

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 sierpnia 2020 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	Asesor sądowy K. K.	
Protokolant: praktykant A. M.		

po rozpoznaniu w dniu 10 sierpnia 2020 roku w Szczecinie

na rozprawie sprawy

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S. kwotę 251,62 zł (dwustu pięćdziesięciu jeden złotych sześćdziesięciu dwóch groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 12 kwietnia 2016 roku do dnia 20 kwietnia 2016 roku;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S. kwotę 1.274,18 zł (tysiąca dwustu siedemdziesięciu czterech złotych osiemnastu groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Asesor sądowy K. K.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10 sierpnia 2020 roku

W dniu 30 kwietnia 2019 r. powódka – Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) 53B w S., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła przeciwko pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. pozew o zapłatę kwoty 13.095,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od następujących kwot i dat:

- 3.109,88 zł od dnia 30 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty,

- 326,11 zł od dnia 11 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- 326,11 zł od dnia 11 lutego 2016 r. do dnia zapłaty,

- 326,11 zł od dnia 11 marca 2016 r. do dnia zapłaty,

- 326,11 zł od dnia 12 kwietnia 2016 r. do dnia 20 kwietnia 2016 r.,
- 327,58 zł od dnia 21 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 326,11 zł od dnia 11 maja 2016 r. do dnia zapłaty,
- 326,11 zł od dnia 11 czerwca 2016 r. do dnia 30 czerwca 2016 r.,
- 159,84 zł od dnia 1 lipca 2016 r. do dnia zapłaty,
- 326,11 zł od dnia 12 lipca 2016 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 11 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 13 września 2016 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 11 października 2016 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 11 listopada 2016 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 13 grudnia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r.,
- 85,35 zł od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 11 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 11 lutego 2017 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 11 marca 2017 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 11 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 11 maja 2017 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 13 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 11 lipca 2017 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 11 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 12 września 2017 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 11 października 2017 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 11 listopada 2017 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 12 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 11 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 13 lutego 2018 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 13 marca 2018 r. do dnia zapłaty,
- 251,62 zł od dnia 11 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- 307,07 zł od dnia 11 maja 2018 r. do dnia zapłaty,

- 307,07 zł od dnia 12 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty,
- 12,25 zł od dnia 12 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty,
- 307,07 zł od dnia 11 lipca 2018 r. do dnia zapłaty,
- 307,07 zł od dnia 11 sierpnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- 307,07 zł od dnia 11 września 2018 r. do dnia zapłaty,
- 307,07 zł od dnia 11 października 2018 r. do dnia zapłaty,
- 307,07 zł od dnia 13 listopada 2018 r. do dnia zapłaty,
- 307,07 zł od dnia 11 grudnia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r.,
- 25,63 zł od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty,
- 307,07 zł od dnia 11 lutego 2019 r. do dnia zapłaty,

wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu powódka wskazała, że pozwana jest właścicielką lokalu użytkowego, wchodzącego w skład powodowej wspólnoty. Z tego tytułu stronę pozwaną obciążają opłaty związane z korzystaniem z przedmiotowej nieruchomości, związane z zaliczkami na koszty eksploatacyjne za kolejne miesiące – od stycznia 2016 r. i rozliczenia zużycia wody i innych mediów. Zaliczka wynosiła 326,11 zł do końca lipca 2016 r., 251,62 zł od sierpnia 2016 r. do końca kwietnia 2018 r., a obecnie 307,07 zł. Pomimo wezwania do zapłaty pozwana nie uiściła powódce należnych opłat, w związku z czym wniesienie pozwu stało się konieczne i uzasadnione.

W dniu 3 grudnia 2019 r. Referendarz sądowy w tut. Sądzie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (ówczesna sygnatura akt III Nc 1151/19).

