

Sygn. akt IC 196/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2015r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: Katarzyna Warzocha

po rozpoznaniu w dniu 20 lipca 2015r. G.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) (...) w G.

przeciwko R. O'D.

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. kosztami procesu obciąża powoda w całości, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I(...)

## UZASADNIENIE

Powódka (...) (...) przy ul. (...) w G. w pozwie skierowanym przeciwko R. O'D. domagała się zapłaty kwoty 8.425,75 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwany jest właścicielem lokali mieszkalnych położonych w G., przy ul. (...) (...)i od stycznia 2011 r. zalega z bieżącymi opłatami eksploatacyjnymi, przy czym wysokość zadłużenia należności głównej na dzień wniesienia pozwu wynosi 6.093,44 zł, natomiast skapitalizowanych odsetek – 2.332,13 zł. Powódka wezwała pozwanego do uregulowania zadłużenia, jednak bezskutecznie.

Ustosunkowując się do żądania powoda, pozwany domagał się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od strony powodowej kosztów postępowania.

W uzasadnieniu zakwestionował wysokość należności wskazanych w pozwie argumentując, że powódka nie wykazała dochodzonego roszczenia. Z ostrożności procesowej pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powódki.

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

R. O'D. jest właścicielem nieruchomości lokalowych położonych w G., przy ul. (...), oznaczonych jako lokale nr (...).

(bezsporne)

W dniu 26 stycznia 2012 r. (...) (...) przy ul. (...) w G. podjęła uchwałę nr 04/12 w sprawie planu gospodarczego na 2012 r., ustalając wysokość uiszczanej przez właścicieli lokali zaliczki miesięcznej na utrzymanie części wspólnych

nieruchomości w kwocie 2,30 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu od dnia 01 lutego 2012 r., w tym zarząd wspólnoty (0,11 zł za 1m<sup>2</sup>) oraz koszty administrowania (0,56 zł za 1m<sup>2</sup>).

Ponadto postanowiono, iż właściciele lokali będą gromadzić wpłaty na poczet funduszu remontowego w 2012 r. w następujący sposób: do dnia 30 kwietnia 2012 r. w wysokości 0,50 zł miesięcznie za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu i funduszu celowy w wysokości 50 zł od lokalu, od dnia 01 maja 2012 r. w wysokości 0,50 zł miesięcznie za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu i funduszu celowy w wysokości 200 zł od lokalu, od dnia 01 października 2012 r. w wysokości 0,70 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu (bez funduszu celowego).

(dowód: uchwała nr 04/12(...). – k. 190-192)

W dniu 14 września 2012 r. (...) (...) przy ul. (...) w G. podjęła uchwałę nr 05/12 w sprawie planu gospodarczego na 2012 r., postanawiając kontynuowanie wpłat na fundusz celowy w kwocie 100 zł od lokalu od dnia 01 października 2012 r. w związku z planowym rozpoczęciem III etapu wymiany ogrodzenia terenu oraz koniecznością modernizacji monitoringu, zmieniając w ten sposób postanowienia uchwały nr 4/12.

(dowód: uchwała nr 05/12 (...). – k. 199-201)

W dniu 15 marca 2013 r. (...) (...) przy ul. (...) w G. podjęła uchwałę nr 02/13 w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, ustalając wysokość zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej od dnia 01 kwietnia 2013 r. w wysokości 2,40 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, w tym wynagrodzenia administratora (0,56 zł za 1m<sup>2</sup>) oraz koszty zarządu (0,11 zł za 1m<sup>2</sup>). Ponadto postanowiono, iż właściciele lokali będą gromadzić wpłaty na poczet funduszu celowego od dnia 01 maja 2013 r. do dnia 30 września 2013 r. w wysokości 70 zł za lokal, po czym fundusz celowy zostanie zlikwidowany. Natomiast wysokość wpłaty na poczet funduszu remontowego od dnia 01 października 2013 r. miała wynosić 1,00 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.

