

Sygn. akt I C 286/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: Marek Maślany

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2016r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Jaškowa (...) w G.

przeciwko D. F.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego D. F. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej Jaškowa (...) w G. kwotę 2.831,39 zł (dwa tysiące osiemset trzydzieści jeden złotych trzydzieści dziewięć groszy) wraz z odsetkami:

- od kwoty 499,10 zł od dnia 1 stycznia 2011r. do dnia 31 grudnia 2015r. w wysokości odsetek ustawowych oraz od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie;

- od kwoty 994,93 od dnia 1 stycznia 2012r. do dnia 31 grudnia 2015r. w wysokości odsetek ustawowych oraz od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie;

- od kwoty 500,77 zł od dnia 1 stycznia 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. w wysokości odsetek ustawowych oraz od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie;

- od kwoty 836,59 zł od dnia 11 czerwca 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. w wysokości odsetek ustawowych oraz od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. kosztami procesu obciąża powoda w wymiarze 66% zaś pozwanego w wymiarze 34%, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 286/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 września 2013 r., sprecyzowanym pismem z dnia 1 grudnia 2014 r., (...) (...) w G. wniosła o zasądzenie od D. F. na swoją rzecz kwoty 8.323,51 zł wraz z ustawowymi odsetkami od wskazanych w pozwie kwot i terminów, oraz obciążenia pozwanego kosztami procesu według norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że dochodzona kwota obejmuje należności przypadające od pozwanego, jako właściciela lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), stanowiącego odrębną własność i oznaczonego w ewidencji wspólnoty numerem (...), w tym kwoty należne z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania.

Pismem złożonym na rozprawie w dniu 29 stycznia 2015 r. pozwany podniósł zarzut przedawnienia należności głównej oraz odsetkowej za okresy płatności dochodzone pozwem za okres powyżej 3 lat od dnia wniesienia pozwu. Pozwany zakwestionował też zasady i warunki obciążania go kosztami ogrzewania lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany D. F. od 1997 r. jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...), stanowiącego odrębną własność i oznaczonego w ewidencji wspólnoty numerem (...).

/ **bezsporne** , nadto: treść księgi wieczystej (...) – k.20-23/

Uchwałami wspólnoty mieszkaniowej ustalano wysokość zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Wynikające z nich należności, opisane w „powiadomieniach o opłatach”, w skład których wchodziły m. in. koszty administracji, remontów i konserwacji a nadto rozliczenie mediów, nie były w całości regulowane przez pozwanego. Nieuregulowane przez pozwanego z tego tytułu należności (z wyłączeniem opłat za centralne ogrzewanie) wynosiły ogółem 2.831,39 zł, z czego: za rok 2010 – 499,10 zł, za rok 2011 – 994,93 zł, za rok 2012 – 500,77 zł a za rok 2013 – 836,59 zł.

/ **dowód** : uchwały w sprawie ustalenia wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną za lata 2010 – 2013 – k. 24-31, powiadomienia o zmianie opłat – k. 32-38, rozliczenie ogrzewania gazowego za okres od 1. 07. 2009 r. do 10. 05. 2010 r. – k. 39, rozliczenie C. O. za okres od 1. 07. 2010 r. do 31. 05. 2011 r. – k. 40, rozliczenie C. O. za okres od 1. 06. 2011 r. do 31. 05. 2012 r. – k. 41, rozliczenie wody za okres od 1. 01. 2010 r. do 31. 12. (...). – k. 42, obroty i salda na koniec roku 2010, 2011 i 2012 oraz na dzień 30. 06 2013 r. – k. 43-46, zestawienie obciążeń rachunku bankowego pozwanego – k. 155-157/

Na podstawie umowy „rozliczeniowo-abonamentowej” z dnia 4 października 2010 r., zawartej pomiędzy powodową wspólnotą a (...) (...) sp. z o.o. w K. (dalej jako: „(...)), rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej pomiędzy poszczególnymi lokalami należącymi do wspólnoty odbywało się na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania. Montaż podzielników poprzedzony został podjęciem przez powodową wspólnotę uchwały o ich instalacji.

