

Sygn. akt **II C 1060/17**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 sierpnia 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Monika Rabiega
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Szymczak

po rozpoznaniu w dniu 27 lipca 2017 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.

przeciwko I. M. i Z. W.

o zapłatę

I. oddała powództwo

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego Z. W. kwotę 617 (sześćset siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu

UZASADNIENIE

W dniu 7 sierpnia 2014 roku Wspólnota Mieszkaniowa J. 10 w S. wniosła o zasądzenie od I. M. i Z. W. solidarnie kwoty 4.183,04 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Jednocześnie powódka wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwani I. M. i Z. W. są właścicielami lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...). Podniosła, iż pozwani zalegają z płatnościami z tytułu zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i opłat oraz funduszu remontowego przypadającego za lokal własnościowy za okres od marca 2012 roku do lipca 2014 roku, odpowiadającymi kwocie 4.183,04 złotych, na którą składa się należność główna w wysokości 3.470,84 złotych oraz wyliczone na dzień 5 sierpnia 2014 roku skapitalizowane odsetki ustawowe w wysokości 712,20 złotych. Powódka wystosowała do pozwanych wezwanie do zapłaty, informując ich o wysokości zadłużenia oraz konsekwencjach prawnych braku wpłaty.

W dniu 2 października 2014 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z żądaniem powódki.

Z. W. zaskarżył ww. nakaz zapłaty i wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów procesu. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany wskazał, iż nie kwestionuje faktu, że jest współwłaścicielem ww. nieruchomości, jak też wysokości naliczanych przez powódkę opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i opłat na fundusz remontowy w spornym okresie. Nie zgodził się jednak z przyjęciem odpowiedzialności solidarnej pozwanych w sprawie, wskazując że od dnia 5 lutego 2010 roku z uwagi na rozwiązanie małżeństwa z pozwaną I. M.

pozostaje współwłaścicielem spornego lokalu w udziale 1/2 części. Pozwany wskazał, iż kierowane do niego roszczenie jest bezpodstawne, gdyż w okresie od kwietnia 2012 roku do lipca 2014 roku wpłacił na rzecz powódki kwotę 5.221,91 złotych tytułem 1/2 wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością i fundusz remontowy. Dodatkowo, z tego samego tytułu w okresie od grudnia 2011 roku do stycznia 2012 roku wpłacił na rzecz powódki kwotę 4.181 złotych. Stąd też brak jest podstaw do uwzględniania powództwa w jego zakresie.

Pozwana I. M. również zaskarżyła ww. nakaz zapłaty i wniosła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana wskazała, iż powódka nie wykazała swojego roszczenia zarówno co do zasady jak i wysokości. Przyznała, iż jest współwłaścicielem spornego lokalu, które jest przedmiotem postępowania o podział majątku małżeńskiego. Wskazała, iż powyższy lokal jest nadto wynajmowany spółce, którą jednoosobowo kieruje pozwany Z. W., zaś pozwana nie ma fizycznego dostępu do tego lokalu w zakresie w jakim powinna mieć jako współwłaściciel. Podniosła, że kierowane do niej wezwania do zapłaty wysyłane były na niewłaściwy adres. Nadto, zakwestionowała wysokość roszczenia powódki, podnosząc, iż nie złożono uchwały o wysokości zaliczki na poczet kosztów zarządu, uchwały o wysokości funduszu remontowego, a także nieprawidłowo zaksięgowano dokonywane wpłaty oraz wyliczono odsetki. I. M. podniosła również zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia, wskazując iż nie jest jasne, czy w kwocie 7.231,46 złotych zadłużenia w listopadzie 2011 roku nie mieszczą się należności przedawnione.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

I. M. oraz Z. W. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12 września 2001 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego stali się współwłaścicielami lokalu użytkowego nr (...), mieszczącego się przy ul. (...) w S.. Powyższy lokal został nabyty w czasie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej pozwanych. Przedmiotowy lokal składa się z 4 pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 94,66 m². Dla wskazanego lokalu księgę wieczystą nr (...) prowadzi Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie. Opisany lokal wchodzi w skład Wspólnoty Mieszkaniowej J. 10 w S..