(dowód: uchwała nr 02/13 z dnia 15 marca 2013 r. – k. 219)

Każdorazowa zmiana wysokości opłat była komunikowana właścicielom lokali tworzących Wspólnotę, zazwyczaj drogą mailową, w tym również właścicielowi lokali nr (...).

(dowód: powiadomienia – k. 204, 206-210, 212-214, 216-218, 221-224, 227-229, 231-233, zeznania świadka E. N. – k. 165-167)

Wysokość opłat, których uiszczenia domagała się Wspólnota była kwestionowana przez R. O'D., który spotkał się z przedstawicielem zarządcy Wspólnoty celem wyjaśnienia zaistniałych wątpliwości.

(dowód: korespondencja e-mail – k. 123-127, k.133; zeznania świadka E. N. – k. 165 -167)

Powodowa Wspólnota wystawiła dokumenty wykazujące obroty i salda, w tym dokonane wpłaty, dotyczące lokali pozwanego za lata 2011-2013, sporządzone według własnych wyliczeń. Zgodnie z dokumentem za rok 2011, bilans otwarcia roku dla lokalu (...) wyniósł -2.371,85 zł. Ponadto, wystawiła noty odsetkowe celem wykazania wysokości należnych od pozwanego odsetek.

(dowód: obroty i salda, k.8- 10, 13-14a, 17-19 noty odsetkowe, k.11-12, 15-16, 20-21)

Na poczet opłat związanych z własnością lokalu o nr (...) została uiszczona łączna kwota w wysokości:

- 8.428,83 zł w 2011 r.

- 10.313,77 zł w 2012 r.

- 12.180,09 zł w 2013 r.

(dowód: zestawienia obrotów i sald – k. 18-19, 220)

Na poczet opłat związanych z własnością lokalu o nr (...) została uiszczona łączna kwota w wysokości:

- 7.674,92 zł w 2011 r.

- 6.931,98 zł w 2012 r.

- 6.517,28 zł w 2013 r.

(dowód: zestawienia obrotów – k. 8-9, 225-226)

Na poczet opłat związanych z własnością lokalu o nr (...) została uiszczona łączna kwota w wysokości:

- 11.198,86 zł w 2011 r.

- 10.303,50 zł w 2012 r.

- 13.572,41 zł w 2013 r.

(dowód: zestawienia obrotów – k. 14-14a, 230)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów, kopii dokumentów oraz wydruków wiadomości e-mail załączonych do akt sprawy, których autentyczność nie była podważana przez strony postępowania, a Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić im waloru wiarygodności i mocy dowodowej.

Ponadto Sąd dał zasadniczo wiarę zeznaniom świadka E. N., mając na względzie ich logikę i spójność, a także zgodność z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w toku niniejszego postępowania. Dla ustalenia jednak wysokości zadłużenia pozwanego względem powódki zeznania świadka E. N. okazały się nieprzydatne.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Przedmiotem niniejszego sporu była należność naliczona przez powódkę pozwanemu z tytułu opłat, o których mowa w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. (...)(...)ze zm., dalej jako „ustawa o własności lokali”) w odniesieniu do lokali nr (...).

Materialnoprawną podstawę roszczenia powódki stanowią przepisy ustawy o własności lokali. Zgodnie bowiem z jej powszechnie obowiązującymi przepisami właściciel lokalu, będący członkiem wspólnoty jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z użytkowaniem lokalu. W myśl art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdujące pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Przepis ten nakłada na właścicieli lokali obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części, jaka nie znajduje pokrycia w pożytkach i innych przychodach ze wspólnej nieruchomości. Każdy właściciel lokalu zostaje zobowiązany do ponoszenia części tych wydatków proporcjonalnej do swojego udziału we współwłasności (w nieruchomości wspólnej). W myśl art. 13 ust. 1 ustawy, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym 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. Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążać będą właścicieli lokali, każdego w odpowiedniej ułamkowej części, zalicza się, zgodnie z art. 14 ustawy o własności lokali:

- 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.