W dniu 18 marca 2018 r. pozwana, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika zaskarżyła nakaz zapłaty w części co do kwoty 5.253,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od następujących kwot i dat:

- 3.109,88 zł od dnia 30 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty,
- 326,11 zł od dnia 11 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 326,11 zł od dnia 11 lutego 2016 r. do dnia zapłaty,
- 326,11 zł od dnia 11 marca 2016 r. do dnia zapłaty,
- 326,11 zł od dnia 12 kwietnia 2016 r. do dnia 20 kwietnia 2016 r.,
- 327,58 zł od dnia 21 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 55,45 zł od dnia 11 maja 2018 r. do dnia zapłaty,
- 55,45 zł od dnia 12 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty,
- 12,25 zł od dnia 12 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty,
- 55,45 zł od dnia 12 lipca 2018 r. do dnia zapłaty,
- 55,45 zł od dnia 12 sierpnia 2018 r. do dnia zapłaty,

- 55,45 zł od dnia 12 września 2018 r. do dnia zapłaty,
- 55,45 zł od dnia 12 października 2018 r. do dnia zapłaty,
- 55,45 zł od dnia 12 listopada 2018 r. do dnia zapłaty,
- 55,45 zł od dnia 12 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- 55,45 zł od dnia 11 lutego 2019 r. do dnia zapłaty

i wniosła o oddalenie powództwa w zaskarżonym zakresie.

Pozwana przyznała, że jest właścicielką lokalu (...) przy ul. (...) i nie uiszczala zaliczek z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz na fundusz remontowy. Podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powoda co do kwoty 4.741,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tej kwoty. Pozwana wskazała, że wobec wniesienia pozwu 30 kwietnia 2019 r. przedawnione są roszczenia powódki za okres do kwietnia 2019 r. czyli 4.741,90 zł. W dalszej części pozwana zarzuciła, że uchwała nr 7/2018 wprowadziła również opłaty - zaliczki za wywóz śmieci, pobraną wodę, odprowadzone ścieki i centralne ogrzewanie, jednakże pozwana nie użytkuje tego lokalu, nie pobiera zatem wody, nie odprowadza ścieków, ani nie generuje odpadów, a nadto lokal ten nie jest wyposażony w instalację centralnego ogrzewania, zatem żądanie tych zaliczek nie jest zasadne. Z dokumentów załączonych do pozwu nie wynika dlaczego od maja 2018 r. powódka żąda wyższych kwot, niż dotychczas. Ponadto nie wynika z nich zasadność obciążenia pozwanej kwotą 12,25 zł.

W odpowiedzi na sprzeciw powódka podtrzymała żądanie pozwu w całości. Powołała się na uznanie roszczenia przez prezesa pozwanej spółki – z dnia 13 lipca 2016 r., które przerwało bieg terminu przedawnienia. Uznanie to powoduje również, że niesporna pozostaje wysokość żądanych kwot.

W replice na pismo powódki pozwana zakwestionowała należyte umocowanie M. Z. (1) do reprezentowania pozwanej.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jest właścicielką lokalu użytkowego U1 przy ul. (...), o powierzchni 47,03 m², który wchodzi w skład Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) 53B w S..

Niesporne.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) 53B w S. podjęła uchwałę nr 6/2015 ustanawiając koszt zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej w wysokości 1,85 zł/m² tytułem kosztów eksploatacyjnych oraz 3,5 zł/m² tytułem funduszu remontowego – od 1 kwietnia 2016 r.

Wysokość opłat przypadająca na lokal użytkowy U1 na podstawie powyższej uchwały wynosiła 251,62 zł.

Dowód:

- uchwała nr 6/2015 – k. 10a

- pismo informacyjne – k. 10-10v

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) 53B w S. podjęła uchwałę nr 7/2018 ustanawiając koszt zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej w wysokości 1,85 zł/m² tytułem kosztów eksploatacyjnych, 3,5 zł/m² tytułem funduszu remontowego oraz zaliczki na poczet: centralnego ogrzewania w wysokości 4,55 zł/m², gospodarowania odpadami w wysokości 5zł/m³ oraz wody i ścieków w wysokości 11,09 zł/m³ – od 1 maja 2018r.