Wyrokiem z dnia 14 stycznia 2010 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział X Cywilny Rodzinny w sprawie o sygn. XRC 3067/09 z powództwa Z. W. przeciwko I. W., rozwiązał przez rozwód związek małżeński Z. W. i I. W. z domu M. zawarty w dniu 10 stycznia 1986 roku w B. (Norwegia). Powyższe orzeczenie uprawomocniło się w dniu 5 lutego 2010 roku.

Od daty uprawomocnienia się wyroku rozwiązującego małżeństwo I. M. oraz Z. W. pozostawali współwłaścicielami spornego lokalu w udziałach po 1/2 części. Ugoda zawartą w sprawie II Ns 1580/10 w dniu 10 listopada 2017r. dokonali podziału lokalu poprzez przyznanie go I. M..

Na mocy uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 23 kwietnia 2003 roku zarząd nad nieruchomością wspólną sprawowało (...) sp. z o.o. z siedzibą w S..

Na mocy uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) oraz nr (...) z dnia 8 listopada 2013 roku zarząd nad nieruchomością wspólną sprawowało Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. w S.. Zarząd został zmieniony uchwałą Wspólnoty nr (...) z dnia 11 marca 2015 roku na spółkę (...) (...) sp. z o.o. z siedzibą w S..

Bezsporne, a nadto dowód:

- wydruk KRS powódki, k. 9-16;
- uchwała nr (...) z dnia 23 kwietnia 2003 roku, k. 20;
- wydruk KW nr (...), k. 25-32;
- wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 14 stycznia 2010 roku, k. 74-75;
- uchwała nr (...) z dnia 11 marca 2015 roku, k. 252-252 verte;

- zeznania pozwanej I. M., k. 329-330;

Dnia 5 marca 2011 roku Wspólnota Mieszkaniowa J. 10 w S. przyjęła uchwałę nr (...). Zgodnie z jej ustaleniami, zaliczka na „koszty zarządu nieruchomością wspólną” wynosić miała od dnia 1 stycznia 2011 roku 1,05 złotych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, w tym ryczałt na „wynagrodzenie za sprawowanie czynności zarządu nieruchomością wspólną” w wysokości 0,50 złotych za 1 m² powierzchni użytkowej.

Uchwałę nr (...)z dnia 31 marca 2012 roku Wspólnota Mieszkaniowa J. 10 przyjęła plan gospodarczy na rok 2012, a nadto ustaliła stawkę opłat na fundusz remontowy wynoszącą 1,10 złotych za 1 m² powierzchni użytkowej, obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2012 roku.

Uchwałę nr (...)z dnia 29 marca 2014 roku Wspólnoty Mieszkaniowej J. 10 w S. w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wysokości składki na fundusz remontowy obowiązujących w 2014 roku określono następujące stawki opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną:

1. wynagrodzenie z tytułu administrowania nieruchomością wspólną określono w wysokości 0,50 zł/m² netto powierzchni użytkowej lokalu + podatek VAT;
2. zaliczka na pokrycie kosztów eksploatacji bieżącej nieruchomością wspólną w wysokości 0,47 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu;
3. zaliczka na pokrycie kosztów konserwacji bieżącej nieruchomością wspólną w wysokości 0,23 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.

Łącznie opłaty na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną obowiązujące w 2014 roku podniesione zostały do 1,20 złotych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Stawka składki na fundusz remontowy ustalona została na 1,10 złotych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Zgodnie z § 3 uchwały ww. opłaty miały być wnoszone z góry do dnia 10-go każdego miesiąca. Uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2014 roku.