Zważyć przy tym należy, iż koszty określone w art. 14 ustawy o własności lokali nie stanowią katalogu zamkniętego. Do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Tym samym, do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki niewymienione w art. 14 ustawy, jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Właściciele lokali zobowiązani są do uiszczania comiesięcznych zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną (...) ustawy o własności lokali) płatnych z góry do 10. dnia każdego miesiąca.

Odnosząc się do obowiązku uiszczania zaliczek na fundusz remontowy, wchodzący w skład należności dochodzonych w niniejszym postępowaniu, podkreślić trzeba, że żaden przepis ustawy o własności lokali nie nakłada na właścicieli lokali obowiązku dokonywania wpłat na taki fundusz (choć muszą oni pokryć koszt niezbędnego remontu, jeśli został on wykonany lub jest w danym czasie niezbędny). Właściciele lokali mogą się jednak umówić co do utworzenia takiego funduszu i uregulowania różnych kwestii związanych z jego funkcjonowaniem – przede wszystkim w drodze uchwały. Zważywszy, że wyodrębnienie funduszu remontowego nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty, wymaga podjęcia uchwały – jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu ((...) ustawy o własności lokali). W razie jednak ważnego jej podjęcia, fundusz remontowy rozszerza katalog kosztów zarządu nieruchomością wspólną, do których ponoszenia zobowiązany jest każdy z członków wspólnoty.

W świetle przytoczonych przepisów oczywistym jest, że pozwany, jako członek wspólnoty mieszkaniowej zobowiązany jest do uiszczenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

W tym miejscu warto zaznaczyć, iż R. O'D. nie kwestionował konieczności ponoszenia kosztów związanych z własnością lokali – co do zasady należności te były uiszczane. Oczekiwał jednak wykazania ich co do wysokości, bowiem kwestionował wysokość obciążeń.

W przedmiotowej sprawie obowiązek uiszczania zaliczek na fundusze remontowe, przy czym chodzi zarówno o fundusz remontowy sensu stricto, jak i fundusz celowy, zostały ustanowione w sposób prawidłowy, a więc w drodze uchwały podjętej przez właścicieli lokali, w związku z czym należało przyjąć, iż wpłaty na te fundusze są obligatoryjne, a ich wysokość (do dnia 30 kwietnia 2012 r. 0,50 zł za 1m<sup>(2)</sup>), od dnia 01 października 2012 r. – 0,70 zł, natomiast od dnia 01 października 2013 r. – 1,00 zł, jeżeli chodzi o fundusz remontowy sensu stricto, z kolei w odniesieniu do funduszu celowego do dnia 30 kwietnia 2012 r. – 50 zł od lokalu, a od dnia 01 maja 2012 r. – 200 zł, od dnia 01 października 2012 r. – 100 zł, od dnia 01 maja 2013 r. do dnia 30 września 2013 r. – 70 zł) została wykazana przez powódkę za pomocą uchwał (...) (...)

Na podstawie tych samych dokumentów powódka wykazała także zasadność naliczenia zaliczki na poczet kosztów konserwacji i eksploatacji części wspólnych w wysokości 2,30 zł od dnia 01 lutego 2012 r. oraz 2,40 zł od dnia od kwietnia 2013 r. Wskazać należy jednak, że do akt nie zostały dołączone uchwały obejmujące rok 2011, zatem należności za ten rok nie zostały w żaden sposób wykazane.

Podkreślenia wymaga, iż nie wszystkie naliczenia dotyczące pozwanego pokrywały się z treścią uchwał - na przykład w powiadomieniu o wysokości opłat nr (...) (...) opłata na fundusz określona została na 200 zł, jakkolwiek zgodnie z uchwałą nr 04/12 z dnia 26.01.2012r. (k.190) zmienioną uchwałą nr 05/12 z dnia 14.09.2012r. (k.199) miała wynosić 100 zł od lokalu.

