

Sygn. akt **IC 1398/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 września 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agata Masłowska

Protokolant: Magdalena Głuszko

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W.**

przeciwko **Gminie W.**

o zapłatę

**I. umarza postępowanie w zakresie żądania zapłaty należności głównej w kwocie 8.506,81 zł;**

**II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;**

**III. zasądza od strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W. na rzecz strony pozwanej Gminy W. kwotę 1.181,97 zł tytułem kosztów procesu.**

Sygn. akt **IC 1398/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z 9 lipca 2013 r. (k.2-6) strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od strony pozwanej Gminy W. kwoty 25.807,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 21 marca 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. Uzasadniając swe żądanie wskazała, że pozwana gmina jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...), posiadającym cztery nie wyodrębnione lokale mieszkalne w tej nieruchomości, w związku z czym jest zobowiązana do uczestniczenia w ponoszeniu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, poprzez wnoszenie do 10-tego dnia każdego miesiąca zaliczek ustalonych w rocznym planie gospodarczym wspólnoty. Strona pozwana nie wywiązuje się jednak z powyższego obowiązku i nie uiszcza należności. Suma nieuregulowanych opłat za okres od 10 stycznia 2000 r. do 10 września 2012 r. wynosiła zdaniem strony powodowej 25.807,30 zł.

Nakazem zapłaty z 6 września 2013 r. (k.67) wydanym w postępowaniu upominawczym powództwo zostało uwzględnione w całości.

W sprzeciwie (k.70-73) od powyższego nakazu zapłaty strona pozwana Gmina W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu. Pozwana gmina zaprzeczyła twierdzeniom strony powodowej, jakoby nie uiszczała zaliczek na poczet kosztów związanych ze zużyciem zimnej wody, ścieków, wywozu nieczystości, wskazując że zaliczki te były przez gminę wnoszone regularnie i zgodnie z przesyłanymi przez zarządcę zawiadomieniami o wysokości zaliczek. W ocenie strony pozwanej, z załączonych do pozwu wydruków, zatytułowanych „analiza konta lokalu” nie można wywieść za jaki okres powstało rzekome zadłużenie, tj. kiedy strona

pozwana nie uiszczala dochodzonych pozvem opłat. Strona powodowa nie sprecyzowala również, od jakich kwot zostaly naliczone odsetki, oraz okresu opóznienia w zapłacie. Niezależnie od powyższego, strona pozwana podniosla zarzut przedawnienia żadanego roszczenia wraz z żadanymi odsetkami, wskazujac, że termin przedawnienia roszczeń okresowych wynosi 3 lata.

W odpowiedzi na sprzeciw (k.101-105) strona powodowa przyznala, że strona pozwana dokonywala na jej rzecz pewnych wpłat, niemniej jednak wpłaty te nie korespondowaly z należnościami, jakie pozwana Gmina winna byla uiszczac na rzecz strony powodowej. W roku 2010 r. strona pozwana uisčila na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kwote 10.267,98 zł, podczas gdy powinna byla uisčić kwote 22.844,78 zł. W 2011 r. strona pozwana dokonala wpłaty w wysokości 6.783,27 zł, powinna natomiast byla uisčić kwote 19.450,10 zł. Wskutek dokonywania wpłat w nieprawidłowej wysokości saldo za 2011 r. zamknęło się wskazujac zaległość po stronie pozwanej w kwocie 12.666,83 zł. W 2012 r. strona pozwana dokonala natomiast wpłat w łącznej wysokości 4.949,31 zł, natomiast kwota jaką strona pozwana winna byla uisčić w tym okresie wynosiła 21.594,02 zł. Skutkiem powyższego jest powstanie po stronie pozwanej zaległości w kwocie 16.644,71 zł, na którą składaja się zaległości z poprzednich okresów rozliczeniowych w kwocie 12.666,83 zł. Strona powodowa sprecyzowala nadto, że na kwote dochodzona pozvem, tj. na 25.807,30 zł, składaja się dwie kwoty, tj. kwota 19.590,65 zł, a także kwota 6.216,65 zł, które są udokumentowane w kartotece finansowej z dnia 30 września 2012 r., złożonej wraz z pozvem.

