

Sygn. akt I C 398/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 września 2018 r. w G. sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy Placu (...) w G. przeciwko H. K.

o zapłatę

- I. oddała powództwo;
- II. kosztami procesu obciąża powoda, uznając je za poniesione.

Sygn. akt I C 398/18

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

H. K. przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy Placu (...) pod numerem 7.

Okoliczność bezsporna

Co najmniej od 2009 r. nieregularnie uiszcza miesięczne zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną i koszty eksploatacyjne (media). Pozostaje też od kilku lat w konflikcie z zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej tej nieruchomości.

Okoliczność bezsporna

Ocena dowodów

Strona pozwana w sprzeciwie zaprzeczyła żądaniu pozwu również co do wysokości. Mimo możliwości złożenia dalszych wniosków dowodowych strona powodowa nie przedstawiła wiarygodnych dowodów potwierdzających prawidłowość naliczeń zawartych w zestawieniach miesięcznych zaliczek. Dowód z zeznań świadka W. R. nie ma żadnej wartości dowodowej, gdyż świadek nie przedstawił treści uchwał, dat ich podjęcia. Nie pamiętał takich okoliczności, co jest zupełnie zrozumiałe.

Wobec braku uchwał Wspólnoty, 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. Sąd 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.

Dokonana na rozprawie w mowie końcowej pełnomocnika powoda interpretacja, wykładnia mowy końcowej pozwanego jest niezasadna. Pełnomocnik powoda uznał, że pozwany nie kwestionował powództwa co do wysokości. Jest to niezgodne z prawdą. Sprzeciw zawiera wniosek o oddalenie powództwa w całości i w dużej mierze jego uzasadnienie odnosi się do różnych, kazuistycznie ujętych twierdzeń, których wspólnym mianownikiem jest kwestionowanie poprawności naliczeń zaliczek. Nawet jeżeli od strony prawnej sformułowania pozwanego można

uznać za niedoskonałe (nieprofesjonalne), a powołane orzecznictwo za niezbyt adekwatne, to nie można oczekiwać niczego więcej od zwykłego obywatela, nie będącego z wykształcenia prawnikiem. Co istotne, sam pełnomocnik powoda zdaje się uznawać za realny spór co do wysokości żądania pozwu, skoro w odpowiedzi na sprzeciw twierdzi, że „zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną [...] były określane w sposób prawidłowy, w oparciu o uchwały [...]” (k. 295). Problem w tym, że nie przedstawił właśnie tych uchwał, które sam uznaje za podstawę naliczeń.

Nie można też obecnie całkowicie dezawuować nasyconej szczegółami treści zarzutów pozwanego w odniesieniu do wysokości żądania pozwu, skoro Sąd nie uzyskał treści uchwał. Być może, w ich treści znajdują się odwołania do problematyki poruszanej przez pozwanego.

Brak uchwał, jako źródła, podstawy sposobu naliczania wysokości żądania pozwu oznacza, że dowód z opinii biegłego, wnioskowany przez pozwanego, nie byłby możliwy do przeprowadzenia. Biegły, nie dysponując treścią uchwał, nie miałby możliwości zweryfikowania poprawności naliczeń. Z tych przyczyn został oddalony na mocy art. 278 k.p.c. a contrario.

Zgłoszone na rozprawie wnioski powoda były spóźnione i zostały oddalone na mocy art. 207 § 6 k.p.c., gdyż ich przeprowadzenie wymagałoby zwłoki (odroczenie rozprawy, wezwanie nowych świadków). Powód od początku doskonale wiedział, kto bezpośrednio spełniał funkcję administratora Wspólnoty, tymczasem powołał świadka, który nim nigdy nie był (W. R.). Właściwe nazwiska można odnaleźć bez trudu w dokumentacji dołączonej do pozwu (A. S., por. m.in. k. 13). Ewidentny i niezawiniony przez przeciwnika błąd w typowaniu świadków nie może prowadzić do przedłużania procesu cywilnego.

Zeznania świadka J. K. nie mogły mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia, stąd wniosek ten oddalono na mocy art. 217 § 3 k.p.c.

