

Sygnatura akt I C 197/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 3 marca 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Magdalena Zdrzałka-Szymańska

Protokolant: Alicja Ziomek

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej J. 7 w S.

przeciwko J. K. (1)

- o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej J. 7 w S. na rzecz pozwanej J. K. (2) kwotę 1200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa J. 7 w S. wniosła o zasądzenie od pozwanej J. K. (2) kwoty 5.033,39 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24.06.2013 r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swego żądania strona powodowa podała, iż pozwana jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). Pozwana jest zobowiązana do uiszczania zaliczek na poczet zarządu nieruchomością i kosztów jej utrzymania, czego nie czyni. Wezwanie do zapłaty skierowane do pozwanej w dniu 29.05.2013 r. uwzględniło całość zadłużenia ciężącego na jej lokalu, a więc zaliczki bieżące oraz należności objęte wyrokiem tut. Sądu z dnia 11.12.2012 r. wraz z odsetkami skapitalizowanymi do dnia 28.05.2010 r.. Łącznie zaległości z tytułu zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wyniosły 5.033,39 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 10.07.2013 r. tut. Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana J. K. (2) złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty oraz wniosła o odrzucenie pozwu w całości, a także zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Podniosła, że wyrokiem z dnia 11.12.2012 r. tut. Sąd w sprawie o sygn. Akt I C 753/11 zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej z tytułu niezapłaconych zaliczek na koszty eksploatacji, mediów, funduszu remontowego kwotę 4.575,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 13.09.2010 r. do dnia zapłaty. Na skutek apelacji Sąd Okręgowy II Wydział Cywilny Odwoławczy we W. wyrokiem z dnia 25.04.2013 r. wydanym w sprawie II Ca 191/13 zmienił zaskarżony wyrok zasądzając od pozwanej na rzecz strony powodowej dalszą kwotę 4.976,88 zł, oddalając dalej idące powództwo. Pozwana wskazała, że roszczenie strony powodowej objęte jest powagą rzeczy osądzonej, ponieważ dotyczy należności dochodzonych już na drodze sądowej.

Postanowieniem z dnia 26.11.2013 r. tut. Sąd odmówił odrzucenia pozwu.

Pismem procesowym z dnia 26.02.2014 r. strona powodowa podkreśliła, że należności objęte pozwem w wysokości 5.033,39 zł obejmują okres rozliczeniowy od dnia 01.10.2010 r. do dnia 31.05.2013 r..

Pozwana pismem procesowym z dnia 21.03.2014 r. wskazała, że spłaciła zadłużenie wynikające z w/w wyroków, co nie jest uwzględniane przez stronę powodową w rozliczeniach. Pozwana podniosła również, że systematycznie wpłaca kwotę 250 zł miesięcznie, natomiast nie wie jak kwota ta jest zaksięgowana i rozliczana, a także jaki ma to wpływ na wysokość rzekomego zadłużenia. Łącznie pozwana wpłaciła kwotę 1.800 zł.

Postanowieniem Sądu Okręgowego we Wrocławiu Wydział II Cywilny – Odwoławczy z dnia 04.04.2014 r. w sprawie o sygn. akt II Cz 397/14 uchylono zaskarżone postanowienie z dnia 26.11.2013 r. i sprawę przekazano do tut. Sądu celem ponownego rozpoznania.