Dowód:

- uchwała nr 7/2018 – k. 11

- pismo informacyjne – k. 10-10v

Wg stanu na dzień 13 lipca 2016 r. na koncie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) 53B w S. odnotowano zadłużenie (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w wysokości 5.394,12 zł, w tym 3.109,88 zł zadłużenia wg stanu na 1 stycznia 2016 r. Wydruk obejmujący informację o saldzie został podpisany w dniu 13 lipca 2016 r. przez M. Z. (1), który w tym dniu nie pełnił funkcji umocowującej go do reprezentowania (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i składania oświadczeń woli w imieniu spółki.

Pracownicy zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) 53B w S. nie weryfikowali umocowania M. Z. (1) do reprezentowania spółki. M. Z. (2) nie przedstawiał się jako prezes zarządu lub członek zarządu spółki. Przedmiotowy wydruk został podpisany przez M. Z. (1) w siedzibie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) 53B w S..

Dowód:

- informacja o saldzie właściciela podpisana przez M. Z. (1) – k. 12, 53

- wydruk z (...) sp. z o.o. w S. – k. 60-64, 65-67, 68-70

- uchwała – k. 71

- zeznania A. G. – k. 78-78v

- zeznania B. C. – k. 79-79v

- zeznania M. Z. (1) – k. 79v-80

Wg stanu na dzień 28 lutego 2019 r. na koncie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) 53B w S. odnotowano zadłużenie (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w wysokości 13.095,85 zł, w tym 3.109,88 zł zadłużenia wg stanu na 1 stycznia 2016 r. stanowiącego saldo początkowe.

Pomimo pisemnych wezwań do zapłaty spółka nie uregulowała swoich należności wobec wspólnoty mieszkaniowej.

Dowód:

- kartoteka konta – k. 8-9

- wezwania do zapłaty – k. 13-15, 16-18

Nie ustalono, czy i w jakiej ilości w lokalu użytkowym U1 przy ul. (...) w okresie od stycznia 2016 r. do lutego 2019 r. pobrano wody, odprowadzono ścieków lub zużyto jednostek ciepła.

Niesporne.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie zważył, co następuje:

Powództwo w części, co do której nakaz zapłaty został zaskarżony, okazało się uzasadnione jedynie w niewielkiej części. Za zasadne Sąd uznał jedynie żądanie zapłaty kwoty 251,62 zł, tj. zaliczek eksploatacyjnych za kwiecień 2016 roku, albowiem powódka przedstawiła na tę okoliczność uchwałę nr 6/2015, zaś pozwana nie kwestionowała tej kwoty, ani co do zasady, ani co do wysokości, i żądanie to nie uległo przedawnieniu.

Podstawą prawną żądania pozwu stanowił przepis art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity z 2000r. Dz. U. Nr 80, poz. 903 ze zmianami), zgodnie z którym do obowiązków właścicieli lokali – członków wspólnoty mieszkaniowej – należy ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem

nieruchomości wspólnej. Jak wyraźnie postanowił ustawodawca właściciele odpowiadają za owe ciężary i wydatki w stosunku odpowiadającym wartości ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z treścią art. 13 ust. 1 w/w ustawy 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.

Przepis art. 14 przywołanej ustawy o własności lokali stanowi, że 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 z treścią przepisu art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa domagała się w niniejszym procesie zaspokojenia przysługującego jej względem właściciela lokalu użytkowego usytuowanego w budynku stanowiącym nieruchomość wspólną roszczenia o zapłatę zaległych opłat związanych z własnością lokalu - zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej, zaliczek na fundusz remontowy i zaliczek za media stanowiące indywidualne koszty utrzymania lokalu. Podstawę prawną tak skonstruowanego roszczenia stanowią przywołane wyżej przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, ze zm.).

Stan faktyczny sprawy okazał się w zasadzie niesporny i zadanie sądu sprowadziło się do oceny materiału dowodowego w świetle stanowisk stron.

