

Sygn. akt I C 994/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marek Jasiński

Protokolant: Michał Czerwiński

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2017 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.

przeciwko A. U.

o zapłatę

I. umarza postępowanie co do kwoty 20 578,77 zł (dwadzieścia tysięcy pięćset siedemdziesiąt osiem złotych siedemdziesiąt siedem groszy);

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od A. U. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. kwotę 355,06 zł (trzysta pięćdziesiąt pięć złotych sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 994/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 czerwca 2015 r., Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. wniosła o zasądzenie od A. U. na swoją rzecz kwoty 18.072,66 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2015 r. do dnia zapłaty, oraz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że dochodzona kwota obejmuje należności przypadające od pozwanego, jako właściciela lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...), na które składają się: 16.454,46 zł tytułem opłat eksploatacyjnych za okres od sierpnia 2013 r. do maja 2015 r. oraz 1.618,20 zł tytułem opłat na fundusz remontowy za analogiczny okres.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa co do kwoty 13. 193,96 zł oraz zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych. Pozwany zakwestionował roszczenie w zakresie opłat za koszty ogrzewania (co do kwoty 8.607,91 zł), wskazując na nieprawidłowość rozliczeń w tym zakresie, jako niezgodnych z faktycznym zużyciem energii cieplnej w lokalu pozwanego oraz dokonanych bez stosownej podstawy prawnej. Ponadto podniósł, iż dokonał na rzecz powodowej wspólnoty wpłat na łączną kwotę 2.009,75 zł (w tym 401,95 zł przed wniesieniem pozwu), które należy zaliczyć na należności eksploatacyjne za okres od maja do września 2014 r.

Pismem procesowym z dnia 16 października 2015 r. strona powodowa rozszerzyła powództwo o kwotę 3.119,52, stanowiącą należności za opłaty eksploatacyjne i remontowe za okres od czerwca do października 2015 r., jednocześnie

cofając powództwo w zakresie kwoty 4.586,05 zł (1.009,75 zł wpłacone przez powoda i 2.575,30 zł tytułem zwrotu za opłatę za ogrzewanie obliczoną w lipcu 2015 r. za miesiące poprzednie). Na rozprawie w dniu 11 grudnia 2015 r., pełnomocnik pozwanego wyraził zgodę na cofnięcie powództwa w tym zakresie.

Na rozprawie w dniu 11 grudnia 2015 r. pełnomocnik powoda cofnął także pozew w zakresie kwoty 989,72 zł dochodzonej za październik 2015 r., wobec uiszczenia tej kwoty przez pozwanego, na co pełnomocnik pozwanego również wyraził zgodę.

Pismem z dnia 9 grudnia 2016 r. strona powodowa, wobec uiszczenia przez pozwanego kwoty 15.000 zł cofnęła w tym zakresie pozew wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

A. U. jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...).

/ **bezsporne** /

Nabył lokal od P. H., na podstawie umowy sprzedaży i ustanowienia hipoteki z dnia 12 lipca 2013 r.

/ **dowód**: kopia wypisu z aktu notarialnego – k. 42-45, treść księgi wieczystej (...) – k. 5-10/

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. zawarła w dniu 16 lipca 2007 r. umowę z M. W., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) W. M., na podstawie której powierzyła temu przedsiębiorcy zarząd nad nieruchomością przy ul. (...) w G..

/ **dowód** : umowa – k. 16-19/

Koszty zarządu części wspólnych nieruchomości położonej przy G. przy ul. (...) w G., obejmujące konserwację, eksploatację, zarząd nieruchomością i opłaty remontowe ustalane są corocznie uchwałą wspólnoty mieszkaniowej, przyjmowaną większością głosów.

