

Sygn. akt I C 1464/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Dorota Parchatko- Zalewska

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2017 roku w Gliwicach

na rozprawie sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w G. przy ulicy (...)**

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna z (...) w O. (poprzednio (...) Spółka Jawna z siedzibą w O.)

o zapłatę

1. Oddała powództwo.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt I C 1464/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 sierpnia 2015 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) położona w G. przy ulicy (...) domagała się zasądzenia od pozwanej (...) Spółki Jawnej w G. kwoty 2451,95 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powódka wyjaśniła, że pozwana, jako właścicielka lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) stanowiącej lokal użytkowy nr II, zalegają z zapłatą należności, związanych z zarządem nieruchomości wspólną, to jest: zaliczki eksploatacyjnej, funduszu remontowego, wynagrodzenia zarządcy itp. Obowiązek uiszczenia powyższych opłat wynika z art. 13-15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn zm.). Powódka poinformowała pozwaną o rozliczeniu opłat związanych z kosztami zarządu nieruchomości wspólną za okres od listopada 2013 roku do stycznia 2104 roku. Pozwana zalega z zapłatą kwoty 2451,95 zł i pomimo wezwań do zapłaty nie uregulowała zadłużenia.

W dniu 22 października 2015 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Gliwicach wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, orzekając w całości zgodnie z żądaniem powódki.

W ustawowym terminie pozwana (...) Spółka Jawna wniosła sprzeciw od wydanego w sprawie nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i zaprzeczając wszystkim twierdzeniom zgłoszonym w pozwie. Jednocześnie pozwana wskazała, iż jej siedziba mieści się w O..

Pismem procesowym z dnia 2 listopada 2016 roku powódka zakwestionowała twierdzenia pozwanej zgłoszone w sprzeciwie, wskazując iż pozwana nie przedstawiła żadnych argumentów na poparcie swoich twierdzeń. Powódka wskazała również, że pozwana nabyła własność lokalu użytkowego, którego dotyczy żądanie pozwu na mocy umowy sprzedaży z dnia 29 grudnia 2003 roku zawartej w formie aktu notarialnego i od tego momentu zobowiązana jest

do ponoszenia kosztów związanych z jego własnością. Z prawem własności powyższego lokalu związany jest udział w prawie własności części wspólnych budynku oraz urządzeń niesłużących wyłącznemu użytkownikowi poszczególnych właścicieli oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu o wysokości 4/100. Brak uiszczenia należnych opłat został przez powódkę wykazany dokumentami dołączonymi do pozwu.

W toku sprawy zmianie uległa nazwa pozwanej, co wynika z opisu pełnego KRS pozwanej. Obecnie pozwana nosi nazwę (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna z (...) w O..

Pismem z dnia 4 sierpnia 2017 roku pozwana poinformowała, że sporna nieruchomość zbyta została na mocy umowy sprzedaży w dniu 28 listopada 2013 roku i nie stanowi aktualnie własności pozwanej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 29 grudnia 2003 roku zawartej w formie aktu notarialnego, nr rep. (...) spółka (...) Spółka Jawna, nr KRS (...) nabyła własność lokalu użytkowego nr II znajdującego się w G. przy ul. (...), o powierzchni 60,92 m². Następnie spółka ta zmieniła nazwę na (...) Polska J. B. i wspólnicy Spółka Jawna, a kolejno (...) Spółka Jawna. Obecnie spółka nosi nazwę (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna w O..

/dowód: akt notarialny k. 24-25, odpis pełny KRS (...) k. 89-91/

W budynku przy ul. (...) w G. utworzona została Wspólnota Mieszkaniowa (...), położonej w G. przy ul. (...)of. Zgodnie z umową nr (...) o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z 2 marca 2010 roku zarząd powyższym budynkiem, objął Zarząd (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G..

/dowód: umowa nr (...) k.2627v./

Zgodnie z uchwałą nr 4/2012 z dnia 29 lutego 2012 podjętą przez właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...)of ustalona została zaliczka eksploatacyjna na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 0,68 zł za m² miesięcznie. Zgodnie z uchwałą nr 3/2012 z dnia 29 lutego 2012 podjętą przez właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...)of ustalone zostało wynagrodzenie zarządcy w wysokości 0,65 zł za m² miesięcznie. Zgodnie z uchwałą nr 6/2012 z dnia 29 lutego 2012 podjętą przez właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...)of ustalona została zaliczka na koszty remontu w wysokości 3,50 zł za m² miesięcznie. Zgodnie z uchwałą nr 3/2013 z dnia 1 marca 2013 roku podjętą przez właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...)of zmieniona została kwota wynagrodzenia zarządcy, która ustalono na 0,66 zł za m² miesięcznie. Zgodnie z uchwałą nr 4/2013 z dnia 1 marca 2013 roku podjętą przez właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...)of zmieniona została kwota zaliczki eksploatacyjnej na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, która ustalono na 0,73 zł za m² miesięcznie.

/dowód: uchwała nr 4/2012 k. 34, uchwała nr 3/2012 k. 35, uchwał nr 6/2012 k. 36, uchwała nr (...) k. 37, uchwała 4/2013 k. 38/

Pismem z 29 marca 2012 roku pozwana, działająca pod nazwą (...) Spółka Jawna B. B. i J. B. powiadomiona została o wysokości opłat związanych z własnością lokalu, obowiązujących od 1 kwietnia 2012 roku, a wynoszących 325,87 zł za miesiąc. Pismem z dnia 6 marca 2013 roku powódka zawiadomiła pozwaną o wysokości opłat obowiązujących od dnia 1 kwietnia 2013 roku. Zgodnie z powyższym powódka zobowiązana była do uiszczenia opłat w wysokości 330,54 zł za miesiąc.