Pismem procesowym z dnia 03.09.2014 r., strona powodowa rozszerzyła powództwo. Wskazała, że żądanie pozwu obejmuje okres rozliczeniowy od dnia 01.10.2010 r. do dnia 31.05.2013 r. i dotyczy należności z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w tym opłat za media i fundusz remontowy. Podniosła, że pozwana nie wpłacała regularnie i w pełnej wysokości zaliczek, dlatego też saldo zadłużenia pozwanej z tego tytułu na dzień 31.12.2013 r. wyniosło 6.076,30 zł. Wskazała również, że saldo należności obejmuje również należności przeterminowane na łączną kwotę 411,60 zł za miesiące lipiec, sierpień i wrzesień 2010 roku, które nie zostały objęte zadaniem niniejszego pozwu. Strona powodowa wniosła więc o rozszerzenie powództwa o kwotę 631,31 zł stanowiącą sumę zaliczek w okresie od 01.06.2013 r. do dnia 31.12.2013 r. i różnicy w wysokości 52,42 zł wynikającej z rozliczenia kosztów za rok 2012. Zmodyfikowała więc żądanie i wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej kwoty **5.664,70 zł** wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 5.033,39 zł od dnia 24.06.2013 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 631,31 zł od dnia 03.04.2014 r. do dnia zapłaty.

Pozwana pismem procesowym z dnia 31.10.2014 r. zakwestionowała wyliczenia strony powodowej, jednakże wyraziła wolę zawarcia ugody, pod warunkiem przedstawienia szczegółowego rozliczenia.

Strona powodowa pismem procesowym z dnia 14.11.2014 r. odmówiła zgody na zawarcie ugody.

Na rozprawie w dniu 19.02.2015 r. pozwana podniosła, że nie kwestionuje obowiązku uiszczenia należności, natomiast spornym jest wysokość dochodzonego roszczenia.

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

Pozwana J. K. (2) jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w S. znajdującego się w budynku, w którym funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...).

okoliczność bezsporna, nadto dowód:

uchwała nr 1/2010, k. 8;

Pozwana nie uiszczała regularnie obciążających jej opłat.

Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków Wydział I Cywilny z dnia 11.12.2012 r. w sprawie o sygn. akt I C 753/11 zasądzono od J. K. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy ul. (...) kwotę 4.575,12 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 13.09.2010 r. do dnia zapłaty, oddalając dalej idące powództwo, jak również nie obciążając pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu stronie powodowej.

Następnie wyrokiem Sądu O. we W. II Wydziału Cywilnego Odwoławczego z dnia 25.04.2013 r. w sprawie o sygn. akt II Ca 191/13 na skutek apelacji obu stron od wyroku tut. Sądu z dnia 11.12.2012 r. w sprawie o sygn. akt I C 753/11 zmieniono zaskarżony wyrok w pkt II w ten sposób, że zasądzono od pozwanej na rzecz strony powodowej dalszą kwotę 4.976,88 zł, zaś dalej idące powództwo oddalono, zmieniono również pkt III w ten sposób, że zasądzono od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2.192 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, jak również oddalono apelację pozwanej.

dowód:

akta tut Sądu w sprawie o sygn. akt I C 753/11 wraz z wyrokiem tut. Sądu z dnia 11.12.2012 r. wraz z uzasadnieniem, oraz wyrokiem SO we Wrocławiu Wydziału II C. ego O. z dnia 25.04.2013 r. wraz z uzasadnieniem;

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Krzyków A. R. postanowieniem z dnia 30.10.2013 r. zakończyła postępowanie egzekucyjne w sprawie Km 750/13 prowadzone na podstawie tytułów wykonawczych: wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków Wydział I Cywilny z dnia 11.12.2012 r. w sprawie o sygn. akt I C 753/11 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 21.08.2013 r., a także wyroku Sądu O. we W. II Wydziału C. Odwoławczego z dnia 25.04.2013 r. w sprawie o sygn. akt II Ca 191/13 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 23.08.2013 r. wskutek zapłaty w całości należności przez dłużnika J. K..

dowód:

pismo Komornika A. R. z dnia 30.10.2013 r., k. 61;

postanowienie Komornika A. R. z dnia 30.10.2013 r. w sprawie o sygn. akt Km 750/13, k. 62;

nota księgowa nr (...) r. z dnia 31.12.2013 r., k. 63;

