

Sygn. akt I C 1186/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2021 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

po rozpoznaniu w dniu 23 grudnia 2021 r. w Gdańsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) Budynku ul. (...) ABC w G.

przeciwko J. M.

o zapłatę

I. zasądza od J. M. na rzecz (...) Budynku przy ul. (...) (...) w G. kwotę 17 513,82 zł (siedemnaście tysięcy pięćset trzynaście złotych osiemdziesiąt dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 26 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od J. M. na rzecz (...) Budynku przy ul. (...) (...) w G. kwotę 4510 zł (cztery tysiące pięćset dziesięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. zasądza od J. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku kwotę 1991,37 zł (tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych trzydzieści siedem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 1186/19

UZASADNIENIE

Pozwem z 26 kwietnia 2019 r. (...) Budynku ul. (...) (...) w G. domagała się zasądzenia od J. M. 17847,35 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu, powódka wskazała, że pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w G. przy ul. (...) i z tego tytułu jest członkiem powodowej wspólnoty.

Powódka podniosła, że pozwany od lipca 2016 r. nie reguluje należności na rzecz powódki z tytułu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz kosztów tzw. „mediów”.

Stan zadłużenia pozwanego z tego tytułu, według stanu z 28 lutego 2019 r. wynosił 17847,35 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym 8 lipca 2019 r. w sprawie I Nc 559/19, Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwany J. M. złożył sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości, zarzucając, że należność powoda jest zawyżona z uwagi na błędną interpretację powierzchni użytkowej lokalu pozwanego, a także z uchwałą zawieszającą opłaty do czasu adaptacji kotłowni na cele mieszkaniowe. Zdaniem pozwanego, wysokość opłat za jego lokal należy urealnić do opłat za 60m² i zobowiązać powoda do przeprowadzenia zaległych prac naprawczych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. M. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w G. i z tego tytułu jest członkiem (...) Budynku przy ul. (...) (...) w G..

dowód: okoliczności bezsporne, a ponadto: wydruk księgi wieczystej nr (...) – k. 9.

Powierzchnia lokalu wynosi 131,30m².

dowód: wydruk księgi wieczystej nr (...) – k. 9

J. M. od lipca 2016 r. do lutego 2019 r. nie wnosił należnych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej opłat z tytułu miesięcznych zaliczek na poczet kosztów zarządzania nieruchomością wspólną oraz przypadających na jego lokal kosztów jej utrzymania, a także należności z tytułu kosztów ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości.

Wysokość zadłużenia z tego tytułu wynosi 17 513,82 zł.

dowód: opinia biegłego z zakresu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi – k. 141 – 151, zestawienia powierzchni – k. 126 – 129, zawiadomienia o wysokości opłat – k. 86 - 102, uchwały wspólnoty o wysokości stawek i rozliczeniu mediów – k. 103 – 110, wydruki kartotek finansowych – k. 14 – 15.

Pomimo wezwania do zapłaty, J. M. nie uiszczył należności z tego tytułu. Przyczyną był spór pomiędzy nim a wspólnotą na gruncie adaptacji pomieszczenia kotłowni na lokal mieszkalny i powierzchni, od której winny być naliczane opłaty. Nie zaskarżył on jednak wpisu do księgi wieczystej w zakresie powierzchni spornego lokalu, nie złożył również pozwu uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ani uchwał wspólnoty o wysokości stawek.

dowód: okoliczności bezsporne, a ponadto – wezwanie do zapłaty – k. 16 – 17, protokoły i korespondencja stron – k. 40 – 60.

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny, w części niesporny, Sąd ustalił na podstawie wymienionych wyżej dowodów, których autentyczność w dużej mierze nie była przez strony kwestionowana, nie budziła również wątpliwości Sądu. Najistotniejszym dowodem była opinia biegłego z zakresu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi. Opinia została sporządzona przez biegłego sądowego posiadającego odpowiednią wiedzę i doświadczenie, jest spójna, logiczna, zaś wnioski z opinii zostały należycie umotywowane w jej części opisowej. Biegły dokonał wyczerpującej analizy prawidłowości naliczenia opłat będących przedmiotem sporu w niniejszej sprawie, w tym w kontekście zarzutów podnoszonych przez pozwanego. Opinia nie była również skutecznie zakwestionowana przez strony, zatem nie było żadnych podstaw, by odmówić jej wiarygodności.

