

Sygnatura akt XI C 996/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 4 lutego 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Małecka

Protokolant: Agnieszka Łuciów

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W.

przeciwko (...) spółka z o.o. we W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) spółka z o.o. we W. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W. kwotę 435,67 zł (czterysta trzydzieści pięć złotych i sześćdziesiąt siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 09.05.2013r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. umarza postępowanie w zakresie cofniętej części pozwu;

IV. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 2.221,91 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XI C 996/13

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym dnia 9 maja 2013 r. strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...) we W. domagała się zasądzenia od strony pozwanej (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. kwoty 11.246,38 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów postępowania na swoją rzecz.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, iż strona pozwana jest członkiem powodowej wspólnoty mieszkaniowej i jest właścicielem 5 lokali użytkowych położonych we W., przy ul. (...) o numerach 10/II, 10B/I, 10C/II, 10C/III i 10C/IV, a mimo wystosowania przez wspólnotę wyliczeń comiesięcznych zaliczek oraz wezwań do zapłaty pozwana spółka zalega z opłatami zaliczek na rzecz wspólnoty.

W dniu 22 maja 2013 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wniesionym dnia 24 czerwca 2013 r. strona pozwana (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. domagała się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania. Zaskarżając nakaz zapłaty w całości zarzuciła brak wykazania dochodzonego roszczenia, co czyni powództwo nieudowodnionym, brak legitymacji biernej pozwanego z uwagi na okoliczność iż lokale położone przy ul. (...)/II, 10C/III oraz 10C/IV nie należały do strony pozwanej oraz brak podstaw do obciążenia pozwanego kosztami eksploatacyjnymi za lokal znajdujący się we W. przy ul. (...)/I, ponieważ nie nastąpiło jeszcze wydanie tego lokalu.

Uzasadniając sprzeciw strona pozwana wskazała, iż strona powodowa nie wykazała, jakie są faktyczne wysokości kosztów eksploatacyjnych przypadających na poszczególne lokale oraz nie przedstawiła wyliczenia, z czego podane

kwoty wynikają, ani w jaki sposób obliczona została stawka za poszczególne media. Strona pozwana podniosła, że kwestionuje w całości wysokość kosztów przedstawionych przez stronę powodową.

(...) sp. z o.o. podniosła, że lokal położony przy ul. (...)/I (dla którego prowadzona jest księga wieczysta numer (...)) nie został jej wydany, dlatego też nie powinna ponosić kosztów jego eksploatacji.

Strona pozwana zarzuciła, iż własność lokalu znajdującego się przy ul. (...) /II (objętego księgą wieczystą numer (...)), jak również własność lokali położonych przy ul. (...) /IV (dla którego prowadzona jest księga wieczysta numer (...)) / i 10C/III (dla którego prowadzona jest księga wieczysta numer (...)) została przeniesiona na rzecz osób trzecich, a w związku z tym strona pozwana nie powinna ponosić kosztów eksploatacji tych lokali.

Stanowisko to zostało przez stronę pozwaną podtrzymane w piśmie z dnia 28 października 2013 r., w którym zarzucono między innymi, iż z przedstawionych przez stronę powodową dokumentów nie wynika, jakie są koszty eksploatacyjne przypadające na poszczególne lokale, ani metoda według której koszty te są rozdzielane.

Na rozprawie w dniu 26 listopada 2013 r. strona powodowa zmodyfikowała żądania pozwu, w ten sposób, że ograniczyła powództwo domagając się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 4.894,93 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 maja 2013 r., tytułem zapłaty za lokale (...), 10B/I za okres od dnia 9 listopada 2012 r. do dnia 9 maja 2013 r. oraz tytułem opłat za lokale (...) za okres od dnia 11 listopada 2012 r. do dnia 11 grudnia 2012 r. W pozostałym zakresie cofnęła żądanie wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) sp. z o.o. we W. nabyła w dniu 9 listopada 2012 r. od (...) sp. z o.o. 5 lokali położonych przy ul. (...) we W. o numerach: 10/II, 10B/I, 10C/II, 10C/III i 10C/IV

/bezsporne, również dowód:

1. zeznania świadka M. P. – protokół rozprawy z dnia 26.11.2013 r. 00:14:29-00:32:24

Lokal położony we W. przy ul. (...) /II, o powierzchni 76,27 m² (dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...)) był własnością (...) sp. z o.o. we W., obecnie jest współwłasnością D. M. i R. P.. Ustanowienie odrębnej własności lokalu nastąpiło na mocy umowy z dnia 20 lipca 2012 r.