Dowód:

- uchwała nr (...)z dnia 5 marca 2011 roku, k. 21;

- uchwała nr (...)z dnia 31 marca 2012 roku, k. 22;

- uchwała nr (...)z dnia 29 marca 2014 roku wraz z załącznikiem w postaci kalkulacji miesięcznej zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2014 roku, k. 23- 24;

W dniu 8 kwietnia 2014 roku Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. w S. sporządziła adresowane do pozwanych I. M. i Z. W. i skierowane na adres ul. (...)/(...) w S. wezwanie do zapłaty kwoty 3.255,77 złotych tytułem zadłużenia za zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i opłaty oraz fundusz remontowy za lokal własnościowy położony przy ul. (...)/(...) w S.. Powyższa zaległość nie obejmowała wymiaru opłat za miesiąc kwiecień 2014 roku oraz odsetek ustawowych.

W dniu 5 sierpnia 2014 roku powódka wygenerowała z programu P88 – czynsze v.1.2.12.0/DB v.1.015.117 dokument „Prognozowane odsetki na dzień 5 sierpnia 2014 roku” w którym określiła wysokość odsetek za okres od lipca 2011 roku do lipca 2014 roku na poziomie 712,20 złotych. Jednocześnie wskazano, iż pozwani zalegają łącznie na rzecz powódki kwotę 4.183,04 złotych. Powyższy dokument został opatrzony pieczęcią i podpisany przez specjalistę windykacji (...) mgr A. O..

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 8 kwietnia 2014 roku wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 33-34;
- wydruk dokumentu - prognozowane odsetki wygenerowany w dniu 5 sierpnia 2014 roku, k. 40-41;
- zeznania świadka A. O., k. 222-224;

W okresie od kwietnia 2012 roku do lipca 2014 roku Z. W. wpłacił na rzecz powódki kwotę 5.222,19 złotych tytułem 1/2 wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością i fundusz remontowy. Dodatkowo, z tego samego tytułu w okresie od grudnia 2011 roku do stycznia 2012 roku pozwany wpłacił na rzecz powódki kwotę 4.181 złotych.

Dowód:

- potwierdzenia przelewów, k. 76-97, 98-101;
- zeznania pozwanego Z. W., k. 224-225.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się nieuzasadnione i podlegało oddaleniu.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowił art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 ze zm.), zgodnie z którym właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym 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. Stosownie do treści art. 14 ww. ustawy 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. Nadto celem pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę fundusz remontowy. Ponieważ jego wyodrębnienie nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty, wymaga podjęcia uchwały, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 3 (por. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 31 maja 2006 roku, I ACa 290/06, LEX nr 217205). Ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy również stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd, wymaga zatem uchwały właścicieli lokali. Zgodnie natomiast z art. 15 ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia dziesiątego każdego miesiąca.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawał fakt, iż pozwani w okresie objętym sporem byli współwłaścicielami lokalu użytkowego nr (...), mieszczącego się w budynku przy ul. (...) w S.. Pozwani w sprzeciwach od nakazu zapłaty zgodnie zakwestionowali swoją solidarną odpowiedzialność wobec powódki w okresie objętym żądaniem pozwu, albowiem od dnia 5 lutego 2010 roku, tj. od daty uprawomocnienia się wyroku rozwiązującego małżeństwo pozwanych, pozostają współwłaścicielami spornego lokalu w udziałach po 1/2 części. Ponadto, pozwany Z. W. nie kwestionował wysokości naliczanych przez powódkę opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i opłat na fundusz remontowy w spornym okresie. Niemniej jednak wskazał, że roszczenie skierowane wobec jego osoby jest bezpodstawne z uwagi na fakt, iż w spornym okresie wpłacił na rzecz powódki kwotę łącznie 5.221,91 złotych, a zatem znacznie więcej, aniżeli przypadająca na niego część zaliczek. Pozwana I. M. zakwestionowała natomiast roszczenie powódki zarówno co do zasady jak i co do jego wysokości. Podniosła, iż powódka nie złożyła uchwały o wysokości zaliczki na poczet kosztów zarządu, uchwały o wysokości funduszu remontowego, a także nieprawidłowo zaksięgowwała dokonywane wpłaty oraz wyliczyła odsetki.

