

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2022 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 13 września 2022 roku sprawy

z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) AB w G.**

przeciwko **A. K.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej **A. K.** na rzecz powódki **Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) AB w G.** kwotę **3.742,75 złotych** (trzy tysiące siedemset czterdzieści dwa złote siedemdziesiąt pięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienia liczonymi od kwot:

- 2.763,13 złotych (dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt trzy złote trzynaście groszy) od dnia 21 października 2019 roku do dnia zapłaty,

- 979,62 złotych (dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć złotych sześćdziesiąt dwa grosze) od dnia 8 marca 2021 roku do dnia zapłaty;

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

3. zasądza od pozwanej **A. K.** na rzecz powódki **Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) AB w G.** kwotę **759,50 złotych** (siedemset pięćdziesiąt dziewięć złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. nakazuje ściągnąć od powoda **Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) AB w G.** na rzecz **Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gdyni** kwotę **94,00 złote** (dziewięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa;

5. w pozostałym zakresie pokryte tymczasowo wydatki związane z wynagrodzeniem biegłego przejąć na rachunek Skarbu Państwa.

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...)AB w G. wnios³a przeciwko A. K. pozew o zap³atę kwoty 6.124,09 z³otych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zap³aty.

W uzasadnieniu powódka wskaza³a, iż pozwana jest wspó³w³a#cicielk¹ lokalu mieszkalnego numer (...) po³ożonego w budynku przy ulicy (...) w udziale 1/4, który naby³a w dniu 23 wrze#nia 2010 roku.

(...) z tytu³u zaliczek winny być regulowane do 10 dnia ka#dego miesi¹ca.

Pozwana nie reguluje nale#no#ci pocz¹wszy od listopada 2014 roku. Powód dochodzi nale#no#ci za okres od listopada 2014 roku do sierpnia 2019 roku.

Stan zad³użenia na sierpień 2019 roku stosownie do wysoko#ci udzia³u pozwanej w prawie w³asno#ci wynosi kwotê objêt¹ pozwem.

(vide: pozew, k. 3-5)

W toku sprawy powódka rozszerzy³a ð¹danie pozwu w ten sposób, ið zamiast kwoty 6.124,09 z³otych wnios³a o zas¹dzenie kwoty 8.210,64 z³otych z ustawowymi odsetkami za opó#nienie od nastêpuj¹cych kwot:

- 6.124,09 z³otych od dnia wniesienia pozwu do dnia zap³aty,

- 2.086,55 z³otych od dnia dorêczenia pozwanej pisma do dnia zap³aty,

Jak wskazano, kwota 2.086,55 z³otych, o powódka jak¹ rozszerzy³a powództwo, stanowi nieuiszczone op³aty eksploatacyjne i na fundusz remontowy, za okres od wrze#nia 2019 roku do lutego 2021 roku.

(pismo procesowe powoda z dnia 8 marca 2021 roku, k. 141- 148, pismo procesowe powoda z dnia 26 marca 2021 roku, k. 152- 153)

Pozwana A. K. wnios³a o oddalenie powództwa w ca³o#ci.

Pozwana przyzna³a, ðe jest wspó³w³a#cicielem lokalu w udziale 1/4 czê#ci, ale jednocze#nie wskaza³a, ið nigdy nie wesz³a w posiadanie lokalu, który jest zamieszkiwany przez (...) I. posiadaj¹cego udzia³ w wysoko#ci 3/4, choæ nie zosta³o to ujawnione w ksiêdze wieczystej.

Zdaniem pozwanej, skoro tylko B. I. korzysta z lokalu to tylko on winien byæ zobowi¹zany do ponoszenia kosztów zarz¹du nieruchomo#ci wspól¹. (...) pozwanej do regulowania kosztów zarz¹du nieruchomo#ci¹ wspól¹, w sytuacji, gdy pozwana nie moæe korzystaæ z lokalu i pobieraæ pożytków, narusza zasady wspó³życia spo³ecznego.

Ponadto pozwana wnios³a zarzut przedawnienia nale¿no#ci za okres od wrze#nia 2014 roku do wrze#nia 2016 roku.

Pozwana zarzuci³a takðe, ðe powód nie udowodni³ swojego roszczenia co do wysoko#ci, albowiem nie wskaza³ dowodów na prawid³owo#æ naliczenia. Kartoteka ksiêgowa nie stanowi dowodu na istnienie nale¿no#ci, brak jest bowiem dokumentów ksiêgowych.