Ponadto, zwrócić uwagę należy, iż strona pozwana zakwestionowała zasadność naliczania wszystkich opłat związanych z utrzymaniem jego lokali, na które obok funduszu remontowego i celowego oraz kosztów konserwacji i eksploatacji części wspólnych składają się także koszty zimnej wody, odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości, opłaty stałej i zmiennej C.O. oraz koszty podgrzania wody zimnej. Wysokości obciążenia pozwanego tymi kosztami powodowa Wspólnota nie wykazała.

Zgodnie z treścią art. 6 kc, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przepis ten określa reguły dowodzenia, tj. przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Zaznaczyć też trzeba, że przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 kpc). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 kpc), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 kpc) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. Zaprzeczenie dokonane przez stronę procesową powoduje, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności stają się sporne i muszą być udowodnione. W razie ich nieudowodnienia Sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywał ciężar dowodu, chyba że miał możliwość przekonać się o prawdziwości tych twierdzeń na innej podstawie(...)

Strona powodowa nie udowodniła wysokości swoich żądań w zakresie opłat związanych z utrzymaniem lokali należących do pozwanego, a dotyczących kosztów zimnej wody, odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości, opłaty stałej i zmiennej C.O. oraz kosztów podgrzania wody zimnej, albowiem nie przedłożyła żadnych dokumentów stanowiących podstawę faktyczną żądania w takiej właśnie wysokości. Innymi słowy, pomimo kwestionowania przez stronę pozwaną prawidłowości naliczeń opłat, nie przedstawiła dokumentów źródłowych (faktur) w oparciu o które wyliczeń tych dokonano. W konsekwencji uniemożliwia to poddanie weryfikacji zasadność roszczenia powódki.

W tym zakresie nie mogły za dowód na zasadność żądania powódki służyć zeznania świadka E. N.. Świadek zeznała wprawdzie, że zaległość pozwanego wobec powódki istnieje, jednak nie była w stanie wskazać nawet wysokości zaległości twierdząc, że opiera się o treść dokumentacji finansowej, której ze sobą nie posiadała. Zatem jej wiedza wynikała z dokumentów, które nie zostały zgłoszone w niniejszym postępowaniu, a powódka w żaden sposób nie wykazała, aby ich przedłożenie było niemożliwe bądź wysoce utrudnione.

Podkreślenia wymaga w tym miejscu, że brak możliwości weryfikacji wysokości roszczenia powódki - także w zakresie objętym uchwałami - spowodowany jest również tym, że z przedłożonej dokumentacji nie wynika sposób rozliczenia dokonanych przez pozwanego wpłat, zwłaszcza wobec faktu, że powód domaga się zapłaty należności od stycznia 2011r., podczas gdy bilans otwarcia roku 2011 co do lokalu (...) był ujemny (-2.371,85 zł, k.14a). Tym samym, na kwotę objętą żądaniem pozwu składa się również należność z okresu żądaniem nieobjętego. Co więcej, nie wiadomo jak rozliczanie były wpłaty dokonywane na ten lokal.

Z przytoczonych względów Sąd uznał żądanie powoda za nieudowodnione co do wysokości.

Odnosząc się natomiast do podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia stwierdzić należało jego niezasadność. Skoro bowiem powód domagał się zapłaty należności za lata 2011-2013 a powództwo wywiedzione zostało w roku 2013, zaś okres przedawnienia roszczeń w sprawie niniejszej, jako roszczeń okresowych, wynosi 3 lata (art.118 kc) w dacie wniesienia pozwu do przedawnienia roszczeń nie doszło.

Mając na uwadze powyższe okoliczności faktyczne i prawne, powództwo na podstawie art. 6 kc a contrario, podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt 1. wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono w pkt 2. wyroku, na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 108 § 1 zd. drugie kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Powódka przegrała sprawę w całości, wobec czego została ona zobowiązana do zwrotu stronie przeciwnej poniesionych przez nią kosztów postępowania, których szczegółowe wyliczenie Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. (...)