/dowód: wypis z księgi wieczystej – k. 38-45/

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) dla nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) /IV. Ustanowienie odrębnej własności lokalu nastąpiło na mocy umowy z dnia 20 lipca 2012 r. Lokal pozostawał własnością (...) sp. z o.o. we W. do dnia 12 grudnia 2012 r., kiedy to została zawarta umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie na rzecz M. M. i R. D..

/dowód: wypis z księgi wieczystej – k. 46-54/

Również na podstawie umowy przewłaszczenia za zabezpieczenie zawartej dnia 12 grudnia 2012 r. na M. M. i R. D. przeszła własność lokalu położonego we W. przy ul. (...) /III. Lokal wyodrębniony na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 20 lipca 2012 r., był uprzednio własnością (...) sp. z o.o. we W.

/dowód: wypis z księgi wieczystej – k. 55-63/

W dniu 10 grudnia 2009 r. została zawarta umowa o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną między Wspólnotą Mieszkaniową (...) położoną we W. przy ul. (...) K. T., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) we W.. Przedstawiciele wspólnoty, wybrani na zebraniu właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) we W. dnia 20 listopada

2009 r., zostali uchwałą numer (...) z dnia 20 listopada 2009 r. upoważnieni do zawarcia umowy z K. T., prowadzącym przedsiębiorstwo (...) od dnia 1 stycznia 2010 r.

Umowa o powierzenie zarządu została zawarta na czas nieokreślony (§ 14), regulowała obowiązki zarządcy (§§ 2-5) oraz właścicieli lokali (§§ 6-7). Zgodnie z § 11 umowy z dnia 10 grudnia 2009 r. wynagrodzenie zarządcy miało wynosić 0,42 zł miesięcznie od metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz 0,25 zł miesięcznie od metra kwadratowego powierzchni użytkowej miejsc postojowych.

/dowód: 1. umowa z dnia 10.12.2009 r. – k. 8-11,

2. protokół komisji skrutacyjnej z dnia 20.11.2009 r. – k. 6,

3. uchwała nr 4/2009 – k. 7./

Opłaty za okres od listopada 2012 r. do stycznia 2013 r. za lokale użytkowe przy ul. (...)/II, 10B/I, 10C/II, 10C/III i 10C/IV zostały objęte rachunkiem numer (...) wystawionym przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) dnia 25 lutego 2013 r.; rachunek wobec (...) sp. z o.o. we W. opiewał na kwotę 6.994,56 zł (w tym: za listopad 2012 r. – 1.373,82 zł, za grudzień 2012 r. – 1.873,58 zł i za styczeń 2013 r. – 1.873,58 zł), płatną do dnia 5 marca 2013 r.

W dniu 22 marca 2013 r. został przez Wspólnotę mieszkaniową „N. wystawiony rachunek numer (...) wobec (...) sp. z o.o., obejmujący zaliczkę na lokale użytkowe przy ul. (...)/II, 10B/I, 10C/II, 10C/III i 10C/IV za marzec 2013 r. na kwotę 1.980,22 zł, której termin płatności został określony na dzień 31 marca 2013 r.

Również w dniu 22 marca 2013 r. został przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) we W. wystawiony rachunek numer (...) r. na kwotę 27,50 zł, jaką miała zapłacić (...) sp. z o.o. we W. do dnia 31 marca 2013 r. tytułem opłaty za znak reklamowy.

Korona (...) w piśmie z dnia 2 kwietnia 2013 r. poinformowała Wspólnotę M. „nad P.”, iż nie uznaje rachunku numer (...) z dnia 22 marca 2013 r. z uwagi na brak tablic i znaków reklamowych.

Wspólnota mieszkaniowa (...) w dniu 5 kwietnia 2013 r. wystawiła rachunek numer (...) wobec (...) sp. z o.o. na kwotę 2.271,60 zł, płatną do dnia 12 kwietnia 2013 r., tytułem zaliczki za lokale użytkowe przy ul. (...)/II, 10B/I, 10C/II, 10C/III i 10C/IV za kwiecień 2013 r.