W tym miejscu wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany (...) uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Jako właściciel lokalu pozwana zobowiązana była uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 ustawy). Na koszty te 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 (art. 14 powołanej ustawy).

Obowiązek uiszczania powyższych opłat jest niezależny od tego czy właściciel korzysta z lokalu i w jakim zakresie to czyni. Dla jego powstania wystarczającym jest, że dana osoba jest właścicielem samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu. Natomiast opłaty związane z utrzymaniem lokalu mieszkalnego wynikające z jego użytkowania właściciele ponoszą w pełnej wysokości, płacąc zaliczki ustalone uchwałami Wspólnoty, które są następnie rozliczane stosownie do zużycia.

Wskazać należy, iż zgodnie z art. 6 k.c. 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 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) 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.

Odnosząc powyższe przepisy do okoliczności niniejszej sprawy, wskazać należy, że bezsporne w sprawie było to, że pozwany jest właścicielem spornego lokalu mieszkalnego. Istota sporu sprowadzała się do oceny zasadności dwóch zarzutów podniesionych przez pozwanego, tj.: istnienia uchwały powodowej wspólnoty o wstrzymaniu naliczania powodowi opłat do czasu adaptacji pomieszczenia kotłowni na lokal mieszkalny i nieprawidłowej powierzchni przyjętej przez powódkę do rozliczeń spornych opłat. W obu przypadkach, ciężar udowodnienia tych okoliczności spoczywał na pozwanym.

Odnosząc uchwały, na którą powoływał się pozwany, nie złożył on jej treści do akt sprawy, nie wskazał również żadnych innych dowodów, poza własnymi twierdzeniami, że taka uchwała została podjęta. Co więcej powód istnieniu takiej uchwały zaprzeczył, zatem okoliczność ta uznana została przez Sąd za nieudowodnioną, a w konsekwencji, nie mającą wpływu na rozstrzygnięcie.

To samo dotyczyło kwestii powierzchni lokalu mieszkalnego – ta ujawniona została w księdze wieczystej prowadzonej dla spornego lokalu. Tu należy wskazać na domniemanie wynikające z przepisu art. 3 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z tym przepisem, domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie to ma wprawdzie charakter wzruszalny, jednakże pozwany, jak sam przyznał, nie podejmował żadnych działań prawnych mających na celu zmianę tego wpisu. Nie przedstawił również przekonujących dowodów, że powierzchnia użytkowa jego lokalu została w księdze wieczystej określona prawidłowo. Nie złożył bowiem do akt sprawy inwentaryzacji spornej kondygnacji, nie wnosił również o powołanie biegłego, który takiej inwentaryzacji by dokonał. Nie została również podjęta żadna uchwała wspólnoty

w przedmiocie zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Brak było zatem podstaw, by uwzględnić ten zarzut pozwanego.

Odnosnie wskazywanej w sprzeciwie od nakazu zapłaty kwestii powstrzymania się przez powoda od pobierania należnych opłat od pozwanego do czasu wykonania, jak pozwany to ujął, wszystkich niezbędnych prac remontowych, wskazać należy, że takiego rozwiązania nie przewiduje ustawa o własności lokali. Brak jest również dowodów, aby w tym zakresie doszło do zawarcia z powodową wspólnotą jakiegokolwiek porozumienia.

Odnosnie prawidłowości naliczenia opłat przez powódkę, należy wreszcie wskazać, że była ona przedmiotem dowodu z opinii biegłego z zakresu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi. W opinii biegły potwierdził prawidłowość co do zasady dokonanych przez wspólnotę naliczeń, wyliczając kwotę należności za sporny okres na 17 513,82 zł i taką kwotę, wraz z należnymi stosownie do przepisu art. 481 k.c. odsetkami ustawowymi za opóźnienie, Sąd od pozwanego na rzecz powódki zasądził, w pozostałym zakresie powództwo oddalając.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., zgodnie z którym, Sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania – taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie, co uzasadniało nałożenie na pozwanego obowiązku poniesienie całości kosztów procesu.

Na koszty procesu poniesione przez powódkę złożyły się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 893 zł oraz koszty zastępstwa procesowego określone zgodnie z przepisem § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w wysokości 3600 zł, powiększone o należną opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w zw. z art. 100 zd. 2 k.p.c., Sąd nałożył na pozwanego obowiązek poniesienia nieuiszczonych kosztów sądowych, tj. poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, w wysokości 1991,37 zł.