

Sygn. akt I C 432/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSR Dorota Florkowska

Protokolant - S. D.

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2013 r. w Zgorzelcu

na rozprawie

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

przeciwko A. Z.

o zapłatę

I. umarza postępowanie w zakresie dotyczącym kwoty 877,63 zł (osiemset siedemdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt trzy grosze);

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego A. Z. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Z. kwotę 218,75 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 432/11

UZASADNIENIE

Strona powodowa, Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Z., domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego, A. Z., kwoty 2.343,21 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

W uzasadnieniu swojego żądania strona powodowa przytoczyła, iż pozwany – jako właściciel lokalu nr (...) położonego w Z. przy ul. (...) – zobowiązany był do ponoszenia kosztów utrzymania części wspólnych budynku oraz kosztów związanych z utrzymaniem lokalu będącego jego własnością, a zaległość pozwanego z tego tytułu zamyka się kwotą 2.343,21 zł.

Odpowiadając na powyższe żądanie pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i podniósł, iż nie wie z jakiego tytułu został obciążony kwotą wskazaną w pozwie i na jakiej podstawie strona powodowa dokonała ustaleń w zakresie wysokości jego zadłużenia. Pozwany zarzucił, iż w pozwie nie został wskazany okres za jaki strona powodowa domaga się należności i zakwestionował rzetelność dokonanych przez nią rozliczeń (k. 26-27). Pozwany domagał się od strony powodowej wskazania wysokości i sposobu naliczenia jego zadłużenia za poszczególne miesiące objęte pozwem oraz wskazania podstawy naliczeń ryczałtowych za dostawę wody i przedstawienia szczegółowego rozliczenia z tego tytułu (k. 113, 116).

W piśmie procesowym z dnia 9 stycznia 2012 r. strona powodowa sprecyzowała, iż żądanie pozwu obejmuje zaległości pozwanego z tytułu należności na fundusz „media i eksploatacja” za okres od grudnia 2008 r. do maja 2011 r.. Strona

powodowa rozszerzyła powództwo o kwotę 432,81 zł należną z tytułu zaległości pozwanego związanych z funduszem „media i eksploatacja” za miesiące czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień, październik, listopad i grudzień 2011 r. (k. 40).

W związku z uiszczeniem przez pozwanego w toku sprawy kwoty 877,63 zł strona powodowa cofnęła pozew w zakresie dotyczącym tej kwoty ze zrzeczeniem się roszczenia (k. 126 i 151), podtrzymując żądanie zasądzenia od pozwanego kosztów procesu, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy.

W piśmie procesowym z dnia 28 listopada 2012 r. strona powodowa rozszerzyła powództwo o kwotę 293,52 zł wraz z odsetkami od tej kwoty liczonymi od dnia 28 listopada 2012 r., tytułem zaległości pozwanego na fundusz remontowy w okresie od czerwca 2011 r. do października 2012 r. (k. 152-153).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany, A. Z., jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Z. przy ul. (...) o pow. 36,69 m² wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej.

(dowód: akt notarialny z dnia 3 maja 2007 r., sporządzony za rep. A numer (...), k. 17-19)

W uchwale z dnia 16 czerwca 2008 r. członkowie powodowej Wspólnoty ustalili miesięczną zaliczkę na poczet kosztów zarządu w wysokości 1 zł/m² powierzchni oraz opłatę na fundusz remontowy w wysokości 0,70 zł/m² powierzchni.

(dowód: uchwała nr 7/2008, k. 165)

W dniu 15 kwietnia 2009 r. właściciele lokali w budynku położonym przy ul. (...) w Z. podjęli uchwałę nr 1/2009, na mocy której zobowiązali się do uiszczania – płatnych z góry do 10 dnia każdego miesiąca – zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,- zł/m² powierzchni lokalu (obowiązujących od dnia 1 maja 2009) oraz zaliczek na fundusz remontowy w wysokości 0,70 zł/m² powierzchni lokalu.