Pozwana wnios³a równieð o nieobci¹żanie jej kosztami z uwagi na niski dochód # jedynym jej #ród³em dochodu jest emerytura w wysoko#ci 1.014,28 z³otych miesięcznie,

(vide: sprzeciw pozwanej od nakazu zap³aty, k. 30-32)

(...) stan faktyczny:

Pozwana A. K. jest wspó³w³a#cicielk¹ w udziale 1/4 czê#ci stanowi¹cego odrêbn¹ nieruchomo#æ lokalu mieszkalnego nr (...) po³ożonego w budynku przy ul. (...) w G. o powierzchni 46,10 m², dla którego (...) Rejonowy G. # (...) w G. prowadzi ksiêgê wieczyst¹ nr (...).

(dowód: wydruk aktualnej tre#ci ksiêgi wieczystej nr (...), k. 9-13)

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...)AB w G. sprawuje zarz¹d nieruchomo#ci¹ wspól¹.

(okolicznościowo bezsporna)

W okresie 2014-2021 na skutek uchwał podjętych przez właścicieli lokali (...) następująca wysokość stawek zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną:

- od dnia 1 kwietnia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku # zaliczka w kwocie 3,00 zł za metr kwadratowy, w tym na poczet kosztów remontowych 1,00 zł, na poczet wynagrodzenia administratora # 0,65 zł, na poczet zaliczki na koszty eksploatacyjne # 1,35 zł (uchwała nr 3/3/2014 z dnia 26 marca 2014r.);

- od dnia 1 stycznia 2015 roku do 30 kwietnia 2016 roku # zaliczka w kwocie 3,00 zł za metr kwadratowy, w tym na poczet kosztów remontowych 1,00 zł, na poczet wynagrodzenia administratora # 0,65 zł, na poczet zaliczki na koszty eksploatacyjne # 1,35 zł (uchwała nr 4/3/2015 z dnia 26 marca 2015r.);

- od dnia 1 maja 2016r. do 31 lipca 2016 roku - zaliczka w kwocie 4,00 zł za metr kwadratowy, w tym na poczet kosztów remontowych # 2,00 zł, na poczet wynagrodzenia administratora - 0,65 zł, na poczet zaliczki na koszty eksploatacyjne # 1,35 zł (uchwała nr 2/3/2016 z dnia 5 marca 2016r.);

- od dnia 1 sierpnia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku - zaliczka w kwocie 5,00 zł za metr kwadratowy, w tym na poczet kosztów remontowych 2,00 zł, na poczet wynagrodzenia administratora - 0,65 zł, na poczet zaliczki na koszty eksploatacyjne # 2,35 zł (uchwała nr 1/7/2016 z dnia 15 lipca 2016r.);

- od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku # zaliczka w kwocie 5,00 zł za metr kwadratowy, w tym na poczet kosztów remontowych 2,00 zł, na poczet wynagrodzenia administratora - 0,65 zł, na poczet zaliczki na koszty eksploatacyjne # 2,35 zł (uchwała nr 2/3/2017 z dnia 22 marca 2017r.);

- od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 marca 2018 roku - zaliczka w kwocie 4,00 zł za metr kwadratowy, w tym na poczet kosztów remontowych 2,00 zł, wynagrodzenia administratora - 0,65 zł, zaliczki na koszty eksploatacyjne # 1,35 zł (uchwała nr 3/3/2018 z dnia 7 marca 2018r.);

- od dnia 1 kwietnia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku # zaliczka w kwocie 5,00 zł za metr kwadratowy, w tym na koszty remontowe 2,00 zł, na wynagrodzenie administratora - 0,70 zł, na poczet zaliczki na koszty eksploatacyjne # 2,30 zł (uchwała nr 4/3/2018 z dnia 7 marca 2018r.);

- od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 maja 2020 roku # zaliczka w kwocie 5,00 zł za metr kwadratowy, w tym na poczet kosztów remontowych 2,00 zł, na wynagrodzenie administratora - 0,70 zł, na poczet zaliczki na koszty eksploatacyjne # 2,30 zł (uchwała nr 4/3/2019 z dnia 13 marca 2019r.);

- od dnia 1 czerwca 2020 roku do dnia 31 marca 2021 roku # zaliczka w kwocie 5,00 zł za metr kwadratowy, w tym na poczet kosztów remontowych 2,50 zł, na wynagrodzenie administratora - 0,70 zł, na poczet zaliczki na koszty eksploatacyjne # 1,80 zł (uchwała nr 4/5/2020 z dnia 13 maja 2020r.);

- od dnia 1 kwietnia 2021 roku zaliczka w kwocie 5,00 zł za metr kwadratowy, w tym na poczet kosztów remontowych 2,50 zł, na wynagrodzenie administratora - 0,70 zł, na poczet zaliczki na koszty eksploatacyjne # 1,80 zł (uchwała nr 2/3/2021 z dnia 15 marca 2021r.).