Pozwana bezskutecznie zwracała się do strony powodowej z wnioskiem o przedłożenie zestawienia rozliczeń i wskazania kwoty zadłużenia. Pozwana dokonywała również wpłat na konto strony powodowej- w dniach 26.08.2013 r., 26.09.2013 r., 24.10.2013 r., 25.11.2013 r., 30.12.2013 r., 27.02.2014 r., 24.01.2014 r. po 250 zł, jednakże nie była informowana w jaki sposób kwoty te są zaksięgowane i rozliczane.

dowód:

pisma pozwanej z dnia 29.07.2013 r., 25.11.2013 r., 20.01.2014 r., 12.02.2014 r., 21.02.2014 r., k. 50; 51; 52; 53; 54;

dyspozycje przelewów z dnia 27.02.2014 r., 24.01.2014 r., 30.12.2013 r., 25.11.2013 r., 24.10.2013 r., 26.08.2013 r., 26.09.2013 r.; k. 55-60;

przesłuchanie pozwanej, k. 120-121;

Strona powodowa sporządziła zestawienie, z którego wynikało, iż na dzień 13.09.2010 r. wysokość nieopłaconych zaliczek miesięcznych na media i eksploatację na nieruchomości pozwanej wynosiła kwotę 4.575,12 zł. Do maja 2013 roku wykazano zaległość dotyczącą przedmiotowego lokalu w kwocie 11.220,51 zł, w tym z tytułu zaliczek miesięcznych na media i eksploatację 6.357,48 zł, na fundusz remontowy w wysokości 3.251,03 zł oraz tytułem odsetek 1.612 zł.

Strona powodowa pismem z dnia 29.05.2013 r. wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 11.257,41 zł tytułem zaległych należności z tytułu zaległych zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, opłat za media oraz funduszu remontowego.

Następnie strona powodowa sporządził kolejne zestawienie należności i wpłat pozwanej za okres od lipca 2010 roku do grudnia 2013 r., w którym saldo zadłużenia wyniosło 6.076,30 zł, w tym 2.501,76 zł tytułem zaliczek miesięcznych na media i eksploatację oraz 4.772,12 tytułem funduszu remontowego. Według rozliczenia kosztów wspólnoty za rok 2012 niedopłata na koncie pozwanej wyniosła 52,42 zł.

dowód:

kserokopia wezwania do zapłaty z dnia 29.05.2013 r. z potwierdzeniem nadania, k. 12;

zestawienie należności i wpłat, k. 1 i 79;

rozliczenie kosztów za rok 2012, k. 80;

Pozwana utrzymuje się ze świadczenia emerytalno – rentowego w wysokości 1.279 zł netto. Prowadzi gospodarstwo domowe wraz z mężem, który nie pracuje.

dowód:

przesłuchanie pozwanej, k. 120-121;

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na dokumentach dołączonych do akt sprawy zaferowanych przez stronę powodową, zeznaniach pozwanej, które nie były co do zasady kwestionowane. Jednocześnie Sąd Rejonowy nie uwzględnił przy ustalaniu faktów zestawienia kosztów przedłożonego przez pozwaną, albowiem z dokumentu tego nie wynika kto i kiedy go sporządził, poza tym pozostawała bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo, jako bezzasadne, podlegało w całości oddaleniu.

Strona powodowa wniosła o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz początkowo kwoty 5.033,39 zł wraz z ustawowymi odsetkami, następnie kwoty 5.664,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 5.033,39 zł od dnia 24.06.2013 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 631,31 zł od dnia 03.04.2014 r. do dnia zapłaty tytułem zaliczek na poczet zarządu nieruchomością i kosztów jej utrzymania w okresie od 01.10.2010 r. do dnia 31.05.2013 r. oraz w okresie od dnia 01.06.2013 r. do dnia 31.12.2013 r., a także niedopłaty w kwocie 52,42 zł wynikającej z rozliczenia kosztów strony powodowej za rok 2012, opierając się w tej mierze wyłącznie na załączonych do pozwu zestawieniach należności i wpłat.