Strona pozwana w piśmie z 13 kwietnia 2015 r. (k.178-179) zarzucila, że strona powodowa na dowód istnienia swego zobowiązania przedstawia tylko dokumenty prywatne w postaci wydruków z prywatnych rozliczeń, nie udowadniajac, że kwoty takie faktycznie są należne. Niedopłata z tytułu mediów w kwocie 8.506,81 zł zostala przez strone powodowa wyrównana. Strona pozwana wskazala, że zestawienia przedstawiane przez strone powodowa są sprzeczne, gdyż wynikaja z nich różne kwoty zadłużenia, zaś na zebraniu wspólnoty zarządca informowal o zadłużeniu w kwocie 11.755,03 zł, nie zaś 19.590,65 zł. Strona pozwana wskazala również, że kwota 11.282,52 zł dotyczy zaległości istniejących na koniec 2009 r., a zatem przedawnionych.

Pismem z 25 czerwca 2015 r. (k.286-294) strona powodowa częściowo cofnela pozew co do kwoty 8.506,81 zł z uwagi na spełnienie świadczenia przez strone pozwana w toku procesu. Wniosla o zasądzenie odsetek od tej kwoty w kwocie 4.170,72 zł. Podtrzymała powództwo w pozostałym zakresie oraz rozszerzyła je o skapitalizowane odsetki. Jeśli chodzi o zarzut przedawnienia, wskazala, że jej żądania dotyczą rozliczenia mediów, a zatem nie maja charakteru okresowego.

#### ***Sąd ustalil następujacy stan faktyczny:***

Gmina W. jest właścicielem 4 niewyodrębnionych lokali, znajdujących się w budynku przy ulicy (...) we W.. W nieruchomości tej istnieje wspólnota mieszkaniowa.

okoliczność bezsporna

Do 30 września 2012 r. zarządcą nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) byla (...) Sp. z o.o. z siedziba we W.. Uchwała z 29 czerwca 2012 r. z dniem 1 października 2012 r. zarząd nieruchomością wspólną powierzony zostal S. C. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...).

#### ***Dowody:***

- odpis aktu notarialnego z 29.06.2012 r., rep (...) nr (...) (k.52-54)
- kopia umowy z 1.10.2012r. (k.55-63)

Zarządca nieruchomości sporządzal zestawienia sald zadłużenia członków wspólnoty mieszkaniowej. W przypadku Gminy W. wskazywal w nich za ten sam okres zadłużenie w różnych kwotach.

#### ***Dowody:***

- analiza konta lokalu z 30.09.2012r. (k. 11-27)
- zestawienia zadłużenia i rozliczenia salda (k.106-115, k.136-145, k.153-162)

Gmina W. pismem z 14 lutego 2012 r. została poinformowana przez zarządcę, że saldo jej opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej wynosi (-) 13.678,68 zł, zaś pismem z 27 kwietnia 2012 r. została poinformowana, że saldo wynosi (-) 14.056,80 zł.

**Dowody:**

- informacja o saldzie z 27.04.2012 r. (k.28)
- informacja o saldzie z 14.02.2012 r. (k.29)

(...) Sp. z o.o. wzywał Gminę W. do zapłaty na rzecz wspólnoty następujących kwot: pismem z 6 lipca 2010 r. – kwoty 11.272,58 zł, pismem z 9 września 2010 r. – kwoty 11.953,46 zł, pismem z 1 października 2010 r. – kwoty 13.321,30 zł.

**Dowody:**

- kopia wezwania do zapłaty z 6.07.2010 r. (k.32)
- kopia wezwania do zapłaty z 9.09.2010 r. (k.31)
- kopia wezwania do zapłaty z 1.10.2010 r. (k.30)

Pismem z 6 grudnia 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. wezwała Gminę W. reprezentowaną przez (...) sp. z o.o. do zapłaty kwoty 25.807,30 zł, stanowiącej zaległość na dzień 30 września 2012 r. z tytułu należności za media, naliczanych według uchwalanych przez wspólnotę planów gospodarczych oraz z tytułu opłat za media dostarczane do lokali.