(dowód: uchwały w przedmiocie ustalenia wysokości miesięcznych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres 2014-2021, k. 63-70, 173-182)

W okresie objętym żądaniem pozwu pozwana była obciążana przez wspólnotę mieszkaniową następującymi kosztami:

- od listopada 2014 roku do 30 kwietnia 2015 roku kosztem zaliczek na koszty eksploatacji, funduszu remontowego, a także kosztami centralnego ogrzewania (wg stawki 6,50 złotych za metr kwadratowy),
- od dnia 1 maja 2015 roku do września 2015 roku kosztem zaliczek na koszty eksploatacji, funduszu remontowego, a także kosztami centralnego ogrzewania (wg stawki 1,70 złotych za metr kwadratowy);
- od dnia 1 października 2015 roku do kwietnia 2016 roku kosztem zaliczek na koszty eksploatacji, funduszu remontowego, a także kosztami centralnego ogrzewania (wg stawki 6,40 złotych za metr kwadratowy);
- od maja 2016 roku do września 2016 roku kosztem zaliczek na koszty eksploatacji, funduszu remontowego i dodatkowo kosztami centralnego ogrzewania (wg stawki 1,70 złotych za metr kwadratowy);
- do końca września 2016 roku pozwana była dodatkowo obciążana kosztem opłat za wodę i kanalizację (wg stawki 10,59 złotych za metr sześcienny);
- od października 2016 roku kosztem zaliczek na koszty eksploatacji, funduszu remontowego i dodatkowo kosztami centralnego ogrzewania, przy czym w okresie od października do kwietnia wg stawki 6,80 złotych za metr kwadratowy, a w okresie od maja do września wg stawki 1,70 złotych za metr kwadratowy).

(dowód: rozliczenia za 2014-2019, k. 47-62, rozliczenie lokalu, k. 14, kartoteki księgowo za lata 2016-2021, k. 15-21, 143-147)

Suma opłat z tytułu kosztów eksploatacyjnych oraz kosztów na fundusz remontowy za okres od stycznia 2016r. do lutego 2021r. z uwzględnieniem wysokości udziału pozwanej w prawie własności wynosi 3.446,18 zł.

(dowód: pismna opinia (...) sędziego P. (...), k. 213-219)

Zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się na podstawie wskazań licznika ciepła usytuowanego w budynku. Koszt podlegający rozliczeniu to suma kwot z otrzymanych dokumentów obciążeniowych za energię ciepłą za dany okres rozliczeniowy. M. zaliczka na koszty energii cieplnej ustalana jest przez zarządcę na podstawie analizy rzeczywistych kosztów poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym, która może być powiększona o przewidywany wskaźnik wzrostu energii cieplnej. Zaliczki na poczet opłaty zmiennej dla danego lokalu za ciepło dostarczane na potrzeby co pobierane są tylko w miesiącach trwania sezonu grzewczego. (...) rozliczania kosztów ciepła dostarczanego do poszczególnych lokali nie wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła stanowi 1 m² powierzchni grzewczej lokalu. Koszt jednostkowy za ogrzanie 1 m² powierzchni grzewczej lokalu ustala się jako iloraz kosztów ogółem energii cieplnej dostarczonej do budynku w ciągu okresu rozliczeniowego i powierzchni grzewczej lokali w budynku.

(dowód: Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, k. 97-98, zeznania świadka J. J. Piłowskiej, p. 3, k. 203)

Zaliczki na wodę i kanalizację są obecnie pozwanej zwracane po okresie rozliczeniowym. Przy rozliczeniu tych kosztów powódka uwzględnia stawki stosowane przez dostawcę wody tj. S. N. G..

(dowód: zeznania #wiadka J. J. # Pi#lewskiej, p³yta CD k. 203)

Pozwana A. K. utrzymuje się z emerytury w kwocie ponad 1000 z³, co miesi¹c ponosi wydatki na zakup leków (oko³o 100 z³), op³aty za energi¹e elektryczn¹ (50-60 z³), op³aty za czynsz (latem 400 z³, zim¹ 700 z³), kart¹e do telefonu (25 z³). Nadto, z jej #wiadczenia toczy się egzekucja, a w ramach której komornik potr¹ca kwot¹e 192 z³. Pozwana mieszka sama, nie ma nikogo na utrzymaniu. Pozwana znajduje się pod opiek¹ lekarzy kardiologa, endokrynologa, neurologa.

(dowód: przes³uchanie pozwanej, p³yta CD k. 133)

(...)y³, co nast¹ępuje:

P.łszy stan faktyczny (...) po rozwa³eniu ca³ego zebranego w niniejszej sprawie materia³u dowodowego w postaci dowodów z dokumentów, dowodu z zezna³ #wiadka J. J. # Pi#lewskiej, dowodu z przes³uchania pozwanej, a tak¹że dowodu z opinii (...) s¹dowego do spraw szacowania czynszów.