Pozwana nie kwestionowała legitymacji stron, wysokości żądanych kwot w zakresie opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy oraz tego, że w spornym okresie nie wywiązywała się ze swoich zobowiązań finansowych względem wspólnoty. Pozwana kwestionowała natomiast zasadność i wysokość zaliczek związanych z doprowadzeniem wody, energii ciepłej i za wywóz nieczystości dotyczących lokalu położonego przy ul. (...)/U1 w S., podnosząc że lokal ten nie jest użytkowany i nie posiada instalacji centralnego ogrzewania. Zdaniem pozwanej, skoro lokal nie generuje kosztów, to nie powstają one po stronie wspólnoty.

Pozew w sprawie został wniesiony w dniu 30 kwietnia 2019 r. Żądanie dotyczyło zapłaty kwoty 13.095,85 zł, nakaz zapłaty zaskarżony sprzeciwem w części co do kwoty 5.253,20 zł, uprawomocnił zatem się w części co do kwoty 7.842,65 zł.

Sąd uznał, że podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia nie jest zasadny. Zarzut ten należało ocenić w pierwszej kolejności, jako niweczący żądanie pozwu niezależnie od pozostałych zarzutów.

Roszczenia o zapłatę opłat eksploatacyjnych oraz zaliczek na fundusz remontowy na rzecz wspólnoty mieszkaniowej są świadczeniami okresowymi.

Zgodnie z treścią art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata. Nie można w tym miejscu pominąć, że regulacja w tym zakresie obowiązuje od dnia 9 lipca 2018 r., kiedy to weszła w życie ustawa z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2018.1104 z dnia 2018.06.08). Przed tą datą koniec biegu terminu przedawnienia był obliczany zgodnie z art. 112 k.c., który stanowi, że termin oznaczony w tygodniach, miesiącach lub latach kończy się z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 powołanej ustawy o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Regulacja stanowiąca wyjątek od reguły stosowania nowej ustawy, przewidziana w ust. 2, dotyczy przypadków gdy zmianie uległa długość samego terminu przedawnienia. Tymczasem w niniejszej sprawie niezmiennie obowiązywał trzyletni termin, a novum legislacyjne stanowi jedynie moment, na który należy określać koniec biegu przedawnienia. Mając na uwadze, że przepisy o charakterze wyjątkowym nie podlegają wykładni rozszerzającej, należy uznać, że w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie art. 118 k.c. w brzmieniu po nowelizacji, dokonanej z dniem 9 lipca 2018 r.

Wobec powyższego roszczenie o zapłatę kwoty 3.109,88 zł oraz kwot po 326,11 zł tytułem zaliczek za miesiące od stycznia do kwietnia 2016 roku nie uległy przedawnieniu, bowiem pozew został wniesiony w dniu 30 kwietnia 2019 roku. Zatem zarzut przedawnienia roszczenia co do kwoty 4.741,90 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie był nieskuteczny.

W ocenie Sądu w sprawie nie doszło do uznania roszczenia przez pozwaną w jakiegokolwiek części. Zasady elementarnej staranności nakazują sprawdzanie umocowania osób zawierających umowy w imieniu osób prawnych, do działania w imieniu tych osób. Tym bardziej, gdy w stosunku do rzekomego pełnomocnika nie działa domniemanie z art. 97 k.c., czyli gdy nie jest to osoba czynna w lokalu przedsiębiorstwa, przeznaczonym do obsługi publiczności. Z taką sytuacją nie mieliśmy do czynienia w przedmiotowej sprawie. M. Z. (1) miał kontakt z przedstawicielami strony powodowej tylko raz, niewątpliwie poza siedzibą pozwanej spółki. Pracownicy zarządcy powódki z niewyjaśnionych przyczyn nie zweryfikowali umocowania ww., na co nie sposób znaleźć usprawiedliwienia, zważywszy, że są to osoby zajmujące zawodowo zarządzaniem wspólnotami mieszkaniowymi.