**Dowody:**

- kopia pisma z 6.12.2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k.9-10)

W okresie od stycznia 2010 r. do stycznia 2013 r. włącznie Gmina W. dokonała na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej wpłat w łącznej wysokości 11.887,94 zł. W okresie od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. była to kwota 4.356,01 zł, w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. kwota ta wynosiła 4.069,67 zł, zaś w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. Gmina wpłaciła kwotę 3.462,26 zł. Kwoty te stanowiły zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, uiszczane zgodnie z informacjami przekazywanymi przez wspólnotę mieszkaniową.

**Dowody:**

- zestawienie wpłat za media za lata 2010-2012 (k.75)
- wydruki potwierdzeń operacji (k.76-83)
- potwierdzenia przelewu z rachunku bankowego (k.184-279)

Pismem z 5 czerwca 2014 r. Gmina W., w imieniu której działała (...) Sp. z o.o., poinformowała zarządcę wspólnoty mieszkaniowej, że za okres 2009-2011 r. po stronie Gminy W. powstała niedopłata z tytułu rozliczeń mediów na kwotę 8.506,81 zł.

Powyższa kwota została wpłacona przez Gminę W. w dniu 28 maja 2014 r., po otrzymaniu od wspólnoty mieszkaniowej rozliczenia mediów.

### **Dowody:**

- kopia pisma z 5.06.2014 r. z załącznikiem (k.180-181)
- wyciąg z rachunku bankowego (k.182)
- zestawienie obciążeń i wpłat po rozliczeniu na dzień 31.12.2014 r. (k.183)
- wydruk wiadomości elektronicznej z załącznikami (k.319-325)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie mogło zostać uwzględnione, wobec niewykazania przez stronę powodową wysokości ani daty wymagalności poszczególnych żądanych kwot, a ponadto wobec skutecznego podniesienia przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia. Jeśli chodzi o część żądania, którą strona pozwana uznała i co do której dobrowolnie spełniła świadczenie, pozew został cofnięty, a zatem postępowanie uległo umorzeniu.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił w oparciu o przedstawioną przez strony dokumentację, przy czym jeśli chodzi o wpłaty dokonane przez stronę pozwaną – oparł się na jej twierdzeniach i dowodach, które przedstawiła na ich poparcie. Natomiast jeśli chodzi o dokumentację dotyczącą twierdzeń strony powodowej, złożoną przez nią z pozwem oraz w dalszym toku postępowania, mogła ona stanowić podstawę czynienia ustaleń tylko w ograniczonym zakresie, a to z uwagi na brak dokumentacji źródłowej, rozbieżności w naliczeniach dotyczących tego samego okresu, niejasne zasady naliczenia zadłużenia i brak możliwości zweryfikowania prywatnych dokumentów strony powodowej w postaci sald należności za poszczególne okresy.

Podstawę prawną żądania strony powodowej zawierała ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (t.jedn. Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.). Zgodnie z jej art. 12 ust. 2 pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Co do samej zatem zasady współwłaściciele pozostający we wspólnocie mieszkaniowej mają obowiązek partycypowania w kosztach związanych z remontami nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów. Współwłaściciel ma w szczególności obowiązek ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz ma uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 13 ust. 1). Zakres partycypacji w tych kosztach wspólnota mieszkaniowa określa w sposób określony ustawą i statutem. Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l. na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Spór w niniejszej sprawie dotyczył tego, czy strona pozwana zalega na rzecz strony powodowej z zaliczkami z tytułu rozliczenia mediów, a jeśli tak – to za jaki okres i w jakiej kwocie. Poza sporem pozostawało, że w toku procesu strona pozwana uiściła na rzecz strony powodowej z tego tytułu kwotę 8.506,81 zł, uznając w tym zakresie zasadność żądania strony powodowej. Strona powodowa w tej części cofnęła pozew ze zrzeczeniem się roszczenia, zatem postępowanie ulegało umorzeniu na mocy art. 355 k.p.c., o czym Sąd orzekł w punkcie I wyroku.