(...) zebrany w niniejszej sprawie materia³ dowodowy w postaci dokumentów prywatnych przed³o³onych przez stron¹e powodow¹ (uchwa³y dotycz¹ce ustalenia wysoko#ci stawek zaliczek na poczet kosztów zarz¹du nieruchomo#ci¹ wspóln¹, zawiadomienia o wysoko#ci op³at, rozliczenia) nale¹ży wskaza¹, że nie budz¹ one w¹tpliwo#ci co do ich autentyczno#ci, gdyż żadna ze stron niniejszego sporu nie podnosi³a w my#l art. 253 kpc, że wymienione dokumenty nie s¹ autentyczne a zawarte w nich o#wiadczenia nie pochodz¹ od osób wymienionych jako ich wystawcy. P.#li¹e jednak nale¹ży, i¹ż dokument prywatny nie dowodzi materialnej prawdziwo#ci zawartego w nim o#wiadczenia. Materialna moc dowodowa dokumentu prywatnego zale¹ży od jego tre#ci merytorycznej i rozstrzyga o niej s¹d wed³ug ogólnych zasad oceny dowodów (art. 233 § 1 kpc). Podobnie jak w wypadku innych dowodów, to s¹d ocenia, czy dowód ten ze wzgl¹du na jego indywidualne cechy i okoliczno#ci obiektywne zas³uguje na wiar¹e, czy nie (por. A. Góra-B³aszczykowska (red.), Kodeks post¹epowania cywilnego. Tom I A. Komentarz. Art. 1-42412, Warszawa 2020). W ocenie (...)żone przez powoda dokumenty w postaci kartotek finansowych, zawiadomie³ o wysoko#ci op³at, stanowi¹ wiarygodne i przydatne do rozstrzygni¹cia sprawy dowody jedynie w zakresie dotycz¹cym kosztów eksploatacyjnych i op³at na fundusz remontowy. Jedynie bowiem w tym wzgl¹dzie mo¹żliwe jest zweryfikowanie wskazanych w nich kwot w oparciu o uchwa³y w³a#cicieli lokali (...) wysoko#æ stawek op³at z tytu³u kosztów zarz¹du nieruchomo#ci¹ wspóln¹. Natomiast, wobec braku jakichkolwiek dokumentów #ród³owych, nie mo¹żna zweryfikowa¹e naliczonych przez powódka kosztów z tytu³u rozliczenia wody, kanalizacji i centralnego ogrzewania. Nie ulega w¹tpliwo#ci, że wobec zakwestionowania przez stron¹e pozwana¹ rozliczenia wymienionych mediów, zgodnie z ci¹eżarem dowodu wynikaj¹cym z art. 6 kc, powódka powinna wykaza¹ za pomoc¹ odpowiednich dokumentów w postaci faktur wystawionych przez dostawców czy odczytów liczników, że rozliczenie zosta³o wykonane w sposób prawid³owy. W niniejszej sprawie wspólnota mieszkaniowa takich dokumentów nie z³o³y³a, st¹d nie sposób zweryfikowa¹e prawid³owo#ci rozliczenia kosztów zu¹ycia mediów, którymi pozwana zosta³a obci¹żona.

Zdaniem (...) brak by³o podstaw do kwestionowania wiarygodno#ci zezna³ #wiadka J. J. # Pi#lewskiej w zakresie dotycz¹cym sposobu ustalania wysoko#ci kosztów eksploatacyjnych. W ocenie (...) zeznania #wiadka by³y szczerze, wewn¹trze¹nie spójne, logiczne, a tak¹że zbie¹ne z tre#ci¹ przed³o³onych do akt niniejszej sprawy dokumentów, w szczególn¹o#ci regulaminów dotycz¹cych rozliczenia kosztów mediów.

(...) nie znalaz³ tak¹że podstaw do odmowy przyznania waloru wiarygodno#ci zeznaniom pozwanej co do jej sytuacji maj¹tkowej, zdrowotnej i osobistej. Z.ży¹e nale¹ży, i¹ż zeznania pozwanej koreluj¹ z tre#ci¹ dokumentów do³czonych do

wniosków o zwolnienie od kosztów s¹dowych, a także nie budz¹ w¹tpliwo#ci w #wietle zasad logicznego rozumowania i do#wiadczenia życiowego.