Na koszty centralnego ogrzewania pobierane są zaliczki, których wysokość ustalana jest na podstawie zużycia w poprzednim roku. Zaliczki rozlicza w odniesieniu do faktycznego zużycia, przy czym 30% kosztów ogrzewania stanowią koszty stałe, dzielone stosunkowo w zależności od powierzchni lokalu, natomiast 70% tych kosztów obliczana jest na podstawie wskazań zamontowanych podzielników. Rozliczeń dokonuje raz w roku firma zewnętrzna, na podstawie zawartej ze wspólnotą umowy.

Wspólnota nie podejmowała uchwały w przedmiocie sposobu rozliczania lokali nieopomiarowanych. Do 2007 r. właścicielem budynku była gmina, nie było wyodrębnionych lokali. Gmina, wykonując funkcję zarządcy, podpisała umowę z firmą zewnętrzną, w którym przyjęta została jako zasada rozliczania takich lokali przyjęto dwukrotność iloczynu powierzchni lokalu i średniej stawki za m<sup>2</sup>, którą to umowę kontynuowano po zmianach właścicielskich – umowa została podpisana przez zarządcę.

/ **dowód** : zeznania świadka T. W. – k. 72 (protokół elektroniczny)/

W styczniu 2014 r. pozwany w swoim lokalu zdemontował grzejniki wraz z zamontowanymi na nich elektronicznymi podzielnikami kosztów ogrzewania. Poinformował o tym zarządcę nieruchomości, który udzielił zgody będąc przekonany, iż chodzi o chwilowy demontaż w celu dokonania remontu. Faktycznie grzejniki zostały zdemontowane na okres kilku miesięcy. W związku z powyższym powodowa wspólnota obciążyła pozwanego opłatami z tytułu kosztów ogrzewania nie według wskazań podzielników, a zgodnie ze stosowanymi przez siebie zasadami rozliczania kosztów dla lokali nieopomiarowanych.

/ **dowód** : zeznania świadka T. W. i pozwanego – k. 72 (protokół elektroniczny), korespondencja emailowa – k. 76-80/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów i kopii dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których autentyczność nie była w toku procesu kwestionowana przez Strony, nie budziła również wątpliwości Sądu. Sąd oparł się także na złożonych w sprawie zeznaniach świadka T. W. i przesłuchaniu pozwanego.

Na wstępie należy odnieść się do zawartego w punkcie pierwszym wyroku postanowienia o umorzeniu postępowania.

Uwzględniając modyfikacje powództwa, powód dochodził od pozwanego łącznie kwoty 21.192,91 zł, przy czym skutecznie cofnął powództwo co do łącznej kwoty 20.578,77 zł, w tym co do kwoty 15.000 zł cofnięcie nastąpiło ze zrzeczeniem się roszczenia, natomiast w pozostałym zakresie – za zgodą strony pozwanej, wyrażonej na rozprawie w dniu 11 grudnia 2015 r.

Zgodnie z art. 355 § 1 k.p.c. Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew. W niniejszej sprawie strona powodowa cofnęła skutecznie pozew, albowiem cofnięcie nastąpiło częściowo wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, a częściowo za zgodą pozwanego (art. 203 § 1 k.p.c.). W ocenie Sądu, nie zachodzą również przesłanki z art. 203 § 4 k.p.c., które wskazywałyby na niedopuszczalność cofnięcia pozwu w tej sprawie.

Z uwagi na powyższe, Sąd na podstawie art. 355 i 203 § 1 i 4 k.p.c. orzekł, jak w pkt. I wyroku.

Co do pozostałej żądanej kwoty, powództwo – jako niezasadne – podlegało oddaleniu.

Podstawą powództwa w sprawie niniejszej był art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej jako: „u.w.l.”), zgodnie z którym właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Jednocześnie art. 14 cytowanej ustawy precyzuje, iż na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Zgodnie zaś z art. 15 § 1 u.w.l., na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Równocześnie jednak, powołana ustawa, regulując kwestie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, do których należy w szczególności ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.) stwierdza, że do ich podjęcia przez zarząd potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej

czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 u.w.l.).

W niniejszej sprawie bezspornym był fakt, że pozwany A. U. jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...), a tym samym ciąży na nim ustawowy obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat związanych z lokalem. Pozwany tego, że przedmiotowy obowiązek na nim ciąży także nie kwestionował. Strona powodowa wskazywała wprawdzie, iż własność przedmiotowego lokalu ustanowiono na rzecz pozwanego dnia 21 czerwca 2007 r., podczas gdy w istocie pozwany nabył go 12 lipca 2013 r., jednakże okoliczność ta była bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, jako że pozwem objęte były należności za okres od sierpnia 2013 r.

Pozwany kwestionował należności z tytułu rozliczania kosztów ogrzewania, w kwocie 8.607,91 zł tytułem „kary” za okres grzewczy 2013/2014 oraz kwoty 2.576,30 zł tytułem nierozliczonej przez powoda nadpłaty za okres 2014/2015.

Według obowiązującej w procesie cywilnym zasady rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.), na powodzie spoczywa obowiązek wykazania faktów, z których wywodzi dochodzone roszczenie – co do zasady i wysokości, zaś obowiązek dowodowy pozwanego obejmuje fakty tamujące lub niweczące roszczenie powoda. Należy przy tym mieć na względzie oczywistą prawidłowość, iż obowiązek dowodzenia po stronie pozwanego aktualizuje się dopiero w przypadku skutecznego wywiedzenia jego odpowiedzialności przez powoda. Dlatego też powinnością sądu jest w pierwszej kolejności ustalenie, czy strona inicjująca proces wykazała okoliczności faktyczne uzasadniające zgłoszone żądanie (a mianowicie czy podjęła niezbędną inicjatywę dowodową), a dopiero w razie pozytywnego przyjęcia w tym zakresie, rozstrzygnięcie o zarzutach strony przeciwnej. Jeśli zaś takiego ustalenia dokonać nie można, to fakt ten samoistnie niweczy zasadność powództwa niezależnie od skuteczności podjętej przez pozwanego linii obrony. Jednocześnie, z uwagi na przedstawiony rozkład ciężaru dowodu w sprawie, brak dowodów ze strony powoda na okoliczność istnienia roszczenia i jego wysokości powoduje, że ewentualnie podjęta przez stronę pozwaną inicjatywa dowodowa staje się zbędna i nie ma potrzeby prowadzenia postępowania dowodowego na okoliczności mające podważyć zasadność roszczenia. Uwzględnienie wniosków dowodowych pozwanego w takiej sytuacji prowadziłoby do zwłoki w postępowaniu.

Przeniesienie powyższych reguł na grunt niniejszego postępowania wprost prowadzi do wniosku, że roszczenie w zakresie kosztów energii cieplnej nie zostało wykazane. Powódka bowiem nie przedstawiła dowodów pozwalających na ustalenie, że koszty centralnego ogrzewania lokalu pozwanego wyniosły kwotę wskazaną w rozliczeniu, a także nie zaferowała dowodów umożliwiających weryfikację wysokości tych kosztów. Na potwierdzenie istnienia żądania przedłożyła jedynie sporządzone przez siebie wydruki zestawień opłat eksploatacyjnych, które nie stanowią dowodu na istnienie roszczenia. W razie sporu sądowego wspólnota winna wykazać, że kwestionowane opłaty naliczyła prawidłowo, w sposób adekwatny do rzeczywistych kosztów. Po drugie, niezbędny zakres inicjatywy dowodowej powódki wyznaczało stanowisko pozwanego, bowiem nie ulega wątpliwości, że pozwany kwestionował prawidłowość rozliczenia kosztów ciepła.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, by powodowa wspólnota podejmowała uchwały w przedmiocie sposobu rozliczania kosztów ogrzewania, a z całą pewnością nie podejmowała uchwały w przedmiocie sposobu rozliczania lokali nieopomiarowanych, co wynika wprost z zeznań świadka T. W. – pracownika zarządcy nieruchomości, który, zgodnie z twierdzeniem powodowej wspólnoty, zajmuje się jej rozliczeniami. Jak już wskazywano wyżej, wprawdzie sam obowiązek ponoszenia opłat na pokrycie kosztów zarządu, w tym opłat za ogrzewanie, wynika z samej treści ustawy o własności lokali, to jednak sposób ustalenia wysokości tych opłat wymaga zgody wyrażonej w uchwale właścicieli lokali, której – w zakresie opłat za ogrzewanie – w niniejszej sprawie nie podjęto. Tym samym brak było podstawy do naliczania opłat od pozwanego z tego tytułu.

Ponadto, nawet przy przyjęciu, że taka podstawa zaistniała, to należy zauważyć, że w niniejszym postępowaniu nie wykazano w jakim dokładnie okresie grzejniki w lokalu pozwanego były zdemontowane, a zatem za jaki dokładnie okres zasadne było naliczanie od pozwanego opłat „karnych”, zgodnie z zasadami przyjętymi dla lokali nieopomiarowanych. W rozpatrywanym przypadku w ocenie Sądu oczywistym jest, że dla wykazania wysokości opłat

obciążających pozwanego potrzebne jest przedstawienie takiego materiału, w tym takich dokumentów, które nie tylko obrazują sposób wyliczenia tych opłat, lecz także potwierdzają okoliczności stanowiące podstawę określenia opłat w danej wysokości i prawidłowość ich przyjęcia.

Należy wobec powyższego uznać, że strona powodowa – wbrew ciężącemu na niej w myśl art. 6 k.c. i 232 k.p.c. obowiązkowi – nie wykazała samego istnienia żądanych kwot.

Równocześnie, wobec skutecznego kwestionowania przez pozwanego ww. należności, brak było podstaw, by powodowa wspólnota zaliczała na poczet tych należności wpłaty, których pozwany dokonywał w toku niniejszego postępowania.

Z tych względów, Sąd, na podstawie zastosowanego a contrario art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 14, 15 § 1, 22 ust. 2 oraz 22 ust. 3 pkt 3 tej ustawy, a także art. 6 k.c., oddalił powództwo ponad kwotę podlegającą umorzeniu.

Konsekwencją powyższego było uznanie, że powód przegrał proces w zakresie skutecznie zakwestionowanych przez pozwanego roszczeń w kwocie 11.184,21 zł (8.607,91 zł + 2.576,30 zł), tj. w 53%, natomiast pozwany w 47%.

W związku z powyższym Sąd, na mocy art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c., orzekł o kosztach sądowych jak w punkcie III wyroku, rozdzielając je między stronami w jakim wygrały/przegrały niniejsze postępowanie. Na koszty każdej ze stron złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł, ustalone na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28. 09. 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490), mającego w niniejszej sprawie zastosowanie na podstawie § 22 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2016 r. poz. 1715), wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Ponadto na koszty strony powodowej złożyła się także opłata sądowa od pozwu w łącznej kwocie 1.064 zł (904 zł – opłata od początkowej wartości przedmiotu sporu, 160 zł - opłata uzupełniająca po rozszerzeniu powództwa).

Z łącznej sumy kosztów procesu wynoszącej 5 898 zł powód powinien ponieść koszty procesu w wysokości 5 898\*0,53=3 125,94 zł, pozwany natomiast powinien ponieść koszty w wysokości 5 898\*0,47=2772,06 zł. Odejmując od kwoty kosztów, jakie powód faktycznie poniósł (3481 zł) kwotę kosztów jakie powód powinien ponieść stosownie do wyniku sprawy (3125,94 zł), otrzymaną różnicę w wysokości 355,06 zł Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda.

Sygn. akt I C 994/15

## ZARZĄDZENIE

(...).

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)