/ **dowód** : rozliczenia poboru ciepła za lata 2007-2013 – k. 108-145, uchwała wspólnoty nr 5/2010, k.146-146v; oferta ista (...) sp. z o. o. – k. 147-148, umowa rozliczeniowo-abonamentowa wraz z załącznikami – k. 148v- 152v, pismo ista z dnia 19.05.2015r. wraz z załącznikiem, k.167-171; przesłuchanie pozwanego D. F., k.229-230, k.232; przesłuchanie przedstawiciela powódki D. M., k.227-228, k.232; przesłuchanie przedstawiciela powódki B. S., k.228-229, k. 232/

Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej dokonywane były przez ista na podstawie przyjętych przez tę spółkę kryteriów podziału kosztów, bowiem powodowa wspólnota nie ma zapisanego i zatwierdzonego uchwałą regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynku i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie. W wymiarze arytmetycznym, rozliczenia kosztów ciepła dokonane przez istę na podstawie przyjętych przez siebie kryteriów podziału są prawidłowe.

/okoliczność bezsporna, nadto **dowód** : opinia biegłej sądowej ds. ciepłownictwa J. M. – k. 184-192, ustna opinia uzupełniająca – k. 218-219, k.221/

Pozwany D. F. nie płacił, wynikających z rozliczeń ista, przypisanych mu należności z tytułu rozliczenia kosztów ciepła, bowiem kwestionował ich wysokość jako rażąco zawyżoną i nieadekwatną do ilości zużytego ciepła. Pozwany wpłacał na rzecz powodowej wspólnoty wyłącznie kwoty stanowiące równowartość comiesięcznych zaliczek na koszty zarządu

nieruchomością wspólną oraz zaliczek na media, o których wysokości był informowany „Powiadomieniem o zmianie opłat”. Pismem z dnia 16 lipca 2013 r., odebranych dnia 17 lipca 2013 r., został wezwany do zapłaty na rzecz powodowej (...) kwoty 8.323, 15 zł, jednak bezskutecznie.

/ **dowód** : obroty i salda, k.43-46; przesłuchanie pozwanego D. F., k.229-230, k.232; wezwanie do zapłaty wraz z zpo, k.47-49/

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 wziął także pod uwagę także opinię biegłej sądowej ds. ciepłownictwa J. M.. Opinię tę Sąd ocenił jako sporządzoną w sposób rzetelny, w oparciu o całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a przy tym jasną i zrozumiałą. Opinia ta nie była także kwestionowana przez żadną ze stron, aczkolwiek nie miała ona istotnego znaczenia dla meritum rozstrzygnięcia sprawy niniejszej. W oparciu o materiał dowodowy zaferowany przez powoda, biegła mogła dokonać weryfikacji prawidłowości podziału kosztów ciepła wyłącznie pod względem arytmetycznym – na co wskazała w treści sporządzonej opinii. Sąd oparł się także na złożonych w sprawie zeznaniach stron, natomiast zeznań świadków A. B. i J. W. nie uczynił podstawą ustaleń faktycznych uznawszy je za nieistotne dla rozstrzygnięcia.

Sąd na rozprawie w dniu 30 marca 2015r. oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o zwrócenie się do ista (...) sp. z o.o. o nadesłanie szeregu dokumentów uznawszy, że były by one nieistotne dla rozstrzygnięcia. Ponadto, wykazanie prawidłowości rozliczeń, w wyniku których pozwany obciążany był, kwestionowanymi przez siebie, kwotami stanowi ciężar dowodu strony powodowej.

Podstawą żądania pozwu 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 należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Jednocześnie art. 14 wskazanej 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 ustawy, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W niniejszej sprawie bezspornym był fakt, że pozwany D. F. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), stanowiącego odrębną własność i oznaczonego w ewidencji wspólnoty numerem (...), 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.