/dowód: 1. rachunki – k. 12-14 i 84,

2. pismo (...) sp. z o.o. z dnia 2.04.2013 r. – k. 83./

Dla miejsc postojowych znajdujących się w nieruchomości przy ul. (...) we W. została przygotowana propozycja planu gospodarczego, obowiązująca od dnia 1 kwietnia 2013 r., obejmująca stawki kosztów utrzymania czystości, energii elektrycznej, wynagrodzenia zarządcy, konserwacji nieruchomości, serwisu przeciwpożarowego i ubezpieczenia nieruchomości.

/dowód: propozycja planu gospodarczego – k. 80/

Pismami z dnia 23 kwietnia 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) poinformowała (...) sp. z o.o. o wysokości zaliczek miesięcznych za lokale, w wysokości obowiązującej od dnia 1 kwietnia 2013 r. Za lokal położony we W. przy ul. (...)/II miesięczna opłata obejmująca opłaty eksploatacyjne, opłaty związane z utrzymaniem części wspólnej, wpłaty na fundusz remontowy i fundusz celowy wynosiła 603,99 zł, za lokal przy ul. (...)/I – 537,37 zł, za lokal znajdujący się przy ul. (...)/II – 225,42 zł, za lokal przy ul. (...)/III – 434,46 zł i za lokal usytuowany przy ul. (...)/IV – 470,36 zł.

/dowód: pisma Wspólnoty mieszkaniowej z dnia 23.04.2013 r. – k. 15-19/

Pełnomocnik Wspólnoty mieszkaniowej (...) w piśmie z dnia 8 kwietnia 2013 r. wezwał (...) sp. z o.o. do zapłaty kwoty 8.974,78 zł tytułem zapłaty należności z tytułu zarządu nad nieruchomością dotyczącą lokali użytkowych

położonych przy ul. (...)?II, 10B/I, 10C/II, 10C/III i 10C/IV, na wskazany rachunek bankowy do dnia 15 kwietnia 2013 r., z zastrzeżeniem iż brak zapłaty w wyznaczonym terminie spowoduje, iż sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w ograniczonym zakresie wobec wykazania przez stronę powodową Wspólnotę Mieszkaniową (...) we W. wysokości dochodzonych opłat związanych z lokalami położonymi przy ul. (...) we W., których strona pozwana (...) sp. z o.o. była lub jest właścicielem, podczas gdy strona pozwana zarzucała niewykazanie faktycznej wysokości kosztów przypadających na poszczególne lokale.

Zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej jako u.w.l.) właściciel lokalu, będący członkiem wspólnoty jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z użytkowaniem lokalu. W myśl art. 12 ust. 2 u.w.l. 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. Przepis ten nakłada na właścicieli lokali obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części, jaka nie znajduje pokrycia w pożytkach i innych przychodach ze wspólnej nieruchomości. Każdy właściciel lokalu zostaje zobowiązany do ponoszenia części tych wydatków - proporcjonalnej do swojego udziału we współwłasności (w nieruchomości wspólnej).

Norma art. 13 ust. 1 u.w.l. stanowi, że właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym 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. Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążać będą właścicieli lokali - każdego w odpowiedniej ułamkowej części - zalicza się, zgodnie z art. 14 u.w.l.:

- 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.

Te rodzaje kosztów zostały w art. 14 u.w.l. wymienione jedynie przykładowo; podkreślić należy, że do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 u.w.l. - jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Oprócz praw i obowiązków, o których była mowa dotychczas, do praw i obowiązków właścicieli lokali należy również uczestniczenie w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, polegające na wpłacaniu comiesięcznych zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną (art. 15 u.w.l.). Na pokrycie tych kosztów, zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10. dnia każdego miesiąca. Wysokość miesięcznej zaliczki może być różna i albo wynika wprost z uchwały właścicieli lokali, albo z innych decyzji wspólnoty podejmowanych na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 u.w.l. - z przewidywanych, ogólnych rocznych kosztów zarządu

nieruchomością wspólną, przyjętych w uchwale właścicieli o rocznym planie gospodarczym zarządu nieruchomością wspólną i z przypadających na poszczególnych właścicieli lokali rocznych opłat na pokrycie tych kosztów.