Brak by³o podstaw do kwestionowania dowodu z opinii (...) s¹dowego z zakresu szacowania czynszów P. (...). Z.żyæ jednak naleŹy, iæ sporz¹dzaj¹c opiniê bieg³y nie dysponowa³ dokumentami #ród³owymi, pozwalaj¹cymi na ustalenie wysoko#ci przypadaj¹cych na pozwan¹ op³at z tytu³u rozliczenia wody, kanalizacji i centralnego ogrzewania, w postaci faktur wystawionych przez dostawców mediów, czy teŹ odczytów liczników. W takiej sytuacji bieg³y móg³ jedynie zweryfikowaæ poprawno#æ rozliczenia ww. kosztów pod k¹tem rachunkowym, bez moŹliwo#ci ustalenia, czy wskazana w zawiadomieniach o wysoko#ci op³at stawka opiera siê na stawkach sprzedaŹy wody, czy energii cieplnej stosowanych przez dostawców, a także bez moŹliwo#ci ustalenia, czy wielko#æ zuŹycia mediów przyjêta do rozliczeñ przez powoda odpowiada wielko#ciom faktycznym. W zwi¹zku z tym opinia ta by³a przydatna jedynie w zakresie dotycz¹cym ustalenia wysoko#ci kosztów eksploatacyjnych i kosztów remontowych, przypadaj¹cych na pozwan¹.

(...) do szczegó³owych rozwaŹañ naleŹy podkre#liæ, iæ podstawê prawn¹ powództwa stanowi³y przepisy art. 13-15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o w³asno#ci lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2021 poz.1048). W my#l art. 13 ust. 1 w³a#ciociel jest obowi¹zany m.in. ponosiæ wydatki zwi¹zane z utrzymaniem jego lokalu i uczestniczyæ w kosztach zarz¹du zwi¹zanych z utrzymaniem nieruchomo#ci wspólnej. Zgodnie natomiast z art. 14 przywo³anej ustawy na koszty zarz¹du nieruchomo#ci¹ wspólne sk³adaj¹ siê w szczególno#ci:

- 1) wydatki na remonty i bież¹c¹ konserwacjê,
- 2) op³aty za dostawê energii elektrycznej i cieplnej, gazu i wody, w czê#ci dotycz¹cej nieruchomo#ci wspólnej, oraz op³aty za antenê zbiorcz¹ i windê,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne op³aty publicznoprawne, chyba Źe s¹ pokrywane bezpo#rednio przez w³a#ciocieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porz¹dku i czysto#ci,
- 5) wynagrodzenie cz³onków zarz¹du lub zarz¹dcy.

Stosownie za# do art. 15 powo³anej powyŹej ustawy o w³asno#ci lokali na pokrycie kosztów zarz¹du w³a#ciocieli lokali (...) zaliczki w formie bież¹cych op³at, p³atne z góry do dnia 10 kaŹdego miesi¹ca.

W pierwszej kolejno#ci naleŹy wskazaæ, Źe nie zas³ugiwa³ na uwzglêdnienie podniesiony przez pozwan¹ zarzut, iæ nie powinna ona byæ obci¹Źana kosztami zarz¹du nieruchomo#ci¹ wspólne, a także kosztami utrzymania lokalu z tego wzglêdu, Źe z lokalu korzysta wy³1cznie wiêkszo#ciowy wspó³w³a#ciociel nieruchomo#ci lokalowej. W my#l przytoczonych powyŹej przepisów ustawy o w³asno#ci lokali nie budzi w¹tpliwo#ci, Źe z prawem w³asno#ci lokalu mieszkalnego skorelowany jest obowi¹zek ponoszenia kosztów utrzymania tego lokalu, w tym kosztów zuŹycia mediów, a także kosztów utrzymania nieruchomo#ci wspólnej. Jest to obowi¹zek o charakterze bezwzglêdnym. Jak bowiem wskazuje siê w orzecznictwie w³a#ciociel lokalu i wspó³w³a#ciociel nieruchomo#ci wspólnej musi uczestniczyæ w kosztach zwi¹zanych z utrzymaniem nieruchomo#ci wspólnej, proporcjonalnie do udzia³u, jaki mu w tej nieruchomo#ci przys³uguje (por. wyrok SN z dnia 16 lutego 2001r., IV CKN 265/00, L.). W zwi¹zku z powyŹszym uznaæ naleŹa³o, Źe jako wspó³w³a#ciocielka lokalu mieszkalnego pozwana co do zasady jest zobowi¹zana

do ponoszenia kosztów będących przedmiotem udzielenia pozwu, stosownie do wysokości przysługującego jej udziałowi w prawie współwłasności.

Nie zasługuje także na uwzględnienie podniesiony przez pozwaną zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powodowej w zakresie dotyczącym zaliczek na fundusz remontowy. Jak wywodzią pozwana - w jej ocenie - z rozstrzeżeniem takim mogli wystąpić jedynie wszyscy członkowie wspólnoty. Zależy jednak naleć, iż z treści art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali wprost wynika, że wydatki na remonty i bieżące konserwacje stanowi koszty zarządu nieruchomością wspólną. Jak wskazuje się w doktrynie, właściciele lokali nie mają obowiązku samodzielnego dokonywania remontów lub konserwacji elementów nieruchomości wspólnej. (...) jednak ponoszą proporcjonalnie wydatki z tym związane (art. 12 ust. 2 zd. 2), a wydatki te w świetle art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali stanowią koszt zarządu nieruchomością wspólną (por. K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o własności lokali. Komentarz. Wyd. 12, Warszawa 2022). W judykaturze z kolei wskazuje się, że wspólnota mieszkaniowa posiada legitymację procesową w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną (por. uchwała SN z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, L.; (...) N.ższego z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04).