(dowód: uchwała nr 1/2009, k. 163)

Uchwałą nr 1/2010 z dnia 12 kwietnia 2010 r. członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ustalili miesięczną zaliczkę na poczet kosztów zarządu w wysokości 1,- zł/m² powierzchni lokalu, miesięczną zaliczkę na poczet funduszu remontowego w wysokości 1,- zł/m² powierzchni lokalu, opłatę z tytułu wywozu nieczystości stałych w wysokości 6,29 zł/1 os. oraz opłatę za dostawę wody i ścieków w wysokości 7,64 zł/m³ (według zużycia licznika) – obowiązujące od dnia 1 maja 2010 r..

(dowód: uchwała nr 1/2010, k. 15)

Uchwałą nr 2/2011 z dnia 15 lutego 2011 r. właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w Z. ustalili miesięczną zaliczkę na poczet kosztów zarządu w wysokości 1,03 zł/m² powierzchni lokalu, miesięczną zaliczkę na poczet funduszu remontowego w wysokości 1,- zł/m² powierzchni lokalu, opłatę z tytułu wywozu nieczystości stałych w wysokości 6,35 zł/1 os. oraz opłatę za dostawę wody i ścieków w wysokości 7,72 zł/m³ (według zużycia licznika) – obowiązujące od dnia 1 marca 2011 r..

(dowód: uchwała nr 2/2011, k. 13-14)

Uchwałą nr 2/2012 z dnia 2 lutego 2012 r. członkowie powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej ustalili miesięczną zaliczkę na poczet kosztów zarządu w wysokości 1,30 zł/m² powierzchni lokalu oraz miesięczną zaliczkę na poczet funduszu remontowego w wysokości 1,- zł/m² powierzchni lokalu – obowiązujące od dnia 1 marca 2012 r..

(dowód: uchwała nr 2/2012, k. 155-156)

Pismem z dnia 29 czerwca 2011 r. (doręczonym pozwanemu w dniu 11 lipca 2011 r.) oraz pismem z dnia 26 lipca 2011 r. (doręczony pozwanemu w dniu 1 sierpnia 2011 r.) strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 2.948,58 zł, tytułem zaległych opłat na fundusz „media i eksploatacja” (2.343,21 zł) oraz zaległych opłat na fundusz remontowy (605,37 zł).

(dowód: przedsądowe wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia, k. 9, wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia, k. 10)

W piśmie z dnia 25 sierpnia 2011 r. pozwany domagał się wyjaśnienia przez stronę powodową podstawy obciążenia go ryczałtowymi opłatami za dostawę wody oraz wskazania sposobu ustalenia opłat z tego tytułu.

(dowód: pismo z dnia 25 sierpnia 2011 r. wraz z dowodem nadania, k. 33)

Pozwany wpłacił na rzecz strony powodowej: kwotę 89,99 zł w dniu 11 sierpnia 2008 r., kwotę 82,88 zł w dniu 10 września 2010 r., kwotę 82,88 zł w dniu 13 października 2008 r., kwotę 82,88 zł w dniu 12 listopada 2008 r., kwotę 82,88 zł w dniu 21 grudnia 2008 r., kwotę 89,99 zł w dniu 22 stycznia 2009 r., kwotę 90,- zł w dniu 19 lutego 2009 r., kwotę 82,88 zł w dniu 30 marca 2009 r., kwotę 144,43 zł w dniu 28 maja 2009 r., kwotę 151,54 zł w dniu 21 lipca 2009 r., kwotę 348,54 zł w dniu 3 listopada 2010 r., kwotę 605,37 zł w dniu 31 grudnia 2011 r., kwotę 877,63 zł w dniu 20 stycznia 2012 r..