Na wstępie należy odnieść się do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia – zdaniem Sądu zarzut ten nie był skuteczny odnośnie należności objętych żądaniem pozwu. Charakter świadczeń okresowych mają jedynie zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomości wspólnej, nie zaś wszelkie opłaty, jakimi powodowa wspólnota mieszkaniowa obciążała D. F.. Opłaty z tytułu dostarczania energii cieplnej oraz generalnie kosztów mediów nie stanowią zaliczek w rozumieniu art. 15 ust. 1 u.w.l. Wspólnota mieszkaniowa, w zakresie dostawy mediów do poszczególnych lokali występuje bowiem w charakterze pośrednika między dostawcami a odbiorcami – właścicielami lokali. Nie mają one zatem charakteru roszczeń okresowych a w konsekwencji zarzut przedawnienia w stosunku do nich okazał się niezasadny. Zważyć należy, iż pozwany płacił na bieżąco, względnie z miesięcznym opóźnieniem należności wynikające z uchwał zarządu, zasadności ponoszenia których zresztą w toku procesu nie kwestionował. Nie doszło zatem do ich przedawnienia, bo zostały zapłacone. Powództwo wniesiono w dniu 18.09.2013r. zaś najstarsza zaległość pochodzi z grudnia 2010r. Stąd, brak jest podstaw do uznania roszczenia z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną za przedawnione, jak zaś wskazano we wcześniejszej części uzasadnienia, tylko co do tej kategorii roszczeń wchodził w rachubę trzyletni termin przedawnienia. Z tych względów należność w kwocie 587,93 zł z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania nie uległa przedawnieniu.

Pozwany zakwestionował należności z tytułu rozliczania kosztów ciepła, wskazując, między innymi, że powód nie przedstawił żadnych dowodów, z których wynikałoby, jaka ilość ciepła została dostarczona do obiektu od przedsiębiorstwa ciepłowniczego i jaką kwotę z tego tytułu wspólnota globalnie była zobowiązana uiścić (vide: pismo pozwanego, k.204).

Według obowiązującej w procesie cywilnym zasady rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 kc i art. 232 kpc), 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. Stąd też powinnością sądu jest w pierwszej kolejności ustalenie, czy strona inicjująca proces wykazała okoliczności faktyczne uzasadniające zgłoszone żądanie (a zatem 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.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt sprawy niniejszej stwierdzić należało, że powodowa wspólnota nie podołała ciężarowi wykazania żądania pozwu co do wysokości. Nie przedstawiła bowiem dowodów pozwalających na ustalenie, że koszty centralnego ogrzewania lokalu pozwanego wyniosły kwotę wskazaną w rozliczeniu, a także nie zaoferowała dowodów umożliwiających weryfikację wysokości tych kosztów. Na potwierdzenie istnienia żądania przedłożyła jedynie sporządzone przez siebie wydruki księgowe oraz rozliczenia wykonane na jej zlecenie przez ista. Dokumenty księgowe wspólnoty, wobec zakwestionowania tego dowodu przez pozwanego, nie mogą stanowić dowodu na istnienie roszczenia. Brak jest także regulacji, które nakazywałyby przyznać im przymiot wiarygodności co do tego, że ujęte w nich należności odpowiadają rzeczywistym kosztom związanym z użytkowaniem danego lokalu. Są to wyłącznie dokumenty prywatne, a zatem w myśl art. 245 kpc stanowią wyłącznie dowód tego, że osoba, która je podpisała złożyła oświadczenie o zawartej w nich treści. Zważywszy na zakwestionowanie wartości dowodowej tych dokumentów przez pozwanego a dodatkowo wprost wyrażony przezeń zarzut nieprzedstawienia dokumentów źródłowych, wspólnota winna wykazać, że kwestionowane opłaty naliczyła prawidłowo, w sposób adekwatny do rzeczywistych kosztów przedstawiając faktury wystawione jej przez dostawcę ciepła, będące podstawą podziału zapłaconych kwot pomiędzy członków wspólnoty. Po drugie, niezbędny zakres inicjatywy dowodowej powódki wyznaczało stanowisko pozwanego, które było powódce znane jeszcze przed wytoczeniem powództwa, bowiem nie ulega wątpliwości, że pozwany kwestionował prawidłowość rozliczenia kosztów ciepła.

