protokolant: Ewelina Pługowska

na rozprawie po rozpoznaniu w 5 marca 2013 r. w Z. sprawy

z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B.**

przeciwko **Gminie B.**

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej Gminy B. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. kwotę 4896,87 zł (cztery tysiące osiemset dziewięćdziesiąt sześć złotych 87/100 zł) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10.08.2012 r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1467 zł (tysiąc czterysta sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1217 zł (tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1354/12

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w B. wystąpiła przeciwko Gminie B. o zapłatę kwoty 5 301,25 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że pozwana Gmina jest właścicielem lokali mieszkalnych. Dochodzona kwota stanowi koszt mediów obciążających członka wspólnoty wraz z skapitalizowanym odsetkami za opóźnienie.

Sąd Rejonowy w Zgorzlecu Nakazem Zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 14-11-2012r o sygn. akt I Nc 809/12 uwzględnił powództwo powódki w całości.

Pozwana Gmina w sprzeciwie wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. Wskazała, że zgodnie łączącymi powódkę umowami z dostawcami mediów do nieruchomości zastosowanie mają w sprawach nieuregulowanych przepisy kodeksu cywilnego, a jeżeli tak to roszczenie powódki w kwocie 2 569,78 zł powstałe na jednym z lokali Gminy, na podstawie art. 612 k.c. w zw z art. 554 k.c. uległo przedawnieniu w terminie dwuletnim. W treści uzasadnienia sprzeciwu uznała zadłużenie na kwotę 374,73 zł z tytułu rozliczenia lokalu nr (...).

Powódka w odpowiedzi na sprzeciw pismem z dnia 19 grudnia 2012 roku podniosła argumenty prawne za trzyletnim okresem przedawnienia zgodnie z art. 118 k.c.

Powódka w odpowiedzi na zarządzenie Sądu pismem z dnia 31 grudnia 2012 roku przedstawiła zasady naliczenia opłat za media, w postaci energii cieplnej i wody obciążające gminę jako właściciela lokali, okres objęty sporem tj od stycznia 2009r do maja 2011r wraz z tabelą poszczególnych naliczeń (k-118-119).

Powódka w odpowiedzi na kolejne zarządzenie Sądu pismem z dnia 15 stycznia 2013 roku przedstawiła zasady zaliczenia wnoszonych przez Gminę zaliczek na pokrycie kosztów dostaw mediów do wspólnoty (na najstarsze zadłużenie) wraz z tabelą poszczególnych naliczeń powstałych w wyłącznie w okresie zakreślonym w pozwie. (k-131).

Pozwana Gmina na rozprawie w dniu 05-03- (...) uznała roszczenie także co do kwoty 1736,27 zł na lokalu nr (...) wnosząc o oddalenie ponad uznane kwoty w pozostałym zakresie ponosząc zarzut przedawnienia. Strona pozwana zgłosiła również zarzut braku możliwości zweryfikowania i analizy danych podanych przez powódkę (w tabeli k 131 dopisek sądu).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowa Wspólnota składa się z 19 lokali- jest to tzw. duża wspólnota. Pięć z spośród lokali mieszkalnych stanowią własność pozwanej Gminy B..

[dowód: zgodne oświadczenia stron]

Własność Gminy B. stanowią między innymi lokale nr (...), z którego korzysta I. P. i nr 14 z którego korzysta J. K..

[dowód: zgodne oświadczenia stron]

Powodowa Wspólnota obciążyła pozwaną tytułem rozliczenia mediów związanych z lokalem nr (...) (w tym i dostarczanych do tego lokalu) kwotą 336,47 zł wraz z naliczonymi od niej odsetkami w kwocie 38,26 zł.