(dowód: potwierdzenia przelewów, k. 34-39, 58)

Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w Z. wystawiło stronie powodowej faktury VAT o numerach: (...) – na kwotę 589,67 zł, (...) – na kwotę 664,42 zł, (...) – na kwotę 490,- zł, (...) – na kwotę 614,58 zł, (...) – na kwotę 597,97 zł, (...) – na kwotę 448,48 zł, (...) – na kwotę 631,20 zł, (...) – na kwotę 456,79 zł, (...) – na kwotę 647,81 zł, (...) – na kwotę 508,94 zł, (...) – na kwotę 501,23 zł, (...) – na kwotę 532,07 zł, (...) – na kwotę 649,38 zł, (...) – na kwotę 458,39 zł, (...) – na kwotę 481,31 zł, (...) – na kwotę 556,59 zł, (...) – na kwotę 484,12 zł, (...) – na kwotę 443,11 zł, (...) – na kwotę 565,35 zł, (...) – na kwotę 351,43 zł, (...) – na kwotę 595,91 zł, (...) – na kwotę 496,59 zł, (...) – na kwotę 611,18 zł, (...) – na kwotę 511,87 zł, (...) – na kwotę 519,50 zł, (...) – na kwotę 511,87 zł, (...) – na kwotę 519,50 zł, (...) – na kwotę 443,11 zł, (...) – na kwotę 504,22 zł, (...) – na kwotę 572,99 zł, (...) – na kwotę 496,59 zł, (...) – na kwotę 466,02 zł, (...) – na kwotę 596,48 zł, (...) – na kwotę 419,81, (...) – na kwotę 405,58 zł, (...) – na kwotę 533,66 zł, (...) – na kwotę 370,- zł, (...) – na kwotę 405,58 zł, (...) – na kwotę 434,05 zł, (...) – na kwotę 313,08 zł, (...) – na kwotę 462,50 zł, (...) – na kwotę 391,35 zł, (...) – na kwotę 412,71 zł.

(dowód: faktury VAT, k. 68-112)

Strona powodowa sporządziła zestawienie dokonanych przez pozwanego wpłat, w którym wpływy z wpłat w 2010 r. określiła na łączną kwotę 421,92 zł, natomiast w 2011 r. – na kwotę 183,45 zł. Należności pozwanego z tytułu zaliczki na fundusz remontowy określiła na kwotę 421,92 zł – za rok 2010 r., przy przyjęciu bilansu otwarcia na poziomie 77,04 zł. Należności z tytułu zaliczek na fundusz „media i eksploatacja” za rok 2010 r. strona pozwana określiła na kwotę 1.632,66, przy bilansie otwarcia na poziomie 1.265,76 zł. Należności pozwanego z tytułu zaliczek na fundusz remontowy, eksploatację i odpady strona pozwana określiła w zestawieniu na rok 2011 na łączną kwotę 1.140,27 zł.

(dowód: zestawienia za rok 2010 i 2011, k. 136-138, k. 52,43,42,31)

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do treści art. 12 ust. 2 zd. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali (t. jedn.: Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903), właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, a zgodnie z art. 13 ust. 1 cytowanej ustawy właściciele lokali są obowiązani ponosić wydatki związane z utrzymaniem swojego lokalu oraz uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Przy czym –

w ocenie Sądu – koszty utrzymania materialnych składników majątku winni pokrywać wszyscy właściciele lokali jako część kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a koszty dostarczanych do lokalu usług winni pokrywać ich odbiorcy, tj. właściciele lokali (vide: E. Bończak- Kucharczyk w Własność lokali. Wspólnoty mieszkaniowe, W-wa 2001, s. 196).