W dalszej kolejności naleć odnieść się do podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia. Zależy naleć, że pełnomocnik pozwanej wywodzi, że roszczenia o zapłatę kosztów zużycia wody i ciepła przedawniły się częściowo z upływem terminu dwuletniego, zaś roszczenia o zapłatę kosztów eksploatacyjnych z upływem terminu trzyletniego. (...) do stanowiska strony pozwanej naleć wskazać, że bezzasadne są twierdzenia, że do przedawnienia roszczeń dotyczących kosztów zużycia mediów zastosowanie znajduje termin dwuletni przewidziany dla roszczeń z tytułu sprzedaży. Wspólnota mieszkaniowa nie jest bowiem sprzedawcą wody czy energii cieplnej, a jedynie stroną umowy o dostawę wody lub energii cieplnej do lokali, którą zawiera z przedsiębiorstwem przesyłowym i ponosi z tego tytułu stosowne wydatki. W związku z tym wspólnota ma na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali roszczenie względem właścicieli poszczególnych lokali o rozliczenie poniesionych wydatków (por. K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o własności lokali. Komentarz. Wyd. 12, Warszawa 2022). Z powyższego wynika jednoznacznie, że wspólnota mieszkaniowa nie jest sprzedawcą energii, lecz sama zawiera jako kupujący umowy z dostawcami, realizując nałożone na nią obowiązki ustawowe związane z zapewnieniem członkom wspólnoty dostępu do podstawowych mediów.

W judykaturze przyjmuje się, że ze względu na to, iż zaliczki są płatne w regularnych, równych odstępach czasu, a także zważając na prognostyczny charakter określenia ich wysokości, świadczenie to przybiera postać świadczenia okresowego (por. wyrok SN z 8 października 2008 r., V CSK 133/08, L.; wyrok SA w Warszawie z 24 stycznia 2014 r., I ACa 1499/13, L.). Zgodnie z aktualnie obowiązującym art. 118 kc jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata. Do dnia 8 lipca 2019 roku powyższy przepis obowiązywał w brzmieniu: jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Zależy naleć, iż zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawa z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 1104) do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

(...) na względzie, że pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 24 października 2019 roku, to w świetle powyższych przepisów należało uznać, że do dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej terminy przedawnienia, tj. do dnia 9 lipca 2018 roku, przedawnieniu uległy roszczenia okresowe powódki z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od listopada 2014 roku do czerwca 2015 roku (wymagalne wcześniej niż trzy lata przed datą wniesienia pozwu). Natomiast, już na nowych zasadach (tj. z uwzględnieniem terminu końcowego przedawnienia przypadającego na ostatni dzień roku kalendarzowego) przedawnieniu uległo roszczenie za okres od lipca 2015 roku do grudnia 2015 roku.

W pozostałej nieprzedawnionej części (a więc w zakresie roszczeń za okres od 1 stycznia 2016 roku do końca lutego 2021 roku), w ocenie (...), powództwo zasługuje na uwzględnienie jedynie w zakresie dotyczącym zapłaty zaliczek na poczet kosztów eksploatacyjnych i wydatków na remonty. Zależy bowiem należy, iż tylko w takim zakresie powódka sprostaa ciężarowi dowodu i przedłożyła dokumentację pozwalającą na zweryfikowanie wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Ponadto należy, iż w okresie objętym składaniem pozwu powódka naliczyła opłaty zawierające trzy pozycje: zaliczki na koszty eksploatacyjne (wraz z wynagrodzeniem administratora), zaliczki na wydatki remontowe i koszty centralnego ogrzewania. Do października 2016 roku uwzględniano również koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków. Strona pozwana nie kwestionowała jedynie wysokości stawek zaliczek na koszty remontów, natomiast kwestionowała rozliczenie pozostałych pozycji ujmowanych w wymiarze opłat. Wobec powyższego, obowiązkiem strony powodowej pozostawało wykazanie wysokości kosztów eksploatacyjnych oraz kosztów mediów. Powódka sprostaa ciężarowi dowodu jedynie co do tych pierwszych należności. Zależy należy, iż wysokość stawki zaliczki na poczet kosztów eksploatacyjnych a także zaliczki na poczet kosztów remontów została określona w uchwałach podejmowanych corocznie przez właścicieli lokali. Do akt niniejszej sprawy powódka przedłożyła komplet uchwał za okres od 2014 roku do 2021 roku. Strona pozwana nie wykazała, aby którakolwiek z przedłożonych uchwał została skutecznie zaskarżona w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, a tym samym wyeliminowana z obrotu prawnego. Zależy należy, iż wysokość opłaty naliczonej w stosunku do danego lokalu (...) iloczyn stawki wskazanej w uchwale oraz powierzchni lokalu (46,10 m²). W przypadku pozwanej dodatkowo należało uwzględnić wysokość przysługującego jej udziału w prawie wspólności nieruchomości lokalowej wynoszącego 1/4 części. Zgodnie z treścią uchwał w okresie objętym składaniem pozwu obowiązywała następująca wysokość opłat eksploatacyjnych (stanowiąca sumę stawek za koszty eksploatacyjne i wynagrodzenie administratora wskazanych w każdorazowej uchwale):

