

Sygn. akt I C 558/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2012r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący - SSR Dorota Florkowska

Protokolant – S. D.

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2012r. w Zgorzelcu

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B.

przeciwko T. S.

o zapłatę

powództwo oddała.

Sygn. akt IC 558/12

## UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w B. domagała się zasądzenia na swoją rzecz od T. S. kwoty 6.403,41 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu swojego żądania strona powodowa wskazała, iż pozwana jako właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...) – na mocy art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali – obowiązana jest ponosić wydatki związane z utrzymaniem swojego lokalu oraz uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. W dniu 7 grudnia 2010 r. Gminny Zarząd Mienia (...) w B. zawarł z pozwaną umowę dotyczącą uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz o pośrednictwo w dostawie mediów do lokalu będącego jej własnością. Strona powodowa podniosła, iż pozwana nie regulowała obciążających ją zobowiązań, a na dochodzoną pozewem kwotę składają się: kwota 571,32 zł z tytułu zaliczki na bieżące utrzymanie nieruchomości za okres od lipca 2011 r. do marca 2012 r., kwota 4.570,75 zł z tytułu opłat za media za okres od lipca 2011 r. do marca 2012 r., kwota 215, 60 zł z tytułu opłat na fundusz remontowy za okres od grudnia 2011 r. do marca 2012 r., kwota 250,- zł z tytułu rozliczeń kosztów oraz odsetki ustawowe w wysokości 793,52 zł.

Odpowiadając na powyższe żądanie pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zarzuciła, iż nie posiada wobec strony powodowej żadnych zaległości. Zarzuciła także, iż dołączone do pozwu rozliczenia strony powodowej są nierzetelne, albowiem zawierają należności nieobjęte okresem wskazanym w uzasadnieniu pozwu (np. kwoty pod pozycją BO), a ponadto podniosła, iż nie wie z jakiego tytułu została obciążona objętą w pozwie kwotą.

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

Pozwana, T. S., jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...), o pow. 55,20 m<sup>2</sup>, do którego przynależy udział wynoszący (...) części w prawie użytkowania wieczystego gruntu i częściach wspólnych budynku.

(dowód: umowa sprzedaży lokalu i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 7 marca 2003 r., k. 8-9)

Uchwałą z dnia 17 grudnia 2009 r. nr (...), powodowa Wspólnota ustaliła zaliczkę na koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,15 zł/m<sup>2</sup> oraz zaliczkę na fundusz remontowy w kwocie 0,50 zł/m<sup>2</sup>, obowiązujące od dnia 1 lipca 2010 r.. Od miesiąca maja 2011 r. obowiązywała zaliczka na fundusz remontowy w kwocie 1,- zł/m<sup>2</sup>.

(dowód: uchwała nr 3/2009, k. 38, uchwała nr 4/2011 wraz z protokołem głosowania, k. 39-40)

W dniu 7 grudnia 2010 r. pozwana zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w B. umowę o uczestniczeniu w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz pośrednictwa w dostawie mediów do lokalu. Umową tą zobowiązała się uiszczać opłaty, których składnikami były: zaliczka na bieżące utrzymanie budynku (34,78 zł), wynagrodzenie zarządcy (28,70 zł), opłata za dostawę zimnej wody do lokalu według wodomierza (7,99/m<sup>3</sup>), opłata za dostawę ciepłej wody według wodomierza (16,28 zł/m<sup>3</sup>), zaliczka na fundusz remontowy (27,60 zł) oraz opłata za dostawę ciepła (na podstawie zawiadomień na tablicy ogłoszeń Wspólnoty). Koszty utrzymania budynku miały ją obciążać stosownie do udziału w nieruchomości wspólnej związanego z jej lokalem (...). Aneksem z dnia 25 maja 2011 r. zmieniono wysokość zaliczki na wyodrębniony fundusz remontowy, która począwszy od dnia 1 maja 2011 r. określona została na kwotę 55,20 zł.

(dowód: umowa z dnia 7 grudnia 2010 r., k. 15, umowa z dnia 17 grudnia 2009 r., k. 10-12, aneks z dnia 25 maja 2011 r.)