Z treści przedłożonych przez strony dowodów wynika, że M. Z. (1) nie był uprawniony do działania w imieniu i na rzecz pozwanej spółki. Z uwagi na nieprawidłową reprezentację pozwanej, ewentualne porozumienie dotyczące płatności i uznanie długu, nie wywołało skutku prawnego w stosunku do pozwanej spółki.

Ponadto, w ocenie Sądu nie można uznać pisma o nieskonkretyzowanej lub budzącej wątpliwość treści za uznanie roszczenia. Zdaniem Sądu podpisana przez M. Z. (1) adnotacja na dokumencie „Informacja o saldzie właściciela” miała wyłącznie charakter informacyjny i nie stanowiła czynności prawnej polegającej na uznaniu długu.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że nie doszło do przerwania biegu przedawnienia. Okoliczność ta i tak ma jednak marginalne znaczenie, zważywszy na bezskuteczny zarzut przedawnienia roszczenia powódki.

Powództwo podlegało oddaleniu, jako niewykazane co do wysokości.

Stosownie do treści art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Uregulowanie przepisu art. 6 k.c. stanowi o ciężarze dowodu w sensie materialnoprawnym i wskazuje, kogo obciążają skutki nieudowodnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Reguła dotycząca ciężaru dowodu nie może być rozumiana w ten sposób, że zawsze, bez względu na okoliczności sprawy, spoczywa on na stronie powodowej. Zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu, wynikającym z przywołanego przepisu, powód jest zobowiązany do wykazania wszystkich okoliczności uzasadniających jego roszczenie tak co do zasady jak i wysokości. Pozwany

zaś, który odmawia uczynienia zadość żądaniu powoda, obowiązany jest udowodnić fakty wskazujące na to, że uprawnienie żądającemu nie przysługuje (vide wyrok Sądu Najwyższego z 3 października 1969 r., II PR 313/69, Legalis 14124 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1982 r., I CR 79/82, Legalis 23098). Spoczywający na pozwanym obowiązek dowiedzenia okoliczności wskazujących na wygaśnięcie zobowiązania nie może wyprzedzać ciężącego na powodzie obowiązku udowodnienia powództwa. Podkreślić jednakże należy, że art. 6 k.c. rozumiany być musi przede wszystkim w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 299/06, Legalis 161055 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2007 r., II CSK 293/07, Legalis 162518). Na powódce zatem – zgodnie z ogólną zasadą rozkładu ciężaru dowodu wyrażoną w art. 6 k.c. – spoczywał obowiązek wykazania prawidłowości wyliczenia żądanej kwoty, tj. w jakiej miesięcznej wysokości kształtowała się zaliczka na poczet kosztów zarządu nieruchomości wspólną, a w jakiej wysokości kształtowały się zaliczki na poczet dostarczania do lokalu wody, ogrzewania oraz odprowadzania ścieków. Należy w tym miejscu podkreślić, iż obowiązek przedstawienia dowodów, zgodnie z przepisem art. 3 k.p.c. spoczywa na stronach, zaś ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Nie wymagają jednak dowodu – stosownie do przepisu art. 229 k.p.c. – fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości co do swej zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. Nadto zgodnie z zasadą kontrydiktoryjności, rządzącą procesem cywilnym, 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 k.p.c.). To strona powodowa, która domaga się zapłaty pewnej należności na drodze sądowej, winna co do zasady wykazać, iż należność ta – oznaczona co do wysokości, tytułu i daty płatności – istniała i nie została przez jej przeciwnika procesowego uiszczona.

Przenosząc powyższe rozważania co do rozkładu ciężaru dowodu w sprawie wskazać należy co następuje.