W pozostałym zakresie powództwo nie mogło zostać uwzględnione. Po pierwsze, wskazać należy, że ciężar wykazania, jaką właściwie kwotę członkowie wspólnoty mieszkaniowej powinni uiścić na rzecz wspólnoty, spoczywał na powodowej wspólnocie. Strona powodowa wywodziła, że za spornym okresie 2009-2012 r. niedopłata wynikająca z rozliczenia mediów wyniosła 8.623,30 zł, nie zaś 8.506,81 zł, zatem do zapłaty pozostaje dalsze 116,49 zł. Okoliczności tej jednak nie wykazała. Strona powodowa przedstawiła kilka wariantów wydruków z salda lokali, przy czym zawierały one różne kwoty, na co zwrócono stronie powodowej uwagę na rozprawie w dniu 2.04.2015 r. (k.176), okazując pełnomocnikowi strony powodowej przykładowo k.106 i k.138, dotyczące rozliczeń za okres styczeń-wrzesień 2012 r. Strona powodowa wyjaśniła, że rozbieżności wynikały z dokonanych korekt, nie wyjaśniła jednak z czego właściwie te

korekty wynikały i czego dotyczyły. Na późniejszym etapie postępowania strona powodowa zgłosiła wnioski dowodowe (k.281) zmierzające do wykazania zasadności tych naliczeń. Sąd wnioski te oddalił (k.318, w postanowieniu wskazano poprzednią numerację kart akt sprawy) jako spóźnione. Strona powodowa winna mieć wiedzę, jakich kwot, za jakie okresy i z jakiego tytułu się domaga i formułować swoje żądanie na podstawie tejże wiedzy, nie zaś zdobywać ją w toku postępowania poprzez zwracanie się do podmiotów, które prowadziły w jej imieniu rozliczenia. Podkreślić należy, że strona pozwana już w sprzeciwie zakwestionowała miarodajność dowodu w postaci wydruków sald, nieopartego żadnym materiałem źródłowym w postaci uchwał wspólnoty, zawiadomień o wysokości zaliczek, zawiadomień o rozliczeniach rocznych zaliczek czy też dokumentów źródłowych dotyczących tychże rozliczeń rocznych. Nic nie stało na przeszkodzie temu, aby strona powodowa wraz z odpowiedzią na sprzeciw przedstawiła kompletną dokumentację – czego jednak nie uczyniła. Zważywszy, że już w samej dokumentacji strony powodowej istnieją znaczne niewyjaśnione rozbieżności (por. np. k.106 i 138), nie zawiera ona wyjaśnień dotyczących dokonanych korekt zadłużenia (por. np. k.140 – korekta na 4.574,04 zł, k.141 – szereg niewyjaśnionych korekt), zaś rozliczona przez nią kwota wpłat odbiegała od wyliczeń strony pozwanej (przy czym była ona, co ciekawe, wyższa aniżeli wpłaty powołane przez stronę pozwaną), zarzut strony pozwanej, iż same zestawienia sald nie są wiarygodnym dowodem zadłużenia i nie poddają się żadnej weryfikacji, uznać należało za trafny.

Jeśli chodzi o odsetki od uznanej przez stronę pozwaną kwoty 8.506,81 zł, strona pozwana wyjaśniła, że uiszcza tę kwotę bezzwłocznie po uzyskaniu od strony powodowej informacji o składnikach zadłużenia i sposobie ich wyliczenia. Na dowód tej okoliczności przedstawiła wydruk wiadomości elektronicznej, zawierającej przesłane przez zarządcę rozliczenia końcowe mediów za okres 2009-2012 r. (k.318-325). Strona powodowa z kolei nie przedstawiła żadnych dowodów potwierdzających, że w tych latach doręczyła stronie pozwanej zawiadomienie o rocznym rozliczeniu mediów; ostatnie tego typu rozliczenie, przedstawione przez nią, dotyczyło 2008 r. (k.304-305); kolejne pisma przedstawione przez nią jako dowód zawiadamiania strony pozwanej o rozliczeniu stanowią wyłącznie informację o stanie salda (k.305-310), która nie zawiera informacji o sposobie rozliczenia mediów za poszczególne lata. W związku z tym zdaniem Sądu zasadny jest zarzut strony pozwanej, że roszczenie odsetkowe po stronie powodowej nie powstało. Zaliczki na poczet opłat za media powinny być uiszczane cyklicznie, co miesiąc, w oznaczonych przez wspólnotę kwotach, bez konieczności osobnego wzywania do zapłaty – wystarczające jest zawiadomienie członka wspólnoty o wysokości zaliczki za dalszy okres. Natomiast powstanie obowiązku zapłaty kwoty niedopłaty wynikającej z rozliczenia rocznego zaliczek na media uzależnione jest od zawiadomienia członka wspólnoty o dokonaniu tego rozliczenia i o wysokości niedopłaty za konkretny rok. Dopóki takie zawiadomienie nie jest dokonane, należność nie jest wymagalna i nie można obciążać członka wspólnoty odsetkami. Stąd też powództwo o zapłatę odsetek skapitalizowanych od kwoty 8.506,81 zł, w kwocie łącznej 4.170,72 zł (k.288), podlegało oddaleniu.