- od dnia 1 stycznia 2016 roku do 31 lipca 2016 roku # 2 zł;
- od dnia 1 sierpnia 2016 roku do 31 grudnia 2017 roku # 3 zł;
- od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 marca 2018 roku # 2 zł;
- od dnia 1 kwietnia 2018 roku do dnia 31 maja 2020 roku # 3 zł;
- od dnia 1 czerwca 2020 roku # 2,50 zł.

Natomiast wysokość stawek z tytułu opłaty na fundusz remontowy kształtowała się następująco:

- od dnia 1 stycznia 2016 roku do 30 kwietnia 2016 roku # 1,00 zł;
- od dnia 1 maja 2016r. do 31 maja 2020 roku # 2,00 zł;

- od dnia 1 czerwca 2020 roku # 2,50 z³.

Jak wynika z opinii (...) P. (...) przy uwzględnieniu powierzchni mieszkania (46,10 m²) oraz wysokości udziału pozwanej w prawie współwłasności (1/4 części) suma opłat z tytułu kosztów eksploatacyjnych oraz kosztów na fundusz remontowy za okres od stycznia 2016r. do lutego 2021r. wynosi 3.446,18 z³.

Nadto, zważywszy, iż powódka domaga się również zaspędzenia skapitalizowanych odsetek od #wiadceń okresowych należnych za okres od listopada 2014 roku do wrze#nia 2019 roku. (...) na względie, że powództwo zas³ugiwa³o na uwzględnienie jedynie co do zaliczek za okres od 1 stycznia 2016r. do wrze#nia 2019r. (...) odsetki od poszczególnych należno#ci okresowych z tytułu kosztów eksploatacyjnych oraz kosztów na fundusz remontowy wymagalnych tylko w tym okresie i dokona³ ich skapitalizowania na dzieñ wniesienia pozwu. Suma ustalonych w ten sposób odsetek wynosi 296,57 z³. P.#lię należy, iż odsetki zosta³y wyliczone tylko od pierwotnego c¹dania, albowiem powódka rozszerzaj¹c powództwo nie wnios³a o zas¹dzenie skapitalizowanych odsetek takie od zaliczek wymagalnych za okres od pa#dziernika 2019 roku do lutego 2021 roku. (...) natomiast jest zwi¹zanym c¹daniem pozwu i nie moze orzekać ponad c¹danie (art. 321 § 1 kpc).

Natomiast, na uwzględnienie nie zas³ugiwa³o roszczenie o zap³atę kosztów zużycia wody i odprowadzenia #cieków oraz kosztów centralnego ogrzewania. Z.ęyę bowiem należy, iż celem wykazania roszczenia w odniesieniu do wymienionych należno#ci strona powodowa przed³oęy³a wy³cznie dokumenty prywatne w postaci rozliczenia kosztów za centralne ogrzewanie, regulaminów rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i wody, a także zawiadomieñ o wymiarze op³at, w których wskazano m.in. stawke poszczególnych op³at rozliczanych zaliczkowo. Z.ęywszy, iż pozwana zakwestionowa³a prawid³owo#ę rozliczenia powyższych kosztów, st¹d zgodnie z zasad¹ rozk³adu cięzaru dowodu (art. 6 kc) powódka powinna przed³oęyę dokumenty #ród³owe w postaci faktur wystawionych przez dostawców mediów, czy też odczytów stanów liczników, tak, aby móc zweryfikowaę prawid³owo#ę dokonanego przez wspólnotę rozliczenia. Z zeznañ #wiadka J. J. # Pi#lewskiej wynika³o, że w odniesieniu do op³at za wodę wspólnota (...) stawki wskazane przez dostawców, jednakie bez przed³ożenia dokumentów #ród³owych (tj. faktur VAT wystawionych przez dostawców na rzecz wspólnoty mieszkaniowej) nie sposób tego sprawdzię. Podobnie, wobec zaniechañ dowodowych ze strony wspólnoty nie sposób ustalię, na jakiej podstawie przyjęto wysoko#ę zaliczki za centralne ogrzewanie zarówno w miesi¹cach letnich i w miesi¹cach zimowych. J.#nie należa³o mieę na względie, że wspólnota jest w posiadaniu faktur #ród³owych, na co wskaza³ #wiadek, a zatem nie by³o przeszkód, by takie dokumenty w odpowiedzi na stawiane przez pozwan¹ zarzuty przedstawię. Samo natomiast wskazanie sposobu rozliczania spornych kosztów poprzez z³ożenie regulaminów przyjętych w drodze (...) nie jest wystarczaj¹ce w sytuacji, gdy strona postawi³a zarzut nieprawid³owego wyliczenia. Regulaminy okre#laj¹ jedynie pewny sposób postępowania, natomiast do wyliczenia konkretnych kosztów przypadaj¹cych na lokal, konieczne jest wykazanie wielko#ci zużycia, a także stawek. Bez takich danych niemożliwe jest ustalenie kosztów przypadaj¹cych na pozwan¹, również za pomoc¹ dowodu z opinii (...), który przecie bazuje na okre#lonym materiale #ród³owym. J.#nie należy wskazaę, że bieg³y nie jest uprawniony ani obowi¹zany do gromadzenia materia³u dowodowego, co stanowi obowi¹zek strony, która z danego faktu wywodzi skutki prawne. W tych okoliczno#ciach należa³o uznaę, że brak z³ożenia przez powódkę dokumentów #ród³owych, wobec podniesionych przez pozwan¹ zarzutów, uniemożliwia³o uwzględnienie powództwa w powyższym zakresie.

W zwi¹zku z powyż (...) # na mocy przepisów art. 13 i 14 ustawy o w³asno#ci lokali # od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.742,75 z³. Natomiast, na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc w zw. z art. 15 ustawy o w³asno#ci lokali (...) zas¹dzi³

odsetki ustawowe za opó#nienie od kwoty 2.763,13 z³ stanowi¹cej sumê zaliczek za okres od stycznia 2016r. do wrze#nia 2019r. (2.466,56 z³) oraz sumê skapitalizowanych odsetek (296,57 z³) od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 21 pa#dziernika 2019r. do dnia zap³aty. Natomiast, od kwoty 979,62 z³ stanowi¹cej sumê nale#nych zaliczek za okres od pa#dziernika 2019r. do lutego 2021r. (...) odsetki od dnia 8 marca 2021r. do dnia zap³aty.

W pozosta³ym zakresie na mocy powo³anych powy#ej przepisów a contrario powództwo podlega³o oddaleniu.

O kosztach procesu (...) na podstawie art. 100 kpc, uznaj¹c, że powódka wygra³a niniejsze postêpowanie w 45,60 %, a pozwana w 54,40 %. Na poniesione przez powódkê koszty sk³adaj¹ siê: op³ata s¹dowa od pozwu (400 z³), oplata za czynno#ci fachowego pe³nomocnika w stawce minimalnej stosownie do pierwotnej warto#ci przedmiotu sporu (1.800 z³), op³ata skarbowa od pe³nomocnictwa (17 z³), op³ata s¹dowa od rozszerzenia powództwa (200 z³), a tak#e zaliczka na poczet opinii (...) (1.500 z³) #³cznie kwota 3.817,00 z³, z czego przy uwzglêdnieniu stosunku w jakim powódka wygra³a, nale#y siê jej od przeciwnika zwrot kwoty 1.740,50 z³tych. Natomiast, pozwana ponios³a koszty zastêpstwa procesowego w kwocie 1.800 z³tych, z czego nale#a³a siê jej kwota 981 z³tych. Po wzajemnym skompensowaniu nale#no#ci nale#a³o na rzecz powódki zas¹dziæ kwotê 759,50 z³tych.

Ponadto, na mocy art. 100 kpc w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 i art. 83 i 113 ust. 1 pkt 1 ustawy o kosztach s¹dowych w sprawach cywilnych (...) #ci¹gniêcie od powódki kosztów opinii (...), które zosta³y wy³o#one tymczasowo ze Skarbu P. w³icznej kwocie 173,27 z³tych (1.673,27 z³ # zaliczka w kwocie 1.500 z³). (...) stosunek, w jakim powódka przegra³a niniejszy spór nale#a³o nakazaæ #ci¹gniêcie od niej kwoty 94 z³.

W pozosta³ym zakresie pokryte tymczasowo wydatki zwi¹zane z wynagrodzeniem bieg³ego przeje¹æ na rachunek Skarbu P., odstêpuj¹c od obci#lania nimi pozwanej, która z uwagi na jej trudn¹ sytuacjê finansow¹ by³a zwolniona od kosztów s¹dowych.