W zakresie żądanej kwoty 3.109,88 zł stanowiącej „saldo początkowe” wskazanej w informacji o saldzie właściciela (k. 8), a istniejącej już na dzień 01 stycznia 2016 r. - powódka powinna była wykazać co składa się na powyższą kwotę, jakiego okresu dotyczy, jak zostało wyliczone zadłużenie pozwanej, przedkładając w tym celu stosowne uchwały. Podjęcie bowiem decyzji w przedmiocie wysokości zaliczek, jako czynność przekraczająca zwykły zarząd, wymaga, uchwały wspólnoty. Strona powodowa nie przedstawiła wszystkich uchwał, które obejmowałyby cały okres objęty sporem. Powódka przedłożyła jedynie uchwałę 6/2015, która obowiązywała od 1 kwietnia 2016 r., nie przedłożyła jednak uchwał za wcześniejsze okresy. Wspólnota mieszkaniowa winna wykazać, że żądana od pozwanej kwota odzwierciedla rzetelnie naliczone zadłużenie. Powódka nie podolała ciężarowi dowodowemu w niniejszej sprawie. Na podstawie przedstawionych przez powódkę dokumentów nie sposób ustalić przede wszystkim, w jaki sposób została naliczona kwota w wysokości 3.109,88 zł stanowiąca „saldo początkowe”, co wchodzi w jej skład oraz czy powyższa należność obejmuje również odsetki za zwłokę czy też nie.

Wobec braku uchwał powódki, nie istniała więc dla Sądu żadna możliwość weryfikacji poprawności naliczeń. Nie można oprzeć wyroku na twierdzeniach strony, że takie uchwały były, i że naliczenia są z nimi zgodne. Sądy orzekają na podstawie dowodów, a nie w oparciu o zaufanie do twierdzeń jednej ze stron. Profesjonalnie reprezentowana strona powodowa w ogóle nie wyjaśniła, dlaczego odpisów stosownych uchwał nie przedstawiła.

Odnośnie kwot po 55,45 zł (zaliczka na centralne ogrzewanie, gospodarowanie odpadami, wodę i ścieki) wskazać należy, że zgodnie z uchwałą 7/2018 obowiązującą od 1 maja 2018 pozwana miała zostać obciążona również kosztami dostarczenia do lokalu mediów - CO, wody oraz odprowadzania nieczystości stałych i ciekłych. Koszty z tym związane nie mają nic wspólnego z zarządem nieruchomością wspólną, ani też z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Jeżeli faktycznie nie ma możliwości zawarcia przez właściciela konkretnego lokalu osobnej umowy na dostawę energii cieplnej czy wody, odprowadzenie ścieków i wywóz nieczystości stałych, to niejako przymusowo pośrednikiem i płatnikiem jest wspólnota mieszkaniowa, która ma zazwyczaj zawarte umowy z dostawcami mediów i dystrybuje te media do poszczególnych lokali. Wspólnota musi mieć wówczas możliwość opłacania rachunków za te media,

stąd też dopuszczalne jest pobieranie zaliczek na ten cel, które to zaliczki i tak muszą być rozliczone po pewnym okresie, a ich wysokość winna być dostatecznie sprecyzowana. Ma to jednak charakter rozliczeń indywidualnych kosztów utrzymania danego lokalu i nie jest w żaden sposób związane z nieruchomością wspólną. Każdorazowo wymaga to precyzyjnego wykazania wysokości dochodzonych roszczeń. Tymczasem przedłożone przez powódkę dowody przedstawiają jedynie oczekiwania powódki co do wpływów z tego tytułu. Brak jest jakichkolwiek dowodów potwierdzających, czy to rzeczywiste koszty zakupu od dostawców mediów (m.in. umów, faktur oraz taryf), czy też faktycznie dostarczone do lokalu pozwanych ilości metrów sześciennych wody czy też innych mediów. Ma to istotne znaczenie w świetle zarzutów pozwanej, że nie korzysta z lokalu i nie posiada on instalacji centralnego ogrzewania. W takiej sytuacji zaś pobieranie jakichkolwiek zaliczek z tego tytułu jest nieuprawnione. Skoro lokal nie generuje kosztów, to nie powstają one po stronie wspólnoty.

Powódka nie wykazała, w jaki sposób naliczyła wspomniane należności, ani też czy w rzeczywistości owe koszty poniosła. Powódka bowiem nie przedstawiła żadnych umów z dostawcami czy też faktur od dostawców wskazanych mediów co zgodnie z treścią art. 6 k.c. powinna była uczynić. Z tego też względu jej roszczenia w tej części okazały się nieuzasadnione i podlegały oddaleniu.