Sąd, oceniając wiarygodność i moc dowodów zgromadzonych w sprawie według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału ustalił, iż brak jest podstaw do zasądzenia od pozwanej J. K. (3) na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej J. 7 w S., dochodzonej pozwem kwoty, a co za tym idzie powództwo oddalił.

Bezsporna pomiędzy stronami jest okoliczność, iż pozwana J. K. (2) jest właścicielem samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) w S. przy ul. (...).

Stosownie do treści art. 13 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali 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. Artykuł 14 przewiduje natomiast, iż na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Zgodnie z artykułem 15 ust 1 powołanej wyżej ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość.

Z przytoczonych powyżej regulacji wynika wprost, iż pozwana jako właścicielka lokalu miała niekwestionowany obowiązek uiszczenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Należy również zauważyć, iż pozwana nie kwestionowała zasadności i obowiązku regulowania należności na rzecz strony powodowej. Na marginesie wskazać jeszcze należy, iż działanie członka wspólnoty mieszkaniowej, który konsekwentnie utrudnia jej działanie poprzez nieuiszczanie zaliczek na utrzymanie części wspólnych zdecydowanie nie zasługuje na aprobatę. W zasadzie członek wspólnoty winien sam zabiegać o wyjaśnienie swoich ewentualnych wątpliwości w zakresie wysokości należności, które powinny być regulowane co miesiąc.

W niniejszej sprawie powództwo zostało oddalone, albowiem strona powodowa nie przedstawiła dowodów na potwierdzenie swoich twierdzeń. Do akt sprawy nie zostały dołączone żadne uchwały określające wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, z których by wynikało do ponoszenia jakich kosztów zobowiązani są członkowie wspólnoty. Wobec czego Sąd nie miał możliwości faktycznego zweryfikowania zasadności wyliczeń i wysokości dochodzonych pozwem należności, co było niezbędne wobec przedstawianych przez pozwaną zarzutów i wątpliwości. Strona powodowa wskazała początkowo, iż dochodzi zasądzenia od pozwanej kwoty 5.033,39 zł za okres od 01.10.2010 r. do dnia 31.05.2013 r. Jednakże saldo zestawienia należności i wpłat pozwanej za okres od dnia 13.09.2010 r. do maja 2013 roku przedmiotowego lokalu mieszkalnego wykazało zaległość w kwocie 11.220,51 zł. Strona powodowa w toku postępowania przedłożyła następnie księgowo zestawienie należności i wpłat pozwanej za okres od lipca 2010 roku do grudnia 2013 r., gdzie saldo zadłużenia wyniosło 6.076,30 zł, w tym 2.501,76 zł tytułem wysokości zaliczki miesięcznej media i eksploatacja oraz 4.772,12 tytułem funduszu remontowego. Wykazywała także niedopłatę na koncie pozwanej w wysokości 52,42 zł tytułem rozliczenia kosztów za rok 2012. Zestawienie należności i wpłat nie może stanowić wystarczającego dowodu w tym zakresie, jako że z takiego zestawienia nie wynika wprost wysokość zobowiązania pozwanej. Nie wskazano od jakiej powierzchni naliczane są opłaty, nie podano wysokości kwot składających się na należność główną, nie podano sposobu naliczania odsetek, terminów od których zostały naliczane poszczególne należności, ani sposobu naliczania należności obciążających pozwaną w poszczególnych miesiącach. Dodatkowo wskazać należy, iż Sąd nie mógł oprzeć rozstrzygnięcia wyłącznie o powołane dokumenty, albowiem są to tylko dokumenty prywatne, z których wynika wyłącznie, iż ktoś w imieniu wspólnoty takowy dokument sporządził. Niewątpliwie podstawą do dokonywania jakichkolwiek rozliczeń są uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej ustalające wysokość zaliczek pobieranych od poszczególnych właścicieli. Takie uchwały były przez stronę powodową prezentowane w poprzedniej sprawie wytoczonej przez stronę powodową przeciwko J. K. (2), która została prawomocnie zakończona- I C 753/11, jednak dotyczyły one innych okresów czasowych. Również względem zasady bezpośredniości nie pozwałaby przyjmować przedstawianych w tamtej sprawie dokumentów za dowody w niniejszej sprawie, wobec braku stosownego wniosku w tym zakresie. Nie rozjaśniło wątpliwości Sądu Rejonowego również zestawienie rozliczenia kosztów za rok 2012 r., albowiem wobec braku możliwości zweryfikowania sposobu obliczania poszczególnych należności dochodzonych pozwem przy uwzględnieniu dokonywanych wpłat, nie dawało ono podstaw do przyjęcia, iż taka jest właśnie wysokość zobowiązania pozwanej.