Dowód z przesłuchania stron został pominięty na mocy art. 299 k.p.c. Nieprzesłuchanie strony może stanowić naruszenie art. 299 k.p.c. tylko wówczas, gdy mogło ono wpłynąć na wynik sprawy, rozumiany jako wyjaśnienie wszystkich istotnych i spornych okoliczności dotyczących stosunków prawnych pomiędzy stronami sporu. W okolicznościach sprawy nie jest sporne, że wyliczenia zaliczek miesięcznych powinny być dokonywane zgodnie z uchwałami wspólnoty. Tych jednak nie przedstawiono, a są one dokumentami, a nie zjawiskiem, które da się precyzyjnie zrelacjonować zeznaniami przesłuchiwanej osoby. Dlatego Sąd doszedł do wniosku, że przesłuchanie członka zarządu Wspólnoty nie wniesie niczego istotnego, gdyż nie sposób zakładać, że osoba ta znała na pamięć pełną treść uchwał wspólnoty, ich daty i numerację oraz jest zdolna przekonująco odwzorować charakter i liczbę podpisów pod nimi, większość, z jaką uchwały zostały przyjęte itd. Jeżeli dowodem na okoliczność ma być określona dokumentacja (a nie ma dowodu, że została bezpowrotnie utracona), racjonalnym jest oczekiwanie przez Sąd jej przedłożenia, a nie próba posługiwania się zamiast nią, ulotną pamięcią ludzką. Nawet jeżeli więc ktoś opisywałby treść tych uchwał, oparcie się przez Sąd wyłącznie na takim dowodzie świadczyłoby o naruszeniu swobodnej oceny dowodów, bo nie ma przecież wątpliwości, że ktoś mógłby wyrecytować z pamięci nawet zmyślane wywody, a nie można by tego skonfrontować z dokumentami, których dalek brakowałoby.

Kwalifikacja prawna

Zarzut przedawnienia podniesiony w sprzeciwie jest częściowo zasadny. Pozew został wniesiony do Sądu 1 czerwca 2017 r. Zaliczki miesięczne przewidziane z art. 13 ustawy o własności lokali stanowią świadczenia okresowe, komasowanie ich do jednej kwoty jako wyniku rocznego nie zmienia charakteru tych świadczeń pod kątem terminu przedawnienia (por. wyrok SO w Gdańsku z dnia 2 marca 2011 r., III Ca 1461/10, LEX nr 171359). Termin przedawnienia każdej z zaliczek rozpoczyna bieg od daty wymagalności (11-go dnia każdego kolejnego miesiąca). W tym kontekście należy stwierdzić, że 3-letniemu terminowi przedawnienia uległy świadczenia dochodzone przez stronę powodową za okres do 11 maja 2014 r. (ponieważ z wyliczeń powoda wynika, że za rok 2014 r. była na koncie pozwanego nadwyżka, należy przyjąć, że przedawniły się zaliczki za okres od 1 stycznia 2009 r. do końca 2013 r.).

W pozostałym zakresie powództwo jest nieudowodnione co do wysokości, co wynika z przedstawionej już wcześniej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i niesprostania przez powoda obowiązku wynikającemu z art. 6 k.c. Zaprzeczenie dokonane przez pozwanego 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 (...) (40 zł lub 50 zł, np. k. 36-37) lub jaką częścią „opłat eksploatacyjnych” jest koszt zarządu nieruchomością wspólną, który nigdzie nie został wyszczególniony. Nie jest więc tak, że przedstawione przez powoda dowody mają walor tłumaczenia się per se.

Mając powyższe na uwadze powództwo oddalono w całości, z uwagi na zarzut przedawnienia co do sumy 2.411,48 zł stanowiącej przedawnione zaliczki w latach 2009-2014 (art. 117 § 2 k.c. w zw. z art. 118 k.c.), w pozostałym zakresie (za okres od 2015 do września 2018 r.) z uwagi na nieudowodnienie roszczenia co do wysokości (art. 6 k.c. w zw. z art. 13-15 ustawy o własności lokali a contrario) – **punkt I.** sentencji.

Kosztami procesu obciążono powoda, jako stronę w całości przegrywającą proces (art. 98 § 1 k.p.c.) – **punkt II.** sentencji.