W tej sytuacji rolą Sądu było zbadanie, czy powódka wykazała dochodzone roszczenie zarówno co do zasady jak i co do jego wysokości.

Warunkiem koniecznym dla uzyskania przez stronę powodową orzeczenia sądowego uwzględniającego zgłoszone w postępowaniu cywilnym roszczenia jest udowodnienie faktów prawotwórczych dotyczących podnoszonych twierdzeń. Jest to ogólna zasada prawa cywilnego zawarta w treści art. 6 k.c., zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Sformułowanie „wywodzi skutki prawne” odnosi się do strony postępowania i ma to znaczenie, że podkreśla zależność między kierunkiem aktywności dowodowej strony, a faktami prawnymi, które ma ona wykazać. Przedmiotem dowodu są fakty istotne dla rozstrzygnięcia, które można nazwać jako prawne (art. 227 k.p.c.), wśród tych faktów należy wyróżnić te fakty, z których strona wywodzi skutki prawne i które są opisane w hipotezach norm prawa cywilnego materialnego (por. H. Dolecki, Ciężar dowodu w polskim procesie cywilnym, Warszawa 1998, str. 112, 131). Kierunek aktywności dowodowej stron wyznacza norma wyrażona w art. 6 k.c. wskazując (wraz z normami prawa materialnego), które fakty podlegają udowodnieniu.

W pierwszej kolejności odwołać należy się do treści art. 369 k.c., zgodnie z którym zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej. Powódka jako jedyną przyczynę solidarności wskazywała ustrój małżeńskiej wspólności majątkowej pozwanych. Zgodnie z art. 31 § 1 k.r.o., wspólność ustawowa majątkowa powstaje z chwilą zawarcia małżeństwa, a oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym (art. 43 § 1 k.r.o.). Stosownie natomiast do przepisu art. 50¹ k.r.o. w razie ustania wspólności udziały małżonków są równe. Na mocy prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 14 stycznia 2010 roku w sprawie o sygn. X RC 3067/09 rozwiązano przez rozwód związek małżeński Z. W. i I. W. z domu M.. Powyższe orzeczenie uprawomocniło się z dniem 5 lutego 2010 roku, wówczas też wspólność majątkowa pozwanych przekształciła się z mocy ustawy we współwłasność w częściach ułamkowych w wysokości po 1/2. W sprawie toczącej się pomiędzy stronami pod sygn. II Ns 1580/10 o podział majątku wspólnego strony nie ustaliły bowiem innych udziałów. O solidarności stanowi też art. 30 k.r.o., który jednak nie może mieć zastosowania w niniejszej sprawie, jako, iż pozwani w okresie objętym żądaniem pozwu nie byli już małżonkami.

Podkreślenia w tym miejscu wymaga, iż orzeczenie rozwodowe jest skuteczne erga omnes, a jego skutki są niezależne od tego, czy w księdze wieczystej zostało ujawnione, że byłym małżonkom przysługuje prawo w udziałach, a nie na zasadzie wspólności. W niniejszej sprawie z całą pewnością nie znajdzie zastosowania podnoszona przez pełnomocnika powódki rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, bowiem zgodnie z art. 5 u.k.s.w.h. treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Wspólnota natomiast żadnego prawa od pozwanych nie nabyła, nie może więc powoływać się na powyższą zasadę.