Na marginesie jedynie wskazać należy, iż nawet przedłożone zestawienia- rozliczenia są ze sobą sprzeczne.

Jak wynika z przesłuchania pozwanej, co do którego Sąd nie znalazł żadnych podstaw do odmówienia wiarygodności i mocy dowodowej, pozwana podnosiła, iż uregulowała kwotę dochodzoną przez stronę powodową prawomocnymi orzeczeniami, jak również bezskutecznie zwracała się do strony powodowej o wskazanie sposobu wyliczenia i podstawy dochodzonych roszczeń, celem wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości w tym zakresie.

W tym stanie rzeczy uznać należało, iż strona powodowa nie udowodniła wysokości należności, którą na rzecz strony powodowej powinna była zapłacić pozwana w okresie dochodzonym pozwem.

Stosownie do treści art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, które z określonego faktu wywodzi skutki prawne. Strona powodowa nie przedstawiła, zdaniem Sądu, dowodów na poparcie swego żądania. Przeciwnie, przedstawione przez stronę powodową dowody, jak zostało to już wyżej wykazane, są sprzeczne i wskazują że bezpodstawnie domaga się od pozwanej zapłaty dochodzonej pozwem kwoty. Podkreślić należy, iż zasady zawarte w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim i 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 tej stronie spoczywał. Zaznaczyć należy, iż nie jest rzeczą Sądu poszukiwanie za stroną dowodów przez nią nie wskazanych, mających na celu udowodnienie jej twierdzeń (co wyraźnie podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z 17.12.1996r., OSN 1997, poz. 76). Dopuszczenie dowodów z urzędu jest bowiem prawem, a nie obowiązkiem Sądu, z którego to prawa powinien korzystać nader ostrożnie, tak by swoim działaniem nie wspierał żadnej ze stron procesu, zwłaszcza gdy strony te reprezentowane są przez fachowych pełnomocników. Jak to wyżej zostało wskazane, nie można

domagać się zasądzenia nieuiszczonych zaliczek nie wykazując w jakiej wysokości zaliczki te miały być wnoszone. Uchwały wspólnoty określające ich wysokość są podstawą dochodzenia tego rodzaju należności i bez nich nie sposób wykazać wysokości zadłużenia.

Wobec zatem nie wykazania przez powoda wysokości swego żądania w sposób nie budzący żadnych wątpliwości Sądu powództwo podlegało oddaleniu.

Za podstawę zasądzenia od strony powodowej na rzecz pozwanej kwoty 1.200 zł tytułem kosztów procesu, Sąd przyjął art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i § 6 pkt 4 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. Stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Art. 98 § 3 k.p.c. stanowi zaś, że do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.. Zgodnie zaś z § 6 pkt 4 powoływanego rozporządzenia stawki minimalne wynoszą przy wartości przedmiotu sprawy powyżej 5000 zł do 10 000 zł – 1 200 zł, o czy Sąd orzekł jak w pkt II wyroku.