[dowód: zgodne oświadczenia stron]

Powodowa Wspólnota obciążyła pozwaną tytułem rozliczenia mediów związanych z lokalem lokalu nr (...) (w tym i dostarczanych do lokalu)w okresie od listopada 2009r do maja 2011 na kwotę 4015,45 zł wraz naliczonymi od nich odsetkami w kwocie 506,69 zł. Domagała się również dalszych odsetek w kwocie 404,38 zł od nieterminowych wpłat za należności powstałe wcześniej. Strona powodowa w okresie od listopada 2009r do maja 2011 tytułem opłat za wodę według odczytu z liczników i stawek:

- 6,71 zł/m³ zimna woda i 15,35 zł/m³ ciepła woda- styczeń 2009r –kwiecień 2009,
- 7,99 zł/m³ zimna woda i 16,63 zł/m³ ciepła woda- styczeń 2010r –lipiec 2010,
- 8,07 zł/m³ zimna woda i 16,71 zł/m³ ciepła woda- styczeń 2011r –marzec2011,

obciążyła pozwaną kwotami:

- 49,24 zł w listopadzie 2009r
- 19,23 zł, w grudniu 2009r.
- 410,55 zł w styczniu 2010r
- 73,21 zł w lutym 2010r
- 106,47 zł w marcu 2010r
- 32,61 zł w kwietniu 2010r

- 49,24 zł w maju 2010r
- -102,13 zł w czerwcu 2010r
- 322,01 zł w lipcu 2010r
- 22,92 zł w sierpniu 2010r
- 73,86 zł w wrześniu 2010r
- 49,24 zł w październiku 2010r
- 385,93 zł w listopadzie 2010r
- 57,23 zł w grudniu 2010r
- 57,63 zł w styczniu 2011r
- 57,63 zł w marcu 2011r

Strona powodowa w okresie od listopada 2009r do maja 2011 tytułem opłat za energię ciepłą, obciążyła pozwaną kwotami:

- po 188,40zł miesięcznie w okresie od w listopadzie 2009r do marca 2010r, w maju 2011r, i od październik 2010r do marca 2011r -według stawki 4 zł za m²
- 93,43 zł w kwietniu 2010r -według stawki 4 zł za m²
- po 37,68 zł miesięcznie w okresie czerwiec 2010r do wrześień 2010r -według stawki 0,80 zł za m²

Łącznie na kwotę 4015,45zł.

[dowód: szczegółowego rozliczenia k 131]

Na pozostałych lokalach pozwanej Gminy opłaty za media ponoszone były na bieżąco.

[dowód: zgodne oświadczenia stron]

Media do nieruchomości wspólnej jak i poszczególnych lokali dostarczane były na podstawie umów zawartych przez powodową wspólnotę z ich dostawcami. Właściciele rozliczali się ze wspólnotą w formie miesięcznych zaliczek w zryczałtowanej wysokości w przypadku dostaw energii ciepłej oraz zaliczkowo według wskazań liczników w przypadku wody ciepłej i zimnej.

[dowód: oświadczenie powoda]

Średnio co kwartał wspólnota dokonywała korekcyjnych obciążeń za wodę.

[dowód: kartoteki księgowe lokali k 34-40, szczegółowego rozliczenia k 131]

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do treści przepisu art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach w stosunku do wielkości ich udziałów. Oprócz obowiązków wymienionych w art. 12 u.w.l., każdy z właścicieli lokali ma, zgodnie z art. 13

ust. 1 u.w.l., obowiązek ponoszenia pełnych wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu (lub lokali) oraz utrzymywania swojego lokalu w należytych stanie. W myśl natomiast przepisu art. 14 pkt 2 tej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej.

W przedmiotowej sprawie rozliczenie kosztów w postaci energii elektrycznej, ciepłej, wody zimnej i ciepłej w powodowej wspólnoty odbywało się łącznie dla części wspólnych jak i poszczególnych lokali. Wynikało to z faktu, iż dostawcy mediów rozliczali je wyłącznie ze wspólnotą według zużycia na licznikach głównych nieruchomości. Wspólnota ich następnie nie refakturowała na poszczególnych właścicieli lokali tylko rozliczała w systemie ryczałtowych zaliczek o stałej jak w przypadku ciepła i zmiennej wysokości jak w przypadku wody łącznie z pozostałymi kosztami wspólnoty.