Wobec powyższego niewątpliwie jest, że odpowiedzialność związana z ponoszeniem kosztów utrzymania lokalu położonego w S. przy ul. (...)/(...)w okresie objętym pozwem jest odpowiedzialnością w częściach ułamkowych po 1/2, a nie solidarną. Z tego też względu żądanie zasądzenia jakichkolwiek kwot solidarnie od pozwanych było niezasadne. Wskazać również należy, że powódka niewątpliwie wiedziała o rozwodzie pozwanych, skoro już w pozwie wskazała prawidłowe, aktualne nazwisko pozwanej, uzyskane przez nią po rozwodzie - M., mimo, że w treści księgi wieczystej na którą powódka się powołuje (k. 31) widnieje jeszcze jej poprzednie nazwisko M.-W.. Również wezwanie znajdujące się na k. 33 akt, wystosowane w dniu 8 kwietnia 2014 roku, a więc przed upływem okresu objętego żądaniem pozwu, wystawione jest na nowe nazwisko pozwanej. Dodatkowo świadek A. O. (k. 223) zeznała, iż pozwany Z. W. po otrzymaniu nakazu zapłaty w innej sprawie zadzwonił i poinformował powódkę, że nie są już małżeństwem, wobec czego spłacił tylko połowę kwoty zasądzonej nakazem. Sąd dał więc wiarę zeznaniom pozwanych, iż zawiadomili oni wspólnotę mieszkaniową o orzeczonym rozwodzie.

W niniejszej sprawie powódka winna była wykazać obowiązek ponoszenia przez pozwanych opłat z tytułu funduszu remontowego oraz wysokość tychże opłat, jak również wysokość należnych zaliczek na koszty zarządu, przedkładając w tym celu stosowne uchwały. Powódka winna wykazać również, iż żądane od pozwanych kwoty odzwierciedlają rzetelnie naliczone zadłużenie. Powódka przedłożyła trzy uchwały, tj. uchwałę nr(...)z dnia 5 marca 2011 roku,

zgodnie z którą, zaliczka na „koszty zarządu nieruchomością wspólną” od dnia 1 stycznia 2011 roku wynosiła 1,05 złotych za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu, w tym ryczałt na „wynagrodzenie za sprawowanie czynności zarządu nieruchomością wspólną” w wysokości 0,50 złotych za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej. Następnie w dniu 31 marca 2012 roku Wspólnota podjęła uchwałę nr 6/2012, w której m.in.. ustaliła stawkę opłat na fundusz remontowy wynoszącą 1,10 złotych za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej, obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2012 roku. Dodatkowo w dniu 29 marca 2014 roku Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wysokości składki na fundusz remontowy obowiązujących w 2014 roku. Z powyższego jednoznacznie wynika, iż powódka nie przedłożyła stosownej uchwały, która określałaby stawkę opłat za fundusz remontowy obowiązującą w marcu 2012 roku. Wskazać w tym miejscu należy, że art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy o własności lokali wymaga uchwały wspólnoty zarówno dla wprowadzenia funduszu remontowego, jak również dla ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, jako że obie te czynności przekraczają zwykły zarząd. Skoro więc brak uchwały dotyczącej wysokości opłat na fundusz remontowy za marzec 2012r. , nie sposób wyliczyć tej należności, zakwestionowanej przez pozwaną. Powództwo w tym zakresie podlegało więc oddaleniu.

W ocenie Sądu powódka nie wykazała również wysokości pozostałych należności dochodzonych od pozwanych względem Wspólnoty, podstaw i sposobu naliczenia zadłużenia oraz sposobu naliczenia odsetek. Celem udowodnienia tych okoliczności strona powodowa wniosła wyłącznie o przesłuchanie świadka A. O., która była jednocześnie pracownikiem powódki. Z jej zeznań nie sposób było jednak dokładnie ustalić, w jaki sposób naliczono zadłużenie pozwanych wraz z odsetkami, w tym w jaki sposób została naliczona kwota 1.122,78 złotych stanowiąca bilans otwarcia za rok 2012 roku, co wchodzi w jej skład oraz czy powyższa należność obejmuje również odsetki za zwłokę czy też nie. Jest to o tyle istotne, iż od tej kwoty powódka naliczała dalsze zaległości od pozwanych oraz odsetki od tych zaległości. Powyższa okoliczność jest istotna również w odniesieniu do podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia.