Podobnie jak art. 13 ust. 1 u.w.l. nakłada na właścicieli lokali obowiązek utrzymania swojej własności, tak art. 15 ust. 1 u.w.l. nakłada na wszystkich bez wyjątku właścicieli lokali obowiązek uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nie można zatem zwolnić części właścicieli lokali z tego obowiązku ani nie mogą oni wyzbyć się tego obowiązku w inny sposób. Nie można tego zmienić także umową wszystkich właścicieli lokali zawartą w formie aktu notarialnego na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l., gdyż zgodnie z art. 18 ust. 3 u.w.l. umowa taka może wyłączyć stosowanie postanowień jedynie rozdziału 4 u.w.l. (dotyczącego zarządu nieruchomością wspólną), natomiast postanowienia obowiązku opłacania zaliczek umieszczone są w rozdziale 2 u.w.l., regulującym prawa i obowiązki właścicieli lokali.

Odnosząc się do obowiązku uiszczania zaliczek na fundusz remontowy podkreślić trzeba, że żaden zaś przepis u.w.l. nie nakłada na właścicieli lokali obowiązku dokonywania wpłat na taki fundusz (choć muszą oni pokryć koszt niezbędnego remontu, jeśli został on wykonany lub jest w danym czasie niezbędny). Właściciele lokali mogą się jednak umówić co do utworzenia takiego funduszu i uregulowania różnych kwestii związanych z jego funkcjonowaniem – przede wszystkim w drodze uchwały. Ponieważ wyodrębnienie funduszu remontowego nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty, wymaga podjęcia uchwały, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 3).

Jak wspomniano wcześniej norma art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali nie zawiera katalogu zamkniętego kosztów zarządu nieruchomością wspólną i właściciele lokali mogą podjąć uchwałę o jego rozszerzeniu, pod warunkiem jednak, że uchwała ta ani nie narusza prawa, umowy właścicieli lub zasad prawidłowego zarządzania, ani w inny sposób nie narusza interesów poszczególnych właścicieli.

W ocenie Sądu Rejonowego nie zasługiwał na uwzględnienie podnoszony przez stronę pozwaną (...) sp. z o.o. zarzut niezasadności naliczania opłat ze względu na brak zgody na użytkowanie budynków przy ul. (...) jako całości. W ocenie strony pozwanej okoliczność ta winna stanowić fakt tamujący obciążanie właścicieli nieruchomości lokalowych jakimikolwiek opłatami. Sąd Rejonowy zajmuje odmienne stanowisko – należy mieć bowiem na uwadze, że same lokale uzyskały uprzednio pozwolenie na użytkowanie (konieczne dla ich następczego wyodrębnienia, jako samodzielnych), a strona pozwana nabyła te nieruchomości, stając się ich właścicielem. Bez względu na stan nieruchomości właściciel winien uiszczać obciążające ją opłaty (między innymi związane z daninami publicznoprawnymi, ubezpieczeniem, zarządkiem, itp.). Okoliczność, iż poszczególne części nieruchomości nie uzyskały stosownych zaświadczeń nie neguje – sam przez siebie – obowiązku właściciela uiszczania należności związanych z rzeczą.

Uznając żądanie strony powodowej za należne co do zasady, sąd ocenił, że nie zostało ono należycie udowodnione co do wysokości. Sąd Rejonowy uznał, że strona powodowa nie udźwignęła ciężaru udowodnienia faktów, z których wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. Podkreślić przy czym trzeba, że samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności (art. 227 k.p.c.) powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (wyrok SN z dnia 22.11.2001 r., sygn. I PKN 660/00, publ. Wokanda 2002/7-8/44). Zgodnie z art. 232 k.p.c. obowiązek wskazania dowodów obciąża przede wszystkim stronę a w myśl art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Oznacza to, że ten, kto powołuje się na przysługujące mu prawo, występując z żądaniem obowiązany jest udowodnić okoliczności faktyczne uzasadniające to żądania. Chodzi tu o fakty, które mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, wykazujące istnienie prawa.

Zgodnie z obowiązującą w postępowaniu cywilnym zasadą kontrydiktoryjności sąd nie ma obowiązku zarządzania dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzania z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok SN z dnia 17.12.1996 r., sygn. I CKU 45/96, publ. OSNC 1997/6-7/76). Dopuszczenie dowodu z urzędu jest co do zasady prawem a nie obowiązkiem sądu. W związku

z powyższym, jeżeli materiał dowodowy zgromadzony przez strony nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z nieudowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów.

Wobec powyższego i w myśl art. 232 k.p.c. to strona powodowa była obowiązana wskazać dowody dla stwierdzenia faktu zasadności obciążenia pozwanego należnościami wynikającymi ze wskazanej w pozwie umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych oraz cennika i powinna liczyć się z negatywnymi konsekwencjami jego nieudowodnienia w postaci oddalenia powództwa.