Wydatki związane z utrzymaniem lokalu, a w tym koszty dostawy wody do lokalu i odbioru ścieków, co do zasady, rozliczane są przez właściciela lokalu bezpośrednio z dostawcą mediów i nie stanowią kosztów Wspólnoty. W sprawie nie zostało natomiast wykazane przez powódkę, by pokryła koszty związane z dostawą wody do lokalu pozwanego, a co za tym idzie, że pozwany posiada dług wobec Wspólnoty z tego tytułu (art. 6 kc). Fakt pokrycia tych należności nie wynika bowiem z przedłożonych przez stronę powodową faktur VAT, z odroczonej terminami zapłaty. Z kolei zestawienie tychże faktur – datowane na dzień 13 marca 2012 r. – jest dokumentem prywatnym i zgodnie z art. 245 kpc stanowi wyłącznie dowód na to, że osoba, która je podpisała (J. J.) złożyła oświadczenie w nim zawarte (k. 67-68). Strona powodowa nie zaoferowała koniecznego w tym zakresie dowodu w postaci potwierdzeń wpłat, czy też dokonanych przelewów na rzecz dostawcy. Ponadto, z przedłożonych przez stronę powodową prywatnych kartotek i zestawień nie wynika w jakiej części dotyczą one obciążeń pozwanego z tytułu dostawy wody do lokalu będącego jego własnością, a w jakiej tych dostaw związanych z nieruchomością wspólną, co także uniemożliwiło Sądowi zweryfikowanie poprawności ich naliczania, w związku ze skutecznie podniesionym przez pozwanego zarzutem nierzetelności naliczeń. W kartotekach sporządzonych przez stronę powodową pozwany został obciążony kwotą 542,44 zł tytułem rozliczenia liczników w roku 2010, tymczasem zaoferowany przez powódkę regulamin rozliczenia należności za dostarczoną wodę i odprowadzane ścieki w nieruchomości dotyczy okresu późniejszego (k. 157-158). Zestawienia odczytów liczników wodnych nie zawierają danych personalnych, ani podpisu osoby, która je sporządziła, ponadto zawierają przekreślenia i poprawki. Strona powodowa – mimo zobowiązania jej przez Sąd (k. 128,130) – nie przedłożyła szczegółowego rozliczenia kosztów dostawy wody, z którego wynikałby sposób i zasady obciążenia poszczególnych członków Wspólnoty (w tym pozwanego) kosztami z tego tytułu.

W świetle obrony pozwanego, kwestionującego wysokość dochodzonych należności i rzetelność dokonanych rozliczeń, to na stronie powodowej, dochodzącej zwrotu kosztów, jakie rzekomo miała ponieść w związku z dostawą wody do lokalu zajmowanego przez pozwanego, oraz zaległych zaliczek na fundusz „media i eksploatacja” i fundusz remontowy, ciążył – wynikający z art. 6 kc – obowiązek wykazania poprawności dokonanych przez nią rozliczeń i zasad, na jakich rozliczenia te oparła. Pomimo zobowiązania przez Sąd do przedłożenia szczegółowego zestawienia wysokości opłat i sposobu ich naliczenia w poszczególnych miesiącach objętych żądaniem pozwu, a nadto szczegółowego wskazania sposobu zaliczenia dokonanych przez pozwanego wpłat (zarządzenie z dnia 27 lipca 2012 r., k. 128,130), strona powodowa nie wykonała tego zobowiązania, odpowiadając jedynie, że na fundusz „media” składają się pozycje: woda, ścieki i śmieci, na fundusz eksploatacja składają się pozycje: utrzymanie czystości, ubezpieczenie budynku, energia elektryczna, wynagrodzenie administratora, konserwacja, naprawy, przeglądy techniczne, koszty bankowe, koszty administracyjne, dzierżawa pojemnika. Nie podała natomiast jakie kwoty odpowiadały tym pozycjom w poszczególnych miesiącach rozliczeniowych, o co wzywał powódkę Sąd, w celu umożliwienia dokonania weryfikacji i oceny poprawności dokonanych przez nią naliczeń. Kartoteki zaoferowane przez powódkę w toku sprawy nie zawierają szczegółowych wskazań comiesięcznych naliczeń oraz sposobu ich dokonania. Na podstawie zaproponowanych przez powódkę dokumentów nie sposób ustalić z jakiego tytułu naniesiono w kartotekach kwoty wskazane chociażby pod pozycjami bilansu otwarcia. Kartoteki te są dokumentami prywatnymi, a samo zaksięgowanie w nich określonych należności, nie decyduje o prawidłowości tych księgowania.