Zarządca strony powodowej sporządził rozliczenie dokonanych wpłat przez pozwaną na poczet utrzymania nieruchomości w okresie od stycznia 2011 r. do grudnia 2011 r., w którym wpływy z wpłat określił na kwotę 789,08 zł, natomiast koszty utrzymania części wspólnych w stosunku odpowiadającym udziałowi pozwanej w nieruchomości wspólnej na łączną kwotę 703,96 zł, w tym: kwotę 328,80 zł – tytułem wynagrodzenia zarządcy, kwotę 88,85 zł – tytułem kosztów dostawy energii elektrycznej, kwotę 128,- zł – tytułem kosztów przeglądu technicznego budynku, kwotę 27,34 zł – za bieżące remonty, kwotę 4,93 zł – za deratyzację, kwotę 29,64 zł tytułem prowizji bankowej, kwotę 10,- zł – tytułem bankowego dowodu wpłaty, kwotę 83,20 zł – za ubezpieczenie budynku oraz kwotę 3,20 zł – tytułem pozostałych kosztów. W rozliczeniu tym pod pozycją „nadpłata” wpisano kwotę 1.178,12 zł, natomiast pod pozycją „wynik w mediach” przyjęto wartość ujemną w kwocie 1.093,- zł.

(dowód: rozliczenie z dnia 9 marca 2012 r., k. 31)

Prezes zarządu (...) sp. z o.o. w B., K. B., sporządziła zestawienie naliczeń i wpłat za okres od miesiąca sierpnia 2010 r. do miesiąca marca 2012 r., w którym wymieniła należności z tytułu zaliczek na wynagrodzenie zarządcy w kwocie 574,- zł, należność z tytułu zaliczek na koszty bieżące w kwocie 695,60 zł, należność z tytułu dostawy ciepła w kwocie 3.438,96 zł, należność z tytułu dostawy wody w kwocie 9.248,40 zł, odsetki w kwocie 548,11 zł, należność z tytułu zaliczki na fundusz remontowy w kwocie 855,60 zł, natomiast pod pozycją wpłat dokonanych przez pozwaną wskazała kwotę 8.214,27 zł.

(dowód: naliczenie na lokal pozwanej, k. 37)

W pismach z dnia 12 września 2011 r. oraz 3 listopada 2011 r. strona powodowa wzywała pozwaną do zapłaty należności.

(dowód: pisma z dnia 12.09.2011 r., 03.11.2011 r., k. 17)

W okresie od miesiąca lipca 2011 r. do miesiąca marca 2012 r. pozwana wpłaciła na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. łączną kwotę 3.610,- zł, w dniu 25 maja 2012 r. dokonała wpłaty na kwotę 2.530,- zł, natomiast w dniu 17 lipca 2012 wpłaciła kwotę 3.000,- zł.

(dowód: dowody wpłat na k. 30)

Przedmiotem działalności Gminnego Zarządu Mienia (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. jest między innymi: zarządzanie nieruchomościami na zlecenie, zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

(dowód: odpis z rejestru przedsiębiorców KRS nr (...), k. 6-7)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stosownie do treści art. 12 ust. 2 zd. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn.: Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903), właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w przychodach i innych dochodach w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, a zgodnie z art. 13 ust. 1 cytowanej ustawy właściciele lokali są obowiązani ponosić wydatki związane z utrzymaniem swojego lokalu oraz uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Przy czym – w ocenie Sądu – koszty utrzymania materialnych składników majątku winni pokrywać wszyscy właściciele lokali jako część kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a koszty dostarczanych do lokalu usług winni pokrywać ich odbiorcy, tj. właściciele lokali (vide: E. Bończak- Kucharczyk w *Własność lokali. Wspólnoty mieszkaniowe*, W-wa 2001, s. 196).