W tym miejscu podkreślenia wymaga także, iż Sąd nie jest w stanie na podstawie zestawień (k. 35-41) ustalić, jaka była całkowita wysokość należności objętych pozwem za okres od marca 2012 roku do lipca 2014 roku, w jaki sposób księgowane były uiszczane wpłaty, ani w jaki sposób, za jaki okres i od jakich kwot naliczone zostały odsetki dochodzone pozwem. Wskazać również należy, iż jak wskazuje dokument znajdujący się na k. 36 akt, część należności dochodzonych pozwem dotyczy prawdopodobnie okresu wcześniejszego niż marzec 2012 roku, bowiem jako zaległość została prześięgowana na kwiecień 2012 roku kwota 354,73 złotych. Sąd zaś związany jest nie tylko wysokością żądania zgłoszonego w pozwie ale również okolicznościami faktycznymi w nim wskazanymi. Nie sposób zaś wyliczyć, jak następnie rozliczone zostało owo przeniesione saldo, czy zostały od niego naliczone odsetki, jeśli tak - za jaki okres i czy są doliczone do żądania objętego pozwem, które dotyczy innego okresu. Wskazać zresztą należy, iż z dokumentu znajdującego się na k. 38 akt wynika, że saldo na lipiec 2014 roku wynosiło 3.623,26 złotych, a więc również jest to kwota inna niż należność główna dochodzona pozwem, która wynosi 3.470,84 złotych.

Sąd nie był również w sposób nie budzący wątpliwości samodzielnie wyliczyć wysokości opłat naliczanych przez powódkę za cały okres objęty żądaniem pozwu w oparciu o przedłożone dokumenty oraz sposób księgowania wpłat dokonanych przez pozwanego. Dla dokonania tego rodzaju ustaleń niezbędna jest wiedza specjalistyczna dla określenia prawidłowości wyliczenia należności dochodzonych przez powódkę, a więc przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości. Strona powodowa, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, nie złożyła jednak wniosku o przeprowadzenie takiego dowodu, wnosząc jedynie o przesłuchanie świadka A. O. na okoliczność wykazania tej okoliczności. Przeprowadzony dowód okazał się być jednak niewystarczający, bowiem świadek nie był w stanie w sposób dokładny wskazać sposobu wyliczenia wskazanych w dokumentach księgowych kwot. Dodatkowo wskazać należy, że powódka, poza wygenerowanymi przez samą siebie dokumentami, nie przedstawiła żadnych dokumentów źródłowych (np. umów z dostawcami mediów), które umożliwiłyby weryfikację jej twierdzeń, zakwestionowanych zresztą przez pozwaną. Brak ten uniemożliwiłby też przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego.

Reasumując wskazać należy, że w niniejszej sprawie jedynymi pewnymi danymi wynikającymi z przedłożonych przez powódkę uchwał są:

-w zakresie **kosztów zarządu** - stawka 1,05 złotych za 1 m² za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku, a od kwietnia 2014 roku stawka 1,20 złotych za 1 m², a więc za okres od marca 2012 roku do marca 2014 roku należna kwota w zakresie zaliczki na koszty zarządu wynosiłaby prawdopodobnie 2.484,83 złotych (25 miesięcy x 1,05 x 94,66 m²), a od kwietnia 2014 roku do lipca 2014 roku kwotę 454,37 złotych (4 miesiące x 1,20 x 94,66 m²);

-w zakresie **funduszu remontowego** – stawka 1,10 złotych za 1 m² jedynie za okres od dnia 1 kwietnia 2012 roku (nie wiadomo jaka stawka obowiązywała we wcześniejszym okresie), a więc za okres od kwietnia 2012 roku do lipca 2014 roku zaliczka wyniosłaby kwotę 2.915,53 złotych (28 miesięcy x 1,10 x 94,66 m²).