Na podstawie treści dołączonych do akt sprawy uchwał możliwe było jedynie zweryfikowanie obciążających pozwanego zaliczek na poczet kosztów zarządu, które w okresie od grudnia 2008 r. do maja 2011 r. zamykały się łączną kwotą 1.066,21 zł (1 zł x 36,69m² powierzchni lokalu x 27 miesięcy + 1,03 zł x 36,69m² x 2 miesiące), a w okresie od czerwca 2011 r. do grudnia 2011 r. (k. 40) – kwotą 264,50 zł (1,03 zł x 36,69m² x powierzchni lokalu x 7 miesięcy) oraz należnych opłat na poczet funduszu remontowego za okres od czerwca 2011 r. do października 2012 r. (k. 153), które zamykały się łączną kwotą 623,73 zł (1,- zł x 36,69 m² x 17 miesięcy). Pozostałe obciążenia składające się na fundusz „media i eksploatacja” w okresach objętych żądaniem powódki nie zostały przez nią wykazane dokumentami źródłowymi, a samo ich zaksięgowanie w prywatnych kartotekach, nie decyduje o tym,

że takie naliczenie zostało dokonane w sposób prawidłowy. Strona powodowa nie wskazała chociażby ile osób zamieszkiwało w lokalu pozwanego, co byłoby istotną okolicznością przy możliwej weryfikacji wyliczenia opłaty miesięcznej w części dotyczącej kosztów wywozu nieczystości. Nie wskazała też – co słusznie zarzucił pozwany – sposobu i podstawy naliczeń ryczałtowych za dostawę wody.

Udokumentowane przez pozwanego wpłaty przewyższały wysokość powyższych naliczeń. Z dokumentu rozliczeniowego powódki (k. 43) wynika, iż w dniu 31 grudnia 2011 r. pozwany uiścił na jej rzecz kwotę 605,37 zł tytułem zaliczek na poczet funduszu remontowego, wpłaty dokonane przez pozwanego przelewami w okresie od grudnia 2008 r. do listopada 2010 r. zamykały się łączną kwotą 990,26 zł (k. 36-39), zaś w trakcie postępowania pozwany uiścił na rzecz powódki kwotę 877,63 zł (k. 58), przy czym nie wskazał, na poczet którego z długów dokonuje wpłaty. Strona powodowa natomiast – mimo zobowiązania przez Sąd – nie wskazała sposobu zaliczenia tych wpłat na poczet przysługujących jej należności (vide: art. 451 kc).

Mimo słusznego, zdaniem Sądu, zarzutu braku rzetelności przeprowadzonych przez powódkę rozliczeń, pozwany w toku sprawy uiścił na jej rzecz kwotę 877,63 zł, przyznając tym samym istnienie zadłużenia w tej wysokości, dlatego też - mimo cofnięcia przez powódkę pozwu w tym zakresie – pozwanego należało uznać za przegranego w tej części żądania, tj. w 29 % (vide: postanowienie SN z 12 kwietnia 2012 r., II CZ 208/11). Pozostała część żądania powódki podlegała oddaleniu, jako niewykazana (art. 6 kc).

O kosztach procesu orzeczono stosownie do treści art. 100 kpc, gdyż powód ostał się tylko w 29 % swojego żądania. Powód poniósł koszty w łącznej wysokości 754,32 zł, z czego 154,32 zł stanowiły opłata od pozwu (118,- zł) i opłaty od rozszerzonej części powództwa (21,64 zł i 14,68 zł), oraz kwota 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (29 % z 754,32 zł = 218,75 zł).