Strona pozwana już w sprzeciwie od nakazu zapłaty zakwestionowała roszczenie strony powodowej co do wysokości, zarzucając iż nie zostały wykazane źródła naliczenia opłat oraz nie wskazano dokładnie sposobu ich obliczenia. Strona powodowa w odpowiedzi przedstawiła wyłącznie dowód z dokumentu – projektu (propozycji) kosztów dotyczących miejsc postojowych w zakresie stawek kosztów utrzymania czystości, energii elektrycznej, wynagrodzenia zarządcy, konserwacji nieruchomości, serwisu przeciwpożarowego i ubezpieczenia nieruchomości. Należy mieć na uwadze, że przedmiotem niniejszego postępowania są należności dotyczące lokali użytkowych, a nie miejsc postojowych. Przede wszystkim jednak należy podkreślić, że przedłożony dokument jest propozycją planu gospodarczego (dodatkowo dotyczącego tylko części okresu objętego żądaniem pozwu – od dnia 1 kwietnia 2013 r.), nie zaś uchwałą wspólnoty. Ponadto brak podstaw do przyjęcia, że takie same stawki dotyczą powierzchni lokali użytkowych czy mieszkalnych.

Ponad omówiony dokument oraz umowę o zarząd nieruchomości, w której wskazano umówione wynagrodzenie zarządcy, powodowa wspólnota nie przedstawiła żadnych dokumentów potwierdzających zasadność i prawidłowość kosztów obciążenia strony pozwanej kosztami utrzymania nieruchomości, podczas gdy (...) sp. z o.o. zarzucała dowolność stawek wskazanych w rachunkach oraz informacjach o wysokości zaliczki. Mimo jednoznacznego sformułowania zarzutów, podtrzymanych w późniejszych pismach przygotowawczych i stanowisku strony prezentowanym na rozprawie strona powodowa wykazała ograniczoną inicjatywę dowodową, a przedstawione przez nią dokumenty nie pozwalają na ustalenie wysokości należności obciążających przedmiotowe lokale. Strona powodowa przedłożyła wystawione przez siebie rachunki oraz informacje o wysokości zaliczek. Należy zgodzić się z pozwaną spółką, iż nie wykazano źródeł opłat, jakimi obciążono właściciela lokali, takich jak: uchwały wspólnoty wskazujące na wysokość (stawki) poszczególnych opłat, uchwalone plany gospodarcze, faktury źródłowe dostawców mediów, itp.

W związku z powyższym sąd I instancji ocenił żądanie powodowej wspólnoty jako nieudowodnione co do wysokości, z wyjątkiem opłat za zarząd nieruchomością wspólną, których wysokość wynika z umowy o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną. Postanowienie § 11 umowy (k. 10) wskazuje, iż wynagrodzenie zarządcy wynosi 0,42 zł od metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz 0,25 zł od metra kwadratowego powierzchni użytkowej miejsc postojowych.

Strona powodowa domagała się zapłaty czynszu za lokale położone przy ul. (...) /II i 10B/I za okres 6 miesięcy: od dnia 9 listopada 2012 r. do dnia 9 maja (...). oraz za lokale położone przy ul. (...), 10C/III i 10C/IV za okres 1 miesiąca: od dnia 11 listopada 2012 r. do dnia 11 grudnia 2012 r. Żądania te co do zasady należy ocenić jako zasadne – strona pozwana nie kwestionowała, iż w okresie od dnia 9 listopada 2012 r. była właścicielem przedmiotowych lokali oraz nie udowodniła, że do dnia 9 maja 2013 r. zbyła lokale położone przy ul. (...) /II i 10B/I, lub aby przed dniem 12 grudnia 2012 r. zbyła lokale położone przy ul. (...), 10C/III i 10C/IV.

Powierzchnia poszczególnych lokali wynosi:

- lokal przy ul. (...) /II – 55,19 m²,
- lokal przy ul. (...) /I – 67,80 m²,
- lokal przy ul. (...) /II – 76,27 m²,

- lokal przy ul. (...)/III – 107,06 m²,

- lokal przy ul. (...)/IV – 115,97 m².