Wydatki związane z utrzymaniem lokalu, a w tym koszty dostawy energii cieplnej oraz dostawy wody do lokalu, co do zasady, rozliczane są przez właściciela lokalu bezpośrednio z dostawcą mediów i nie stanowią kosztów Wspólnoty. W sprawie – na mocy umowy z dnia 7 grudnia 2010 r. – dostawa ciepła oraz wody do lokalu pozwanej była rozliczana za pośrednictwem Wspólnoty, jednakże strona powodowa nie wykazała żadnym dokumentem, iż pokryła koszty związane z dostawą ciepła i wody do lokalu pozwanej, a co za tym idzie, że pozwana posiada z tego tytułu dług wobec Wspólnoty (art. 6 kc). Przetwarzając prywatne zestawienia strona powodowa – mimo zobowiązania przez Sąd – nie wskazała szczegółowego sposobu naliczenia opłat za dostawę mediów do lokalu pozwanej, co uniemożliwiło Sądowi zweryfikowanie prawidłowości dokonanych przez powódkę obciążeń. Nie wskazała chociażby odczytów wodomierza znajdującego się w lokalu pozwanej (bądź sposobu i podstawy ustalania średnich stawek zużycia wody), ani też obowiązującej w okresie objętym pozwem wysokości zaliczki na dostawę energii cieplnej (w tym dokumencie źródłowego stanowiącego podstawę jej ustalenia, np. rachunku dostawcy, umowy zawartej z dostawcą, dowodu zapłaty za energię ciepłą). Potwierdzenia tego faktu próżno szukać w treści umowy z dnia 7 grudnia 2010 r., w której określona została jedynie wysokość opłaty za dostawę wody według stawki za 1m<sup>3</sup> zużytej wody, przy czym ilość zużytej przez pozwaną wody nie została wykazana (strona powodowa nie przedłożyła odczytów z licznika). Ponadto, brak jest w sprawie dowodu na rzeczywiste koszty poniesione przez powoda w tym zakresie. Przedłożone przez stronę powodową zestawienia są dokumentami prywatnymi i zgodnie z art. 245 kpc stanowią wyłącznie dowód na to, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie w nich zawarte. Sam fakt zaksięgowania na nich określonych należności, nie decyduje o tym, że naliczenie dokonane zostało w sposób prawidłowy. Powódka winna była wykazać z czego wynikają poszczególne kwoty ujęte w zestawieniach, przedstawić dokumenty źródłowe pochodzenia tych kwot oraz dokumenty potwierdzające faktyczne zużycie wody i energii cieplnej. Zaniechanie strony powodowej w tym względzie uniemożliwiło Sądowi dokonanie ustalenia, w jakiej wysokości i czy rzeczywiście istnieją po stronie pozwanej zaległości związane z przedmiotowym lokalem.

Z tytułu zaliczek na koszty zarządu oraz zaliczek na fundusz remontowy – określonych w umowie z dnia 7 grudnia 2010 r. oraz aneksie z dnia 25 maja 2011 r. – pozwana obowiązana była uiścić w okresie objęty pozwem łączną kwotę 949,44 zł (8x118,68 zł), natomiast uiściła na rzecz powódki kwotę 3.610,- zł. Wspólnota – pomimo zobowiązania Sądu – nie wskazała szczegółowego sposobu zaliczenia dokonanych przez pozwaną wpłat, w tym wpłat dokonanych po wniesieniu pozwu (w dniu 25 maja 2012 r. na kwotę 2.530,- zł oraz w dniu 17 lipca 2012 na kwotę 3.000,- zł). Wykonaniem zobowiązania Sądu nie było ogólne wskazanie przez stronę powodową, iż wpłaty zostały zaliczone na poczet zaległości. Dokonane przez pozwaną wpłaty w okresie objętym pozwem, udokumentowane przedłożonymi przez nią dowodami wpłat, przewyższyły udowodnioną przez powódkę należność za koszty zarządu oraz fundusz remontowy.

Zdaniem Sądu, zakwestionowanie przez pozwaną sposobu naliczenia odsetek było w pełni uzasadnione, bowiem – jak wynika z przedłożonego przez powódkę zestawienia (k. 37) – odsetki naliczane były nie tylko od kwot należnych

tytułem kosztów zarządu i zaliczek na fundusz remontowy, ale także od nieudowodnionych przez powódkę kosztów związanych z dostawą ciepła i wody do lokalu pozwanej. Naliczenia tego nie sposób uznać za prawidłowe, zwłaszcza, że obejmuje ono także okres nieobjęty żądaniem pozwu. Podobnie, powódka nie wykazała zasadności swojego roszczenia w zakresie dotyczącym kwoty 252,22 zł dochodzonej tytułem rozliczeń kosztów. Nie wskazała nawet jakich kosztów rozliczenia te miałyby dotyczyć, ani sposobu ich wyliczenia.

Mając powyższe na uwadze, w świetle obrony pozwanej, kwestionującej wysokość i zasadność dochodzonej należności oraz rzetelność dokonanych przez powódkę naliczeń, należało powództwo oddalić jako niezasadne. Dowodu na wysokość zadłużenia pozwanej wobec powodowej Wspólnoty nie mógł stanowić dokument z dnia 23 kwietnia 2012 r. zatytułowany jako „zaświadczenie” (k. 20), który (podobnie jak naliczenie na lokal pozwanej na k. 37 akt) stanowi, w myśl art. 245 kpc, wyłącznie dowód na to, że osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie w nim zawarte, ani też nieczytelna kartoteka obrotów za okres od 1 stycznia 2011 r. do 23 kwietnia 2012 r., z której nie wynikają tytuły wskazanych w niej obciążeń (zwłaszcza pod pozycjami BO). Sam fakt wskazania w tych dokumentach określonych należności i wysokości opłat, nie decyduje o tym, że naliczenie zostało dokonane w sposób uprawniony i prawidłowy.