Następnie koszty energii ciepłej dostarczanej do budynku, w tym związane z częściami wspólnymi nieruchomości, pokrywane są przez wszystkich współwłaścicieli, w stosunku do wielkości ich udziałów. Koszty te stanowią więc koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 2 cytowanej ustawy. Podkreślenia przy tym wymaga, iż wspólnota mieszkaniowa jako osoba zarządzająca majątkiem członków reprezentując ich przed dostawcami mediów a nie odwrotnie jak próbowała twierdzić pozwana traktując wspólnotę jako pośrednika działającego w imieniu dostawcy mediów(art. 21 cyt. ustawy].

W przypadku wody koszty rozliczane są według wskazań liczników wody ciepłej i zimnej przy czym jak wynika z przedłożonych kartotek raz na kwartał dokonywane są obciążenie zwykle w zdecydowanej większej wysokości niż w pozostałych miesiącach co świadczy o ich korekcyjnym charakterze regulującym nie pokrytą różnicę pomiędzy licznikami lokali a licznikami głównymi. Związku z powyższym koszty te też w całości stanowią więc koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 2 cytowanej ustawy.

Podkreślenia wymaga również w sprawie, iż obie strony (zastępowane przez zawodowych pełnomocników) sprzecznie z art. 3 k.p.c. przedstawiały okoliczności faktyczne sprawy, przemilczając szereg istotnych okoliczności, składając nieprecyzyjne i niejasne wyjaśnienia. Dlatego część ustaleń została dokonana na podstawie domniemań faktycznych stosownie do art. 231 kc.

Z nie zaprzeczonego faktu, rozliczenia się wspólnoty z dostawcami mediów wynika, obowiązek ich poniesienia przez członków wspólnoty- właścicieli lokali.

Z faktu ponoszenia ryczałtowych kosztów energii ciepłej związanych z lokalem (...) w okresie poprzedzającym objęty pozwem jak i na lokalu nr (...) przez pozwaną Gminę wynika, iż wysokość i zasady rozliczania były jej znane i przed wniesieniem pozwu nie były też przez nią kwestionowane zwłaszcza na lokalu nr (...). Oczywistym jest przy tym, iż stany liczników wody lokalu nr (...) były podawane wspólnocie. Zostały też one uznane częściowo zgodnie z oświadczeniem z ostatniej rozprawy na kwotę 1736,27 zł.

Wskazać w tym miejscu trzeba, iż pracownik Gminy korespondencje z tabelą z k 131 akt odebrała w dniu 18-01-2013 r, pełnomocnikowi gminy doręczono ją ponownie prawidłowo w dniu 28-02-2013r miał więc wystarczającą ilość czasu by się z nią zapoznać i choćby ustnie na rozprawie do niej odnieść. Zwłaszcza, iż stanowi ona tylko syntetyczny wyciąg z kartotek dołączonych już do pozwu, dlatego wyliczenia z k -131 zostały uznane za przyznane przez stronę pozwaną.

Zarzut więc, iż naliczenia w okresie objętym pozwem na lokalu (...) powinny wynosić 1445,67 zł jak w odpowiedzi na pozew lub uznaną na rozprawie kwotę 1736,27 zł z uwagi na nie poparcie go jakimkolwiek wyliczeniem lub twierdzeniami przeciwnymi (co do sposobu rozliczania lub wysokości miesięcznych naliczeń) nie mógł się ostać. Z resztą zdaniem sądu przyjęta przez stronę pozwaną kwota wynikała ze zgłaszanego drugiego zarzutu tj. przedawnienia o czym poniżej. Dlatego sąd przyjął, iż powodowa Wspólnota zasadnie obciążyła pozwaną tytułem rozliczenia mediów związanych z lokalem lokalu nr (...) (w tym i dostarczanych do lokalu)w okresie od listopada 2009r do maja 2011 na

kwotę 4015,45 zł wraz naliczonymi od nich odsetkami w kwocie 506,69 zł stosownie do nie zaprzeczonego wyliczenia z k 131 akt.