W związku z tym należności z tytułu kosztów zarządu kształtują się w skali miesiąca następująco:

- za lokal przy ul. (...)/II: $55,19 \text{ m}^2 \times 0,42 \text{ zł/m}^2 = 23,18 \text{ zł}$,

- za lokal przy ul. (...)/I: $67,80 \text{ m}^2 \times 0,42 \text{ zł/m}^2 = 28,48 \text{ zł}$,

- za lokal przy ul. (...)/II: $76,27 \text{ m}^2 \times 0,42 \text{ zł/m}^2 = 32,03 \text{ zł}$,

- za lokal przy ul. (...)/III: $107,06 \text{ m}^2 \times 0,42 \text{ zł/m}^2 = 44,97 \text{ zł}$,

- za lokal przy ul. (...)/IV: $115,97 \text{ m}^2 \times 0,42 \text{ zł/m}^2 = 48,71 \text{ zł}$.

Biorąc pod uwagę zakres czasowy żądań strony powodowej sąd zasądził na jej rzecz kwoty:

- za lokal przy ul. (...)/II: 23,18 zł miesięcznie x 6 miesięcy = 139,08 zł,

- za lokal przy ul. (...)/I: 28,48 zł miesięcznie x 6 miesięcy = 170,88 zł,

- za lokal przy ul. (...)/II: 32,03 zł miesięcznie x 1 miesiąc = 32,03 zł,

- za lokal przy ul. (...)/III: 44,97 zł miesięcznie x 1 miesiąc = 44,97 zł,

- za lokal przy ul. (...)/IV: 48,71 zł miesięcznie x 1 miesiąc = 48,71 zł.

Suma wskazanych wyżej kwot wynosi: 435,67 zł i została zasądzona na rzecz strony powodowej w punkcie I wyroku.

W sprzeciwie o nakazu zapłaty strona pozwana (...) sp. z o.o. zarzuciła, iż brak jest podstaw obciążania jej opłatami za lokal położony we W. przy ul. (...)/I (dla którego prowadzona jest księga wieczysta numer (...)), ponieważ wydanie tego lokalu nie nastąpiło, powołując się przy tym na przepis art. 548 k.c. W ocenie Sądu Rejonowego zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie, ponieważ konieczność ponoszenia opłat związanych z lokalem nie jest uzależniona od daty jego wydania przez zbywcę. Okoliczność nienależytego wywiązania się przez sprzedającego lokal z obowiązku jego wydania nie może stanowić przesłanki odmowy zapłaty należności za ten lokal. Podkreślenia przy tym wymaga, iż umowa sprzedaży ma charakter konsensualny, a nie realny (jak np. umowa użyczenia), co oznacza, że dla jej dojścia do skutku wystarczającym jest złożenie przez strony czynności prawnej oświadczeń woli w przewidzianej przez przepisy formie (w przypadku rozporządzenia nieruchomości winna to być forma aktu notarialnego – art. 158 k.c.), nie jest konieczne wydanie rzeczy. Opóźnienie sprzedawcy w wydaniu przedmiotu umowy może rodzić jego odpowiedzialność odszkodowawczą wobec kupującego, jednakże nie ma to wpływu na zobowiązania kupującego jako właściciela nieruchomości wobec podmiotów trzecich, takich jak wspólnota mieszkaniowa. Sposób realizacji umowy sprzedaży nieruchomości, której stroną była pozwana spółka nie może więc stanowić skutecznego zarzutu wobec żądania zapłaty opłat za lokal wobec wspólnoty mieszkaniowej.

Przytoczony przepis art. 548 § 1 k.c. stanowi, iż z chwilą wydania rzeczy sprzedanej przechodzą na kupującego korzyści i ciężary związane z rzeczą oraz niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy, lecz przywołana norma reguluje wyłącznie relacje stron stosunku obligacyjnego – umowy sprzedaży, natomiast wobec osób trzecich o tym, która ze stron jest uprawniona do przyjęcia korzyści lub zobowiązana do poniesienia ciężaru, decyduje moment przejścia prawa własności rzeczy sprzedanej.

W piśmie przygotowawczym z dnia 12 września 2013 r. strona powodowa domagała się zobowiązania strony pozwanej do złożenia odpisów aktów notarialnych nabycia przedmiotowych nieruchomości – dla wykazania czasu, przez jaki

pozwana spółka była właścicielami lokali oraz złożenia umowy nabycia udziałów w (...) sp. z o.o. w celu ustalenia, czy strona pozwana nabyła to przedsiębiorstwo i czy odpowiada za jego zobowiązania.

