

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2016 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Kulczewska-Garcia

Protokolant starszy protokolant sąd. J. K.

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

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

przeciwko R. T. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego w Gnieźnie

z dnia 3 lipca 2015 r.

sygn. akt I C 272/13

1. oddała apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1200 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

SSO Anna Kulczewska-Garcia

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego w Gnieźnie powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa domagała się solidarnego zasądzenia od pozwanych R. T. (1) i Ł. Z. kwoty 24.505,58 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zaległości związanych ze zużyciem wody i odprowadzeniem ścieków z lokalu położonego w G. przy ul. (...).

W dniu 10 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy w Gnieźnie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwanym solidarną zapłatę powodowi kwoty dochodzonej pozwem wraz z odsetkami i kosztami procesu.

Sprzeciw od nakazu zapłaty wywiedli oboje pozwani, domagając się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na ich rzecz od powoda kosztów procesu.

Pozwany R. T. (2) argumentował, że wszedł w posiadanie lokalu dopiero w dniu 21 maja 2012 r., a do tego czasu, od śmierci J. M., lokal znajdował się w posiadaniu Ł. Z., o czym na bieżąco była informowana powodowa spółdzielnia. Po przejęciu przez pozwanego mieszkania okazało się, że wskutek nieodpowiedniego zabezpieczenia spłuczki doszło do ponadnormatywnego zużycia wody (w kwocie dochodzonej pozwem). Pozwany nie ponosi winy za zaistniałą sytuację,

gdyż nie był w posiadaniu mieszkania i nie miał żadnych możliwości kontrolowania zużycia mediów z uwagi na toczące się postępowanie spadkowe, w którym Ł. Z. kwestionowała ważność testamentu i brak orzeczenia legitymującego pozwanego wobec osób trzecich. Spółdzielnia Mieszkaniowa była uczestnikiem tego postępowania i jej przedstawiciele wiedzieli o tym, kto jest w posiadaniu przedmiotowego lokalu oraz kto z niego korzysta i że nie jest to pozwany. Informację o źle zabezpieczonej spłuczce pozwany powziął dopiero w dniu 21 maja 2012 r., tj. w dniu przejęcia mieszkania.

Na rozprawie w dniu 23 marca 2015 r. pełnomocnik powoda cofnął pozew wobec Ł. Z. i zrzekł się roszczenia. Postanowieniem wydanym w dniu 23 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w Gnieźnie umorzył postępowanie co do roszczenia skierowanego przeciwko Ł. Z..

Wyrokiem wydanym w dniu 3 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy w Gnieźnie oddalił powództwo skierowane przeciwko R. T. (2) (punkt 1), zasądził od powódki na rzecz pozwanego R. T. (1) kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu poniesionych przez niego kosztów zastępstwa procesowego (punkt 2), kosztami postępowania sądowego w zakresie już wniesionym obciąża powódkę (punkt 3).

Uzasadniając orzeczenie Sąd stanął na stanowisku, że w świetle przedstawionych wyżej zasad dowodzenia w procesie cywilnym to powodowa Spółdzielnia winna udowodnić sądowi od kiedy datuje się wykazane w powołanej wyżej fakturze zużycie wody. Jak bowiem zeznała świadek D., a potwierdził świadek P. odczyty zużycia wody w mieszkaniu J. M. odbywały się regularnie tylko za jej życia, a ostatni 4.05.2009 r. (co wynika wprost z faktury) i wykazywały miesięczne zużycie na poziomie ok. 3-5 kubików. Tymczasem z faktury z dnia 6.09.2012 r. wynika, że zużycie wody liczone od ostatniego odczytu czyli od 4.05.2009 r. do 3.08.2012 r. a więc przez okres ok. trzech lat wyniosło aż 3645.000 kubików co dawałoby miesięcznie przeszło 100 kubików. Takie zużycie wody nie mogło powstać w wyniku używania jej w zwykłym codziennym gospodarowaniu. Zdaniem Sądu, wytłumaczeniem takiego zużycia jest natomiast stwierdzona w protokole otwarcia mieszkania w dniu 21.05.2012 r. awaria spłuczki w WC.

Spis inwentarza został sporządzony przez Komornika Sądowego P. B. w dniu 22 czerwca 2010r. a w protokole spisu inwentarza dokonany na użytek postępowania spadkowego nie został zawarty żaden zapis, czy też uwaga o awarii spłuczki w WC, nie zaobserwowano też pokapywania wody. Zadłużenie mieszkania z tytułu ponadnormatywnego zużycia wody objęte powoływaną wyżej fakturą nie stanowi więc długu spadkowego za który pozwany T. odpowiadałby jako spadkobierca zmarłej J. M..

W przekonaniu Sądu, pozwany ponosiłby wobec powodowej Spółdzielni odpowiedzialność za zużycie wody wówczas, gdyby zaistniały fakty pozwalające na przypisanie mu winy, lub braku należytej staranności, skutkującej zaistnieniem awarii spłuczki w mieszkaniu przy ulicy (...). Najemca mieszkania obowiązany jest do dochowania należytej staranności w utrzymywaniu urządzeń wodno-kanalizacyjnych w należytych stanie, oraz dbania o ich odpowiednią konserwację. W związku z tym, pozwany odpowiadałby za szkodę powstałą wskutek awarii takich urządzeń z mocy art. 415 kc chyba, że wykaze, że doszło do niej mimo dbałości o te urządzenia przy zachowaniu należytej staranności.

Tymczasem z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wynikało, że pozwany R. T. (2) został spadkobiercą testamentowym zmarłej J. M. dopiero prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w P. z 22.04.2012 r. a mieszkanie spadkowe objął z dniem 21.05.2012 r. Dopiero więc od tej daty pozwany obowiązany był do dbania o należyty stan techniczny urządzeń wodno-kanalizacyjnych w tym mieszkaniu.

Skoro więc powodowa Spółdzielnia nie wykazała, kiedy nastąpiła awaria spłuczki w przedmiotowym mieszkaniu, a w protokole spisu inwentarza takowa nie została stwierdzona, a dopiero w protokole z otwarcia mieszkania w dniu 21.05.2012 r. zawarta została obserwacja o nieszczelności spłuczki, to należy przyjąć, że powstała ona w okresie między dokonaniem spisu inwentarza czyli 22.06.2010 r. a 21.05.2012 r. w którym to dniu pozwany uzyskał w wyniku protokolarnego otwarcia mieszkania dostęp do niego. Pozwany R. T. (2) został spadkobiercą J. M. dopiero 22.04.2012 r. a protokolarne otwarcie mieszkania i wprowadzenie pozwanego w jego posiadanie nastąpiło jeszcze później bo 21.05.2012 r. W konsekwencji, oczywistym dla Sądu było, że pozwany nie miał żadnego wpływu na powstanie szkody w postaci nieopłaconej faktury za zużycie wody i nie można mu przypisać braku dbałości o należyty stan techniczny

urządzeń wodno-kanalizacyjnych w tym mieszkaniu, nie mówiąc już o zawinionym spowodowaniu takiego zużycia wody.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodził się powód (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa, który za pośrednictwem swojego pełnomocnika wywiódł apelację, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając orzeczeniu:

- 1) naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na wynik postępowania, tj. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.,
- 2) naruszenie przepisów prawa materialnego przez niezastosowanie przepisów art. 925 k.c. w zw. z art. 924 k.c.,
- 3) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 4 ust. 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego niezastosowanie dla oceny sprawy.

Podnosząc powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, a nadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych, ewentualnie, o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego przed Sądem drugiej instancji wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

#### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Zgodnie z art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c., w postępowaniu uproszczonym, jeżeli sąd drugiej instancji nie prowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Apelacja (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zasługiwała na uwzględnienie, chociaż niektóre podniesione w niej zarzuty były trafne, co jednak nie mogło skutkować zmianą zaskarżonego orzeczenia.

Powód dochodził od pozwanego zapłaty zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych związanych ze z użyciem zimnej wody w lokalu nr (...) położonym w G. przy ul. (...). Z wystawionej przez powoda faktury VAT wynikało, że zaległości powoda dotyczą okresu od 4 maja 2009 r. do 3 sierpnia 2012 r. i opiewają na kwotę 24.512,71 zł (k. 13), a zatem wbrew argumentacji Sądu I instancji powód wskazał jednoznacznie okres, za który dochodzi od pozwanego zapłaty w i którym powstało dochodzone w niniejszej sprawie roszczenie związane ze zużyciem w lokalu nr (...) zimnej wody.

Z niespornych ustaleń stanu faktycznego wynikało, że pozwany R. T. (2) nabył lokal w drodze spadkobrania testamentowego po zmarłej w dniu (...)r. J. M., na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w G. z dnia 22 sierpnia 2011 r., sygn. I Ns 938/09, które uprawomocniło się z dniem 20 kwietnia 2012 r., na skutek oddalenia przez Sąd Okręgowy w P. apelacji uczestniczki Ł. Z. od postanowienia Sądu I instancji. Z tego powodu uzasadniony był zarzut naruszenia art. 925 k.c. w zw. z art. 924 k.c., albowiem nie powinno budzić wątpliwości, że R. T. (2) nabył spadek po J. M. z chwilą jej śmierci, tj. w dniu 21 sierpnia 2009 r., a stwierdzenie tej okoliczności przez Sąd spadku miało jedynie deklaracyjny charakter. Samo jednak ustalenie, że pozwany nabył w drodze dziedziczenia spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie jest wystarczające do przypisania pozwanemu odpowiedzialności za zapłatę należności za zużycie wody w tym lokalu we wskazanym przez powodową Spółdzielnię okresie.

Zgodnie z przytoczonym z art. 4 ust. 1 i art. 4 ust. 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Z kolei osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze

własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. Z powyższych przepisów wynika zatem, że ustawodawca nie rozróżnił zasad pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zależności od przysługiwania określonej osobie statutu członka Spółdzielni.

Z jednoznacznych ustaleń stanu faktycznego, konsekwentnie pomijanych przez skarżącą wynikało, że przez cały okres postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po J. M., pozwany R. T. (2) nie dysponował lokalem. Klucze do lokalu posiadała bowiem siostra spadkodawczyni Ł. Z., która przekazała je pozwanemu w dniu 14 maja 2013 r. (protokół – k. 63), a pozwany faktyczny dostęp do lokalu uzyskał dopiero w dniu 21 maja 2012 r. W dacie otwarcia lokalu stwierdzono nieszczelność spłuczki w toalecie (zob. protokół z dnia 21 maja 2012 r. – k. 62), która to nieszczelność była najprawdopodobniej przyczyną ponadstandardowego zużycia wody w lokalu. Całkowicie sprzeczne z ustaleniami Sądu są zatem wywoływanie apelującego, że pozwany miał możliwość sprawowania pieczy nad oddziedziczonym majątkiem, w tym podjęcia działań, które powodowałyby jego zabezpieczenie przed powstaniem strat lub wyrządzeniem szkód. Do dnia 21 maja 2012 r. pozwany nie mógł wejść do lokalu i zakręcić znajdującego się w nim zaworu wodnego. Samo złożenie wniosku o stwierdzenie nabycia spadku po J. M. nie legitymizowało pozwanego do władania lokalem, tym bardziej, że prawa do spadku rościła sobie Ł. Z. oraz L. P.. Kwestia prawa pozwanego do spadku została prawomocnie przesądzona w dniu 20 kwietnia 2012 r.

Pozwany zawarł z powódką umowę określającą warunki korzystania z lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w dniu 11 czerwca 2012 r. Umowa ta uregulowała stosunki prawne pomiędzy powodem a pozwanym, jednakże ze skutkiem od dnia zawarcia umowy na przyszłość. Na podstawie treści umowy nie sposób wyinterpretować wniosku, że pozwany zobowiązał się do zapłaty wszelkich należności, w tym kosztów eksploatacyjnych w okresie przed dniem jej zawarcia, w szczególności za czas, w którym nie miał możliwości władania lokalem. W § 7.1 umowy użytkownik zobowiązał się do wnoszenia miesięcznych opłat na pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w częściach przypadających na jego lokal(...). Powyższe opłaty użytkownik obowiązany był wносить co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca (§ 7.3). W § 7.5 postanowiono, że odpowiedzialność użytkownika ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres jego stałego zamieszkiwania lub faktycznego zamieszkiwania w lokalu. Nawet gdyby zatem przyjąć, że umowa z dnia 11 czerwca 2012 r. wywołała skutek od dnia nabycia przez pozwanego spadku, to i tak na jej podstawie nie można by domagać się od pozwanego zapłaty za wydatki związane z eksploatacją albowiem nie był on użytkownikiem lokalu, nie zamieszkiwał w nim na stałe, ani też faktycznie z niego nie korzystał.

Biorąc pod uwagę treść przytoczonych niżej przepisów art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup> u.s.m., to postanowienia statutu winny rozstrzygać o sposobie pokrywania kosztów związanych z eksploatacją lokalu.