/dowód: zawiadomienie z 29.03.2012r. k. 33, zawiadomienie z 6.03.2013r. k. 32/

Na podstawie rozliczenia zaliczki eksploatacyjnej za rok 2012 powódka ustaliła, że spółka (...) z siedzibą w O. na dzień 31 grudnia 2012 roku z tytułu własności lokalu użytkowego nr II przy ul. (...) w G. posiadała niedopłatę w wysokości

416,34 zł. Na podstawie rozliczenia zaliczki eksploatacyjnej za rok 2013 powódka ustaliła, że na dzień 31 grudnia 2013 roku pozwana posiadała niedopłatę w kwocie 2810,26 zł.

/dowód: rozliczenie za rok 2012 k.40-40v., rozliczenie za rok 2013 k. 42/

Na podstawie kartoteki finansowej prowadzonej przez powódkę zadłużenie pozwanej za okres od 1 września 2012 roku do 31 grudnia 2013 wynosi 2451,95 zł.

/dowód: kartoteka finansowa k. 8/

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 28 listopada 2013 roku zawartej w formie aktu notarialnego, rep. Nr (...) spółka (...) Spółka Jawna z siedzibą we W. zbyła własność lokalu użytkowego nr II znajdującego się w G. przy ul. (...).

/dowód: akt notarialny z 28.11.2013r., nr rep. (...) (k. 119-121v.)/

W związku z brakiem uiszczenia zaległości pismem z dnia 16 grudnia 2014 roku pozwana, ówczesznie działająca pod nazwą (...) Polska z siedzibą w O., wezwana została do zapłaty. Pismem z dnia 11 sierpnia 2015 roku powódka ponownie wezwła pozwaną działającą pod nazwą (...) Spółka Jawna w O. do zapłaty, jednakże wezwanie to nie zostało pozwanej doręczone.

/dowód: zaświadczenie o nr REGON k. 12, zaświadczenie o nr NIP k. 13, przedsądowe wezwanie do zapłaty z 16 grudnia 2014r. k. 30, przedsądowe wezwanie do zapłaty z 11.08.2015r. k. 28, zeznania J. B. reprezentującego pozwaną k. 122-122v./

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie wskazanych powyżej dowodów z dokumentów oraz zeznań J. B. reprezentującego pozwaną w sprawie.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna z (...) w G., jako właściciel lokalu nr II położonego przy ul. (...) w G., była w okresie od 29 grudnia 2003 roku do 28 listopada 2013 roku zobowiązana względem powoda do uiszczania należności związanych z utrzymaniem tego lokalu zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 ze zm.) oraz art. 15 ust. 1 tejże ustawy.

Z treści powołanych przepisów wynika, że właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym 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 (art. 13 ust. 1 ustawy). Przy tym, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 ustawy).

Wobec zgłoszonego przez pozwaną zarzutu niewykazania wysokości żądanych pozwem należności, powódka winna była wykazać zasadność żądania poszczególnych kwot składających się na opłaty za każdy miesiąc objęty żądaniem pozwu, zgodnie z art. 6 k.c., który stanowi, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Samo twierdzenie strony powodowej nie jest dowodem, a załączone do akt wezwanie do zapłaty czy też kartoteka finansowa nie pozwalają nawet na precyzyjne ustalenie, z jakimi konkretnie należnościami powódka wiąże swoje żądanie. Niewystarczającym jest też przedłożenie kserokopii rozliczeń (k. 40-40v. i k.42-42v.). Sąd na ich podstawie nie ma bowiem możliwości ustalenia zasadności naliczeń poszczególnych kwot składających się na żądane za każdy miesiąc przez powódkę należności związane z utrzymaniem przedmiotowego lokalu. By wykazać ich wysokość powód winien złożyć nie tylko uchwały wspólnoty dotyczące ustalonych opłat na wynagrodzenie zarząd, fundusz remontowy czy zaliczkę eksploatacyjną, ale również wykazać, w jaki sposób naliczył te opłaty. W przedłożonej

przez powódkę kartotece finansowej obejmującej okres od 1 września 2012 roku do 31 grudnia 2013 roku wskazana jest wprawdzie łączna kwota zadłużenia wynosząca 2451,95 zł, która jest tożsama z wartością przedmiotu sporu, jednak oprócz wskazania poszczególnych kwot powódka nie sprecyzowała, w jaki sposób te opłaty zostały wyliczone. Nigdzie nie został wskazany dokładny sposób naliczenia opłat za wywóz śmieci, czy też dostarczone media. Podana została wprawdzie cena za 1m³ wody, brak jest jednak wskazania faktycznego zużycia dokonanego przez pozwaną, co stanowić by mogło podstawę do dochodzenia roszczenia z tego tytułu.

Nadto wskazać należy, iż przedłożona przez powódkę kartoteka finansowa za okres od 1 września 2012 roku do 31 grudnia 2013 roku w części obejmuje okres, w którym pozwana nie była już właścicielem spornego lokalu, a więc nie była zobowiązana do uiszczania powodowi opłat z tytułu własności. Pozwana wykazała, bowiem, iż zbyła lokal w dniu 28 listopada 2013 roku, a więc dochodzenia opłat (choćby tylko z tytułu eksploatacji, które wskazane zostały w kartotece finansowej), jest nieuzasadnione.

Należy przypomnieć, że to na powódce, zgodnie z art. 6 k.c., spoczywał ciężar wykazania, że pozwani byli zobowiązani do uiszczenia wskazywanych przez stronę powodową kwot. Spoczywał na niej również wynikający z art. 232 k.p.c. obowiązek powołania na te okoliczności dowodów. Obowiązkom tym strona powodowa nie sprostała i nie wykazała prawidłowości ustalenia żądanych od pozwanych należności.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo jako niewykazane .

SSR Grzegorz Korfanty