Wnioski strony powodowej nie zostały uwzględnione, ponieważ okoliczności, jakie chciała dowieść powodowa wspólnota były możliwe do wykazania powszechnie dostępnymi dokumentami, takimi jak odpisy zupełne ksiąg wieczystych, dokumentujące daty dokonania czynności prawnych, mających wpływ na własność nieruchomości oraz odpisy z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, które z kolei zawierają informacje o połączeniu czy przyłączeniu spółek kapitałowych, jakimi są zarówno (...) sp. z o.o., jak i (...) sp. z o.o. i zasadach dokonania tych czynności, które determinują odpowiedzialność za zobowiązania łączących (przejmowanych) przedsiębiorstw. Dowód taki (odpis z rejestru przedsiębiorców KRS dotyczący spółki (...) -) został zresztą przedłożony przez stronę pozwaną dnia 11 grudnia 2013 r.

Na rozprawie w dniu 26 września 2013 r. strona powodowa wniosowała o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków: K. T., S. C., Z. M., I. D. i A. D. na okoliczność braku zgody na użytkowanie budynku i toczących się prac budowlanych. W piśmie z dnia 11 grudnia 2013 r. strona pozwana wniosła przeprowadzenie dowodu z informacji Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego we W. czy proces budowlany przy ul. (...) we W. został zakończony (oraz o zwrócenie się przez sąd o taką informację). Sąd oddalił powyższe wnioski dowodowe strony pozwanej z uwagi na fakt, iż okoliczność braku wydania zgody na użytkowanie budynków przy ul. (...) (jako całości) była bezsporna między stronami (art. 229 k.p.c.).

W związku z cofnięciem na rozprawie w dniu 26 listopada 2013 r. częściowo pozwu przez stronę powodową sąd umorzył w tym zakresie postępowanie na mocy art. 355 § 1 k.p.c., zgodnie z którym sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew. Wobec cofnięcia pozwu przez Wspólnotę mieszkaniową (...) prowadzenie postępowania we wskazanym zakresie i wydanie wyroku w tej kwestii stało się zbędne. Uznać należy, iż strona powodowa cofnęła skutecznie pozew, gdyż w myśl art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do wydania wyroku jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia. Nie było potrzeby uzyskania zgody strony pozwanej w związku z faktem, iż cofnięcie pozwu połączone było z zrzeczeniem się roszczenia. Nadto sąd ocenił cofnięcie jako skuteczne, gdyż nie stwierdził, by zaistniały okoliczności o których mowa w przepisie art. 203 § 4 k.p.c. – okoliczności sprawy nie wskazują bowiem, by czynności strony były sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzały do obejścia prawa.

Rozstrzygnięcie o kosztach w punkcie IV zostało oparte o przepis art. 100 zd. 1 k.p.c. Strona powodowa poniosła następujące koszty: opłatę od pozwu w kwocie 563,00 zł, koszty zastępstwa pełnomocnika w wysokości 2.400,00 zł (liczone według pierwotnej wartości przedmiotu sporu) i opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł – łącznie 2.980,00 zł. Strona pozwana wydatkowała na koszty zastępstwa pełnomocnika w wysokości 2.400,00 zł i opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł – razem: 2.417,00 zł. Żądanie strony powodowej zostało uwzględnione w 3,8%, powództwo oddalono co do 96,2% pierwotnego roszczenia. Suma 2.980,00 zł - stanowiąca ogół wydatków strony powodowej – pomnożona przez 3,8% daje 113,24 zł, wydatki strony pozwanej w kwocie 2.417,00 zł pomnożone przez 96,2% dają wynik 2.325,15 zł. Różnica między tymi kwotami wynosi 2.211,91 zł, która została zasądzona na rzecz strony pozwanej od strony powodowej.

Orzekając o kosztach postępowania sąd nie oparł się przepis art. 100 zd. 2 k.p.c. z uwagi na fakultatywność jego stosowania oraz na opisane wyżej okoliczności niniejszego postępowania.

Z tych względów sąd orzekł jak w wyroku.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować (uwzględniając zwolnienie lekarskie sędziego referenta od dnia 24.02.2014 r. od dnia 03.03.2014 r.);
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć:

- pełnomocnikowi strony powodowej bez pouczenia,

- pełnomocnikowi strony pozwanej bez pouczenia;

3. kalendarz 14 dni.