Jakkolwiek biegła ustaliła, że arytmetycznie rozliczenie jest prawidłowe, dokonała tychże rozliczeń w oparciu o zakwestionowane przez pozwanego, wygenerowane przez wspólnotę, zarządcę czy spółkę ista dokumenty. W rozpatrywanym przypadku 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. Pomimo takich zarzutów strony pozwanej, powodowa wspólnota nie zaferowała dowodów z takich dokumentów źródłowych, to jest faktur wystawionych jej przez dostawcę energii cieplnej. Znajdujący się w aktach dokument księgowy wspólnoty stanowiący tabelaryczne zestawienie wystawionych faktur oczywiście dokumentów tych nie jest w stanie zastąpić. Tym samym, o ile można by uznać, że sam sposób dokonywania rozliczeń pomiędzy poszczególnych członków wspólnoty jest prawidłowy, pomimo braku regulaminu wspólnoty w tej materii, to jednak strona powodowa – wbrew ciążącemu na niej obowiązкови – nie wykazała zasadności kwot owemu rozliczeniu podlegających.

Okoliczność, że w powodowej wspólnotcie brak jest regulaminu rozliczania kosztów ciepła nie mógł być uznany za podstawę oddalenia powództwa. Pomimo bowiem braku regulaminu, funkcjonujący u powódki sposób rozliczania tych kosztów nie jest niezgodny z uregulowaniem art.45a ustawy z 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne. Jak bowiem podnosi się w piśmiennictwie wskazany przepis daje dużą swobodę zarządcom nieruchomości w doborze metody rozliczeń kosztów ciepła. W przypadku ciepła na ogrzewanie podział kosztów może być dokonany na podstawie ciepłomierzy bądź urządzeń wskaźnikowych, tzw. podzielników kosztów, a także na podstawie powierzchni lub kubatury lokalu. W przypadku kosztów związanych z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej podział kosztów może być dokonany na podstawie wskazań wodomierzy lub liczby osób zamieszkałych w lokalu (Prawo energetyczne. Komentarz M. C., T. O., Rok wydania:2012, Wydawnictwo: C.H. B., Wydanie: 2) Nie można zatem czynić zarzutu powodowej wspólnotcie, że korzystając z tej swobody oparła się na opracowanej przez istę metodzie rozliczeń nie nadając jej formy regulaminu.

Mając jednak na uwadze niewykazanie powództwa w zakresie żądania zapłaty należności z tytułu rozliczenia kosztów ciepła, co do wysokości, Sąd oddalił powództwo ponad kwotę wynikającą z tytułu comiesięcznych zaliczek nakładanych na pozwanego.

Zasądzeniu natomiast podlegały pozostałe należności stanowiące sumę nieuiszczonych przez pozwanego zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, wynikające z uchwał wspólnoty mieszkaniowej a zawarte w doręczanych pozwanemu „powiadomieniach o opłatach” a także rozliczenia za wodę. Zestawiając wysokość miesięcznych należności, którymi w okresie objętym pozwem obciążany był D. F. a wysokością dokonanych wpłat należało stwierdzić, że nieuiszczone należności wynoszą ogółem 2.831,39 zł, z czego: za rok 2010 – 499,10 zł, za rok 2011 – 994,93 zł, za rok 2012 – 500,77 zł a za rok 2013 – 836,59 zł. Warto zaznaczyć, że dokonując wpłat pozwany uiszczał kwoty wynikające z „powiadomień o opłatach” względnie ich wielokrotność, w razie istnienia z tego tytułu zaległości. Nie uiszczał natomiast należności z tytułu rozliczenia ogrzewania, bowiem je kwestionował.

Odnośnie odsetek Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc zasądzając je od wskazanych wyżej kwot za każdy rok od pierwszego dnia kolejnego roku, za wyjątkiem należności za rok 2013. Zważywszy, że ostatnią wymagalną należnością za ten rok objętą pozwem była należność z tytułu opłat za czerwiec, wymagalna z dniem 11 czerwca 2013r. w sytuacji gdy wszystkie wcześniejsze należności za ten rok w tej dacie były już wymagalne, należało przyjąć wskazaną datę jako początek terminu naliczania odsetek.

Mając powyższe na względzie, w oparciu o powołane przepisy, Sąd orzekł jak w punktach I i II sentencji.

O kosztach sądowych Sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art.99 kpc i 100 kpc, art. 108 § 1 kpc, jak w punkcie III wyroku, rozdzielając je między stronami w stosunku: 66% – powódka, która przegrała spór w takim zakresie i 34% – pozwany, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

ZARZĄDZENIE

1. (...). C (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)