W rozpoznawanej sprawie istotne jest to, że powódka wskazuje, iż pozwana nie regulowała opłat za CO, wodę, śmieci, natomiast pozwana twierdzi, że takie opłaty powódce się nie należą, bo nie ma podstawy do ich dochodzenia od niej. Dlatego też powódka powinna wykazać zarówno zasadę, związaną z koniecznością dochodzenia tych opłat od pozwanej, oraz wysokość tych opłat. Na te okoliczności powódka nie przedstawiła żadnych dokumentów. Powódka nie przedstawiła żadnego regulaminu rozliczania opłat, czy też kartoteki konta właściciela, z której by wynikało w jakiej ilości pozwana zużyła wodę.

Reasumując, Sąd doszedł do przekonania, iż strona powodowa nie udowodniła wysokości roszczenia w zakresie tych zaliczek, a - co należy podkreślić - pozwana zakwestionowała tę okoliczność. Sąd nie może uznać roszczenia za udowodnione wyłącznie na podstawie informacji o saldzie właściciela lokalu oraz uchwały 7/2018 w przedmiocie wysokości zaliczek. Należy bowiem odróżnić zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną od zaliczek na indywidualne koszty utrzymania i eksploatacji lokali. Żaden z właścicieli nie jest zobowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela, a środki wpłacane przez właścicieli na ten cel nie są zaliczkami na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej i zarządca ma obowiązek rozliczyć się z nich po zakończeniu okresu rozrachunkowego, gdyż ewentualna nadpłata z tytułu tych zaliczek stanowi nadal własność właścicieli lokali. W konsekwencji ani nadwyżka przychodów nad kosztami, ani nadwyżka kosztów nad przychodami w zakresie rozliczeń kosztów, które powinny być rozliczone jako koszty poszczególnych właścicieli nie może być uchwałą wspólnoty przeniesiona na następny rok i przeznaczona na koszty zarządu nieruchomością wspólną (nadwyżka przychodów) lub pokryta w ramach kosztów zarządu nieruchomością wspólną (nadwyżka kosztów), gdyż pozostawałoby to w sprzeczności z przepisem art. 13 ust. 1 i art. 14 w/w ustawy. Wspólnota może dowolnie dysponować jedynie nadwyżkami dochodów i kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Zaznaczyć również należy, że powódka, pomimo podniesionych zarzutów już w sprzeciwie, mimo możliwości złożenia dalszych wniosków dowodowych, nie przedstawiła wiarygodnych dowodów potwierdzających prawidłowość naliczeń zawartych w zestawieniach miesięcznych zaliczek.

W konkluzji Sąd uznał, że podjęte uchwały w przedmiocie ustalenia sposobu uiszczania zaliczek na poczet kosztów dostawy mediów do poszczególnych lokali oraz odprowadzania ścieków nie tworzą stosunku zobowiązaniowego pomiędzy członkiem wspólnoty a wspólnotą na podstawie którego mogłaby ona sądownie dochodzić niezapłaconych zaliczek. Sąd przyjął, że strona powodowa nie wykazała, aby poniosła koszty związane z doprowadzeniem wody, energii cieplnej i wywóz nieczystości dotyczące lokalu położonego przy ul. (...)/U1 w S. i tym samym na uwzględnienie zasługiwało jedynie żądanie w zakresie zaliczek na koszty zarządu związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w kwocie 251,62 zł za kwiecień 2016 r. Z uwagi na fakt, że pozwana nie kwestionowała zaliczek ustalonych na podstawie uchwały nr 6/2015, która to uchwała obejmowała koszty eksploatacji i fundusz remontowy, i co do której pozwana podniosła jedynie zarzut przedawnienia, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 251,62 zł stanowiącą

zaliczkę za kwiecień 2016 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 12 kwietnia 2016 r. do dnia 20 kwietnia 2016 r. Sąd obliczył powyższą kwotę biorąc pod uwagę parametry lokalu (...)m2 oraz opłaty obowiązujące dla lokalu wskazane w przedmiotowej uchwale (eksploatacja - 1,85 zł/m2 oraz fundusz remontowy - 3,50 zł/m2).