Po wtóre wskazać należy, że co do pozostałego zadłużenia, strona powodowa wskazała (k.290), że obejmuje ono kwoty wynikające z rozliczenia mediów za okres 2006-2008 r. oraz odsetki od tych kwot, jak również zadłużenie z lat 2006-2008 w kwocie 741,55 zł, wynikające z bliżej niesprecyzowanego tytułu. W tej części Sąd uznał za zasadny i trafny zarzut przedawnienia roszczeń strony powodowej.

Roszczenia majątkowe, jak wynika z treści art. 117 § 1 k.c. co do zasady ulegają przedawnieniu. Art. 117 § 2 k.c. stanowi natomiast, że po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Na mocy art. 118 k.c. co do zasady termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Z uwagi na okoliczność, że zaliczki na poczet mediów zużywanych na potrzeby lokalu we wspólnocie mieszkaniowej (i ogólnie zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną) płatne są cyklicznie co miesiąc, wątpliwości nie powinno budzić to, że są to świadczenia o stricte okresowym charakterze, wobec czego podlegają one trzyletniemu terminowi przedawnienia. Ten sam okres przedawnienia dotyczy należności z tytułu rocznych rozliczeń zaliczek – po pierwsze z uwagi na to, że sama czynność rozliczenia rocznego z założenia ma charakter cykliczny (roczny), po drugie zaś ze względu na to, że skoro zaliczki na media są świadczeniem cyklicznym, to nie można uznać, że wierzytelności z tytułu ich rozliczenia przedawniają się na zasadach ogólnych (po upływie 10 lat), gdyż prowadziłoby to do obejścia przepisów o przedawnieniu i przyjęcia, że w sytuacji gdy przedawniło się roszczenie

o uiszczenie kwoty zaliczki za konkretny okres, nie przedawniło się roszczenie o jej uzupełnienie. Zważywszy, że rozliczenie zaliczek za 2008 r. mogło nastąpić już w dniu 1.01.2009 r., roszczenia za ten rok oraz za lata wcześniejsze uległy przedawnieniu 1.01.2012 r., a zatem w chwili wystąpienia z pozwem były przedawnione. Przedawnieniu uległy również roszczenia o należności uboczne – odsetki. Z tych przyczyn powództwo podlegało oddaleniu.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., uznając, że skoro do częściowego spełnienia świadczenia doszło w toku procesu, to stronę pozwaną w tym zakresie należy uznać za przegrywającego spór. Strona powodowa wygrała zatem spór co do kwoty 8.506,81 zł, a więc w ok. 33%. Poniosła przy tym koszty w wysokości 1.291 zł (opłata sądowa od pozwu), a zatem mogła domagać się zwrotu kwoty 426,03 zł. Z kolei strona pozwana poniosła koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł, wygrywając spór w ok. 67%, mogła więc żądać zwrotu kwoty 1.608 zł. Po wzajemnym rozliczeniu tych kwot do zapłaty na rzecz strony pozwanej pozostaje 1.181,97 zł i taką też kwotę Sąd zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej w punkcie III wyroku.