Powodowa Wspólnota zasadnie obciążyła pozwaną tytułem rozliczenia mediów związanych z lokalem nr (...) (w tym i dostarczanych do tego lokalu) kwotą 336,47 zł wraz z naliczonymi od niej odsetkami w kwocie 38,26 zł., roszczenie w tym zakresie zostało uznane w całości przez stronę pozwaną.

Za nieudowodnione natomiast zostało uznane roszczenie w postaci dalszych odsetek w kwocie 404,38 zł (rozliczenie z kartu 131) od nieterminowych wpłat za należności powstałe wcześniej. Powodowa wspólnota nie wskazała od jakich kwot naliczyła te odsetki, kiedy był ich termin wymagalności i kiedy nastąpiła zapłata. Braki pozwu w tym zakresie obciążają powoda, a zgłoszone w ten sposób roszczenie jako niepodlegające obiektywnej weryfikacji nie może zostać uwzględnione zgodnie z art. 6 k.c.

Pozwana Gmina podniosła zarzut przedawnienia argumentując, że zgodnie łączącymi powódkę umowami z dostawcami mediów do nieruchomości zastosowanie mają w sprawach nieuregulowanych przepisy kodeksu cywilnego, a jeżeli tak to roszczenie powódki w kwocie 2 569,78 zł powstałe na jednym z lokali Gminy, na podstawie art. 612 k.c. w zw z art. 554 k.c. uległo przedawnieniu w terminie dwuletnim. Co wyjaśnia wyliczenie strony pozwanej na kwotę 1736,27 zł bo w takiej wysokości są naliczenia od września 2010r na lokalu nr (...).

Zarzut ten nie został podzielony albowiem jak wskazano wyżej są to koszty zarządu w rozumieniu art. 14 ustawy o własności lokalu i na ich pokrycie właściciele płacą zaliczki- taki bowiem sposób rozliczania występuje w powodowej wspólnotcie. Błędne jest zatem rozgraniczanie kategorii kosztów, tak jak tego chce pozwany, i związany z tym rozróżnieniem inny dla każdej kategorii nich terminy przedawnienia. Zaliczka jest jedna i jak wyżej wskazano jest świadczeniem okresowym. Zatem wierzytelność z tytułu zaliczek jako mająca charakter wierzytelności okresowej przedawnia się z upływem trzyletniego terminu przewidzianego w art. 118 k.c. Należało zatem do wszystkich roszczeń pozwu przyjąć jednolity termin przedawnienia wynoszący trzy lata. (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z dnia 8.10.2008 r. V CSK 133/08, LEX nr 500183). Identyczne stanowisko zajął Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze wyrokiem z dnia 22-03-2012r w sprawie II Ca 768/11 o podobnym stanie faktyczny obejmującym również wydatki związane z utrzymaniem lokalu pozwanego / pozwanych (dostarczanie mediów do tego lokalu za pośrednictwem strony powodowej).

Pozew został wniesiony w dniu 10-08-2012r trzyletniemu przedawnieniu uległy by więc płatności powstałe i wymagalne przed dniem 10-08-2009r a z tabeli z karty 131 wynika, iż powód dochodzi opłat powstałych dopiero od listopada 2009r.więc nie mogących się jeszcze przedawnić.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak sentencji. Dalsze ustawowe odsetki za opóźnienie (art. 481 § 1 i 2 k.c.) zostały zasądzone zgodnie z żądaniem powódki od dnia wniesienia pozwu od kapitału i skapitalizowanych odsetek od niego.

Orzeczenie o kosztach procesu zapadło na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. przyjmując, iż powód wygrał w zasadzie w całości nieznacznie ulegając tylko stronie pozwanej.