W pozostałym zakresie powództwo jest nieudowodnione co do wysokości, co wynika z przedstawionej już wcześniej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i niesprostania przez powódkę obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c. Zaprzeczenie dokonane przez pozwaną nie może być uznane za nieskuteczne, instrumentalne lub gołosłowne. Sposób wyliczania należności miesięcznych w danym przypadku jest złożonym procesem, którego weryfikacja wymaga przedstawienia szeregu danych. Nie jest to tak prosta sytuacja, jak np. obowiązek comiesięcznego płacenia równego czynszu. Analiza treści zawiadomień o opłatach już prima facie budzi wątpliwości, np. nie wyjaśniono w ogóle, czym jest opłata pod pozycją 12,25 zł.

Tak argumentując należało orzec jak w punktach I. i II. wyroku.

W myśl art. 505 § 1 i 2 k.p.c. w razie prawidłowego wniesienia sprzeciwu nakaz zapłaty traci moc w części zaskarżonej sprzeciwem. Wniesienie sprzeciwu w zakresie merytorycznego rozstrzygnięcia powoduje również skutek w postaci upadku, w całości postanowienia o kosztach procesu, a to z tego powodu, że w tej sytuacji nakaz traci charakter orzeczenia kończącego sprawę w danej instancji, a tylko w takim orzeczeniu jest miejsce dla rozstrzygnięcia sądu o kosztach (art. 108 § 1 k.p.c.). Sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym jest bowiem środkiem zaskarżenia o charakterze restytucyjnym. Dla wystąpienia skutku utraty mocy zawartego w nakazie orzeczenia o kosztach pozostaje bez znaczenia, czy pozwany w sprzeciwie wyartykułował objęcie zaskarżeniem również to postanowienie. Istotne jest bowiem to, że o całości kosztów procesu sąd rozstrzygnie w orzeczeniu kończącym postępowanie, w zależności od ostatecznego jej wyniku.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania oparto na art. 98 § 1 k.p.c. Mając na uwadze wartość przedmiotu sporu do wartości zasądzonej Sąd przyjął, iż powódka wygrała spór w 62%, pozwana w 38 % i w takich proporcjach strony mają prawo żądania zwrotu poniesionych przez siebie kosztów. Na koszty powódki składało się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.600 zł, opłata od pozwu w wysokości 655 zł oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Z sumy powyższych kwot 62% to 2.648,64 zł. Koszty pozwanej sprowadzają się do kwoty 3.600 zł wynagrodzenia pełnomocnika i kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (38% z 3.617 zł to 1.374,46 zł). Po wzajemnym zarachowaniu należnych wzajemnie stronom wartości należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda różnicę w wysokości 1.274,18 zł (2.648,64 zł - 1.374,46 zł).

Sygnatura akt III C 523/20

S., dnia 8 września 2020 r.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować w kontrolce terminowego sporządzania uzasadnień wyroków, w tym fakt przebywania sędziego na urlopie wypoczynkowym od dnia 17 sierpnia do dnia 1 września 2020 roku.
2. Odnotować zmianę siedziby kancelarii pełnomocnika powoda – ul. (...),(...)-(...) S..
3. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki.
4. Wezwać pełnomocnika powódki do uzupełnienia braków wniosku z dnia 13 sierpnia 2020 r. poprzez uiszczenie kwoty 20 zł, albowiem opłacie nie podlega jedynie pierwszy wniosek o nadanie klauzuli wykonalności, ten zaś został oddalony postanowieniem z 22 kwietnia 2020 r. pod rygorem zwrotu wniosku o nadanie klauzuli wykonalności.
5. Wykonać zarządzenie w terminie 7 dni.
6. Przedłożyć akta z wpływem lub za 14 dni.

Asesor sadowy K. K.