Łącznie zatem za ww. okresy powyższe zaliczki wyniosłyby kwotę 5.854,73 złotych. Z dokumentów złożonych na k. 36-38 akt wynika natomiast, iż w tym samym czasie pozwani dokonali wpłat w łącznej wysokości 8.324,34 złotych (4.620,47+2.068,89+1.634,98), zatem sama ta kwota jest już znacznie wyższa od kwoty należnej powódce tytułem ww. zaliczek. Nadto, pozwany Z. W. przedłożył wydruki z konta na kolejne wpłaty, które w ogóle nie zostały ujęte w tych zestawieniach. Przykładowo należy wskazać na znajdujące się na k. 78 akt kwoty 56,07 złotych i 96,35 złotych. W związku z powyższymi wyliczeniami, sąd uznał za słuszne zarzuty pozwanego Z. W. dotyczące spłaty przez niego należności powódki. Co więcej nadpłacił on w zakresie należności objętych pozwem, a wyliczonych przez sąd w powyższy sposób, nie można więc przyjąć, aby na koncie pozwanych dotyczącym lokalu istniała jakakolwiek zaległość. Wprawdzie powódka wskazała w pozwie, iż dochodzi należności także za „opłaty” poza kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej i funduszem remontowym, jednak nie wskazała jakiego rodzaju były to opłaty, w jaki sposób były naliczone i w jakiej wysokości. W związku z czym, Sąd uznał roszczenie w tym zakresie za niewykazane.

W ocenie Sądu zarzut pozwanej I. M. o braku prawidłowości w księgowaniu i rozliczaniu przez powódkę dokonywanych wpłat jest uzasadniony. Mimo, iż pozwana I. M. kwestionowała prawidłowość wyliczeń, powódka nie przedstawiła żadnych dokumentów źródłowych celem weryfikacji wyliczeń, nie złożyła wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, a zeznania świadka A. O. niewiele wyjaśniały w tym zakresie. Z zeznań świadka A. O. i pozwanych wynika rozbieżność co do liczników za zimną wodę. A. O. podawała, iż w lokalu nie ma zainstalowanych liczników a pozwany Z. W., iż lokal ma założone liczniki za zimną wodę. Dodatkowo, świadek i Z. W. zgodnie wskazali, iż pozwany zapłacił powódce kwotę kilku tysięcy złotych jednorazowo, jednak nie sposób ustalić, którego nakazu zapłaty i lokalu spłata dotyczyła, ani też jak została zaksięgowana. Nie bez znaczenia jest również fakt, iż pozwani w okresie objętym żądaniem pozwu dokonywali wpłat na poczet swoich zaległości z reguły opisując na poczet jakiej zaległości i w jakiej kwocie dane wpłaty są dokonywane. Natomiast powódka księgując powyższe wpłaty uczyniła to w ten sposób uniemożliwiający ustalenie tych danych, a w konsekwencji uniemożliwiający ustalenie wysokości rzeczywistego zadłużenia każdego z pozwanych osobno względem powódki.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd oddalił powództwo w stosunku do obojga pozwanych, o czym orzekł w punkcie I sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zostało oparte na art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

Pozwani wygrali niniejszą sprawę w całości, przy czym pozwana I. M. nie poniosła w związku ze swym uczestnictwem żadnych kosztów – nie była bowiem reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika. Natomiast pozwany Z. W. jako, iż był reprezentowany w niniejszej sprawie przez adwokata i wygrał sprawę w całości, mógł domagać się od powódki zwrotu kosztów postępowania. Łącznie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony poniesione przez pozwanego wynoszą 617 złotych. Na koszty te składały się: wynagrodzenie pełnomocnika (ustalone zgodnie z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z

urzędu - Dz.U. z 2013 r. poz. 461) w kwocie 600 złotych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych.