

Sygnatura akt I C 939/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 20.12.2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

**Przewodniczący: SSR Jaromir Antoszewski**

**Protokolant: Mariola Olechno**

po rozpoznaniu w dniu 09.12.2013 r. w Jeleniej Górze sprawy

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy Placu (...) w J.

przeciwko R. I.

**- o zapłatę**

I. zasądza od pozwanego R. I. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy Placu (...) w J. kwotę 983,19 zł (dziewięćset osiemdziesiąt trzy złote, dziewiętnaście groszy) z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 156,18 zł od dnia 11.02.2010 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 116,61 zł od dnia 11.03.2010 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 116,61 zł od dnia 11.04.2010 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 116,61 zł od dnia 11.05.2010 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 116,61 zł od dnia 11.06.2010 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 127,10 zł od dnia 11.07.2010 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 127,10 zł od dnia 11.08.2010 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 106,16 zł od dnia 11.09.2010 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 0,21 zł od dnia 11.10.2012 roku do dnia zapłaty,

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 369,17 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 06.02.2013 r. sprecyzowanym pismem z dnia 12.03.2013r. , powód Wspólnota Mieszkaniowa przy Placu (...) w J. - reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od pozwanego R. I. kwoty 1896,22 zł z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot składowych wymagalnych w okresie (...), do dnia zapłaty oraz kosztów procesu w wysokości 1312 zł ,łącznie kosztami zastępstwa procesowego .

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy Placu (...) w J. wraz z udziałem (...) w części wspólnej , w budynku znajduje się ponad siedem lokali, nieruchomością zarządza W. K. prowadząca działalność pod firmą (...) w J. . Zaznaczył , że pozwany nie wykonuje obowiązku ponoszenia kosztów

zarządu nieruchomością wspólną w wysokości określonej uchwałami właścicieli lokali i jego zadłużenie na dzień 30.11.2012r. wynosi 1896,22 zł . Pomimo wezwań do zapłaty pozwany pozostał wobec nich bierny.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 15.03.2013 r. Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze ( sygn. akt I Nc 430/13 ) nakazano pozwanemu zapłacić na rzecz powoda dochodzoną pozwem sumę z odsetkami i kosztami procesu.

Pozwany R. I. sprzeciwem z dnia 16.04.2013 r., zaskarżył powyższy nakaz w całości , wnosząc o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu zarzucił przedawnienie kwoty 912,40 zł jako sumy świadczeń okresowych , brak zadłużenia wobec powoda, przyznając swoje prawo własności do lokalu o powierzchni (...) . Wskazał , że od chwili nabycia lokalu , nie zamieszkuje w nim, rzadko, prawie wcale nie korzysta z wody, energii ani CO , lokal jest opomiarowany , przebywa tam sporadycznie – zwykle raz w tygodniu przez około 1 godzinę. Powód zaś w fakturach liczy zużycie wody zaliczkowo w kwotach po około 29 zł miesięcznie , a CO na poziomie 94 zł miesięcznie czyli razem 133 zł , gdy on od początku reguluje miesięcznie opłaty 167 zł przy stawce czynszowej 40 zł , to jego nadpłata wynosi 127 zł miesięcznie , co świadczy o bezzasadności żądania powoda. Nadmienił , iż próby wyjaśnienia nieścisłości w opłatach zakończyły się fiaskiem.

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

R. I. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni (...), znajdującego się przy Placu (...) w J. , w budynku należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej przy Placu (...) . Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje W. K. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) w J..

W okresie do

(dowód: uchwała nr 4/2010 k. 8,

wydruk z księgi wieczystej k.8-25 ,

okoliczności bezsporne ).

Z tytułu kosztów ww. lokalu uiszczanych w postaci zaliczek na poczet kosztów zarządu , kosztów eksploatacji , remontów, opłat za wywóz nieczystości stałych, wynagrodzenia zarządcy, C.O. , konserwację domofonu, abonamentu za wodomierz główny, wodę oraz ścieki właściciel mieszkania posiadała zadłużenie na dzień 31.12.2009r. w wysokości 912,40 zł. Wysokość zaliczek na poczet powyższych kosztów wynosiła 156,81 zł w okresie od stycznia do maja 2010r., 167,30 zł w miesiącach czerwiec i lipiec 2010r. , 247 zł od sierpnia do października 2010r. , 245,50 zł w listopadzie i grudniu 2010r., 248,34 zł od stycznia do marca 2011r. , potem 276,74 zł do czerwca 2011. Od lipca do września 2011r. miesięczne opłaty wynosiły po 226,44 zł , od października do grudnia 2011r. po 235,69 zł , od stycznia do marca 2012r. po 130,06 zł , w kwietniu 2011 131,91 zł, a od maja do listopada 2012r. po 160,51 zł. R. I. płacił miesięcznie po 40,20 zł do grudnia 2010r. , a potem po 168,64 zł.

Zaliczki na poczet dostarczania wody i odbioru cieków naliczane były właścicielowi lokalu do końca 2011r. jako średnia wynikająca z różnicy wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych występujących w lokalach wspólnoty wobec braku posiadającego wymaganą legalizację wodomierza w mieszkaniu. Wodomierz ten zainstalowano dopiero w (...). Potem została podpisana umowa o dostawę wody z firmą (...) , którą to umowę posiadająca umocowanie do występowania w imieniu syna H. I. dostarczyła zarządcy nieruchomości. Stąd od stycznia 2012r. bezpośrednich rozliczeń z dostawcą wody i odbiorcą ścieków na podstawie zainstalowanego wodomierza w mieszkaniu, do kosztów lokalu wliczano jedynie abonament za wodomierz główny. Koszty centralnego ogrzewania naliczane były jako suma kosztów stałych dotyczących ogrzewania części wspólnych nieruchomości oraz za ogrzewanie łazienki , która nie była opomiarowana i kosztów zmiennych wg. podzielników ciepła .

Pomimo wezwań z dnia 08.05.2010r., 30.07.2010r., 08.12.2010r., 09.07.2011r., 07.09.2011r., 22.08.2012r. , 17.09.2012r. R. I. nie zapłacił żądanych kwot.

(dowód: protokół k.73,  
kartoteka finansowa k. 35-36,  
zawiadomienia o wysokości opłat k.43-47, 86, 88, 89,  
wyliczenia ogólnej kwoty opłat k.48-52,85,  
rozliczenie k. 74,  
zeznania świadka W. K. k.111v. -112 ).

**Sąd zważył co następuje:**

Art. 14 ustawy z dnia z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stanowi :

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Wg. art. 15 ust. 1 ww. ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

2. Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość.

W ramach niniejszej sprawy bezspornym był fakt posiadania przez pozwanego lokalu przy Placu (...) w J. , należącego do powodowej wspólnoty, obowiązek uiszczania comiesięcznych należności z tytułu kosztów zarządu, eksploatacji nieruchomości i funduszu remontowego. Spór sprowadzał się w pierwszej kolejności do kwestii istnienia długu w odniesieniu do wysokości należności za poszczególne miesiące , zarzutu przedawnienia.

Art. 6 kc. stanowi , iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

W toku postępowania sąd dopuścił dowody z dokumentów oraz z zeznań świadków W. K. i H. I. zawnioskowane przez powoda oraz pozwanego . Dowody z dokumentów sąd uznał za wiarygodne . Pozwany nie podważył rozliczeń , kartoteki finansowej ani zawiadomień o opłatach przedstawionych przez powoda. Nie wykazał także aby zaliczki z tytułu opłat mieszkaniowych miały być naliczane w przyjętej przez niego samowolnie wysokości. Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka W. K. . Jakkolwiek W. K. zarządza nieruchomością wspólną , sam ten fakt nie przekreśla jej zeznań. Świadek jasno i logicznie opisała na jakich zasadach naliczono pozwanemu opłaty za wodę i ścieki do końca 2011r. w sytuacji zamontowania posiadającego wymaganą legalizację wodomierza dopiero w (...) oraz wskazała jak określane są koszty centralnego ogrzewania . Zeznania te znalazły potwierdzenie w dokumentach jak np. protokół

montażu wodomierza czy ad. sposobu naliczania kosztów co w rozliczeniu co. za 2011r. Jednocześnie przedstawione przez pozwanego protokoły serwisu podzielników ciepła wskazujących na zerowe odczyty dokonane były w 2009r. i w maju 2012r. i dotyczyły okresów rozliczeniowych 2009r. (roszczenia przedawnionego) i od 01.01. do 31.12.2012r., który to okres nie był objęty pozwem oraz tylko jednej składowej kosztów c.o. . Nie przekonujące w ocenie sądu w zakresie naliczenia kosztów ogrzewania były zeznania matki pozwanego odnośnie odczytów za poprzednie okresy jak też ważności i istnienia przed końcem 2011r. ważnego wodomierza w mieszkaniu pozwanego. Zeznania te bowiem nie tylko złożyła bezpośrednia krewna pozwanego oczywiście zainteresowana w sposobie rozstrzygnięcia sprawy ale też są one sprzeczne z ww. dokumentami .

Sąd oddalił wnioski dowodowe powoda i pozwanego (poza przedłożonym na rozprawie kwitem odczytu z dnia 10.12.2009r.) złożone na ostatnim terminie rozprawy tj. o wezwanie dodatkowego świadka, zobowiązanie stron do przedłożenia dodatkowych dokumentów, na podstawie art. 207 §6 kpc. oraz art. 503 §1 kpc. jako spóźnione i w konsekwencji w razie ich uwzględnienia powodujące zwłokę w rozpoznaniu sprawy.

Skutecznie natomiast pozwany zgłosił zarzut przedawnienia co do części roszczenia. Należności dochodzone pozwem stanowią w ocenie sądu świadczenia okresowe o czym stanowi choćby treść art. 14 i 15 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali i jako takie przedawniają się z upływem trzyletniego okresu przedawnienia (art. 118 kc.), który w niniejszej sprawie upłynął w odniesieniu do kwoty 912,40 zł dochodzonej za czas od 31.12.2009r. Tym samym zasadne było żądanie przez powoda zapłaty jedynie kwoty 983,19 zł – stanowiącej sumę poszczególnych kwot roszczenia wymagalnych w okresie od 11.02.2009r. skoro należności za okres do grudnia 2009r. tj. co do kwoty 912,40 zł były przedawnione.

W świetle powyższych zważeń i ustaleń Sąd zasądził na rzecz powoda od pozwanego kwotę 983,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot jak w uzupełnionym pozwie (art. 481§1 i §2 kc.).

Dalej idące powództwo jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. zgodnie z zasadą stosunkowego ich rozdzielenia. Powód wygrał sprawę w 51,85 %, poniósł koszty w kwocie 712 zł (95 + 600 + 17), zatem proporcjonalnie należało zasądzić na jego rzecz od pozwanego kwotę 369,17 zł.