Zgodnie z § 168 ust. 1 pkt 3 Statutu, nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokali w zakresie naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych, łącznie z wymianą tych urządzeń. § 168 ust. 2 stanowił, że powyższe naprawy obciążają użytkownika lokalu, niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie. W okresie do dnia 21 maja 2012 r. R. T. (2) nie był użytkownikiem lokalu, stąd nie można nałożyć na niego powołanego wyżej obowiązku.

Ponadto, w powodowej Spółdzielni obowiązywał Regulamin Rozliczenia Zimnej Wody w Zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej. W myśl punktu I.2 Regulaminu, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali przynajmniej raz na kwartał. Punkt III.1 Regulaminu stanowił, że lokator miał obowiązek zgłosić wodomierz do zaplombowania przez inspektora spółdzielni, który ustalał również stan wyjściowy wodomierza. W punkcie IV.1 Regulaminu wskazano, że mieszkańcy wnoszą opłaty wg taryf ustalonych przez PWiK w G. i wg uchwał rady nadzorczej Spółdzielni, na które składają się m.in. opłata stała i opłata zmienna. Lokator posiadający wodomierz zobowiązany był do zapłaty za zużytą wodę i ścieki w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury. W punkcie V.1 Regulaminu przewidziano, że obowiązek udostępnienia mieszkania do odczytu wskazań

wodomierzy celem wystawienia faktury za zimną wodę spoczywa na lokatorze („Obowiązki lokatora i opłaty za niewłaściwe korzystanie z podaży wody do ujęć mieszkalnych”). Wreszcie punkt VI.1 Regulaminu kreował po stronie Spółdzielni obowiązek sukcesywnego, przynajmniej raz na trzy miesiące, wykonywania przez upoważnione podmioty Spółdzielni odczytów na wodomierzach i wystawianie faktur. Obowiązkowo odczyty zostają wykonane dwa razy w roku, tj. na koniec miesiący czerwca i grudnia, niezależnie od sukcesywnie wykonywanych odczytów.

Postanowienia powyższego regulaminu, nie pozwalają na przypisanie pozwanemu R. T. (2) odpowiedzialności za zobowiązanie dochodzone przez powoda. Po pierwsze wskazać należy, że pozwany nie był lokatorem. Wprawdzie definicja zawarta w ustawie z dnia 22 maja 2001 r. o ochronie praw lokatorów nie przystaje do okoliczności niniejszej sprawy, a Regulamin został uchwalony jeszcze przed wejściem w życie ustawy, to jednak posiadanie statusu lokatora wiąże się z faktycznym, a przynajmniej potencjalnym, posiadaniem lokalu. Pozwany R. T. (2), skoro nie posiadał lokalu, nie miał statusu lokatora, a tym samym nie miał możliwości realizowania postanowień Regulaminu Rozliczenia Zimnej Wody obowiązującego u powódki. Z kolei powoda Spółdzielnia, na której ciążył obowiązek regularnego dokonywania odczytów, nie podjęła żadnych kroków mających na celu ustalenie zużycia wody w lokalu nr (...) i ewentualne zakręcenia dopływu wody do lokalu. Spółdzielnia miała wiedzę o toczącym się postępowaniu o stwierdzenie nabycia spadku po członku spółdzielni (...), a zatem mogła z łatwością ustalić osobę posiadającą klucze do lokalu.

Pozwanemu R. T. (2) nie sposób przypisać również odpowiedzialności odszkodowawczej na zasadzie art. 415 k.c. Nawet gdyby przyjąć, że w majątku spółdzielni została wyrządzona szkoda w kwocie 24.505,58 zł, to pozwany nie ponosi winy za jej wyrządzenie, jak również brak jest związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem pozwanego a szkoda. Pozwany do 21 maja 2012 r. nie miał możliwości dysponowania lokalem, a tym samym stwierdzenia, że doszło do uszkodzenia spłuczki i wymiany wadliwego elementu.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 3 k.p.c. obciążając nimi powodową Spółdzielnię jako stronę przegrywającą. Na koszty poniesione przez pozwanego złożyło się wynagrodzenie jego pełnomocnika w kwocie 1.200 zł ustalone na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 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 r. poz. 461 ze zm.) w zw. z § 22 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2015 r. poz. 1801). Stawka minimalna w niniejszej sprawie wynosi 1.200 zł.

SSO Anna Kulczewska – Garcia