

Sygn. akt: III C 773/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2015 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Suchecka
Protokolant:	Patrycja Frątczak

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2015 r. w Szczecinie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S.

przeciwko A. O.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz pozwanej A. O. kwotę 1217 (tysiąc dwieście siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu.

SSR Joanna Suchecka

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 26 października 2015r. wydanego w postępowaniu zwykłym

Powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o zasądzenie od pozwanej A. O. kwoty 5.692,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami według przedłożonego zestawienia oraz zwrot kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazanej kwoty powódka dochodziła tytułem opłat za lokal mieszkalny, będący własnością pozwanej i media.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwana zarzuciła, że przedłożone przez powódkę dokumenty, w oparciu o które dochodzi zapłaty, są nieczytelne i uniemożliwiają szczegółowe odniesienie się do roszczenia. Pozwana zakwestionowała istnienie roszczenia co do zasady i wysokości podnosząc przy tym, że dokumenty zaoficerowane przez powódkę nie stanowią dowodu na istnienie zadłużenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. O. przysługuje własnościowe prawo do lokalu położonego przy ul. (...) w S.. Pozwana jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) (Bezsporne)

Pismem z dnia 25 kwietnia 2014r. Wspólnota wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 8.907,19 zł według rozliczenia na koniec 2013r. (pismo z dnia 25 kwietnia 2014r. z dowodem nadania k. 11) W zestawieniach z dnia 7 maja 2014r. Wspólnota naliczyła pozwanej odsetki za nieterminowe płatności (dowód: zestawienia k. 12-14)

Pismem z dnia 13 marca 2013r. Wspólnota wezwała pozwaną do zapłaty zaległości w opłatach czynszu w 2012r. (dowód: pismo z dnia 13 marca 2013r. z dowodem nadania k. 26)

W lipcu 2014r. strony prowadziło korespondencję mailową dotyczącą wysokości zadłużenia pozwanej za lokal. (dowód: wydruk k. 27)

Powódka przedstawiła dokumenty w postaci rozliczeń konta, z dnia 14 kwietnia 2015r. Według pierwszego z nich na dzień za okres od 1 stycznia 2013r. do 31 grudnia 2013r. zadłużenie wynosiło 8.835,10 zł. Według zestawienia za okres od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014r. zadłużenie wynosiło 5.875,09 zł. Według zestawienia za okres od 1 stycznia 2015r. do 31 marca 2015r. zadłużenie wynosiło 5.692,09 zł (rozliczenia konta k. 28-31). Wspólnota naliczyła pozwanej odsetki za nieterminowe płatności (dowód: zestawienia k. 32-38).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu, gdyż powódka nie wykazała zasadności roszczenia co do zasady i wysokości.

Podstawę prawną żądania stanowił art. 13 ust. 1 ustawy 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U.2000.80.903). Zgodnie z jego treścią, **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.

W myśl naczelnej zasady obowiązującej w procesie cywilnym obowiązek udowodnienia określonych faktów spoczywa na tym, kto wywodzi z nich skutki prawne. Procesowym odpowiednikiem tego przepisu jest art. 232 k.p.c., zgodnie z którym strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Regulacja zawarta w zdaniu drugim tego przepisu wprawdzie umożliwia dopuszczenie przez sąd dowodu niezgłoszonego przez stronę, jednakże ma ona charakter wyjątkowy i nie może być stosowna z oderwaniem od zasady kontrydiktoryjności i równości stron w procesie. Regułą bowiem jest, że inicjatywa dowodowa należy do stron i sąd nie jest uprawniony do wyręczenia ich w tym zakresie, albowiem w przeciwnym razie przyjąłby rolę ich pełnomocnika. Dopuszczanie dowodu z urzędu winno nastąpić jedynie wówczas, gdy taka potrzeba jest szczególnie uzasadniona lub oczywista i to tylko pod warunkiem, że sąd ma wiedzę o istnieniu danego dowodu. Z prawem dopuszczenia dowodu z urzędu nie wiąże się obowiązek poszukiwania dowodów przez sąd. Takie działanie sądu musiałoby zostać potraktowane jako naruszenie zasady równości stron (por. uchwałę 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2000 r., III CZP 4/00, OSNC 2000/11/195).

W konsekwencji zasady wyrażonej w art. 6 k.c. dokonanie ustaleń zgodnie z podniesionymi przez stronę twierdzeniami uzależnione jest od naprowadzenia dowodów na objęte nimi okoliczności, bądź zaistnienia sytuacji przewidzianej w dyspozycjach przepisów art. 229 – 231 k.p.c. pozwalającej na uznanie tych twierdzeń za przyznane lub wynikające z domniemań faktycznych. Twierdzenie strony nie stanowi natomiast dowodu i przy braku dodatkowych warunków przewidzianych we wskazanych przepisach, nie może stanowić podstawy ustaleń.

Omówiony wyżej obowiązek dowodowy oznacza dla powoda konieczność przedstawienia dowodów na okoliczności, z których wywodzi on swoje roszczenie, w tym takich okoliczności, które w świetle przepisów prawa materialnego decydują o jego powstaniu i wysokości. Podjęcie inicjatywy dowodowej jest tym bardziej niezbędne, jeśli pozwany zaprzecza twierdzeniom pozwu. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, iż wykazanie musi obejmować zarówno istnienie roszczenia i jego wysokość.

Analiza akt sprawy wprost doprowadziła Sąd do wniosku, iż powódka nie podjęła właściwej inicjatywy dowodowej. Na potwierdzenie istnienia oraz wysokości zgłoszonego roszczenia przedstawiła bowiem sporządzone przez siebie dokumenty księgowe w postaci rozliczeń konta, zestawień oraz pisma skierowane do pozwanej o zapłatę tych należności. Dokumenty te mają jednak wartość dowodową tożsamą jak twierdzenia strony. Wobec zakwestionowania przez pozwaną roszczenia co do zasady i wysokości, nie mogą stanowić podstawy ustaleń. Są to dokumenty prywatne, a zatem zgodnie z art. 245 k.p.c. stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w ich treści. Dowodem na istnienie roszczenia nie jest także skierowanie do dłużnika wezwania do zapłaty i jego doręczenie.

Powódka w celu wykazania zasadności zgłoszonego roszczenia winna była zaoferować materiał uzasadniający obciążenie pozwanej opłatami w określonej wysokości, ujętymi w zestawieniach rozliczeń kont, a zatem wykazać, że obciążenie pozwanej w poszczególnych miesiącach kwotami w rubryce „Winien” z rozliczeń konta było zasadne. Powódka nie podjęła jednak w tym zakresie żadnej inicjatywy dowodowej. Nie przedstawiła dokumentów uzasadniających naliczenia opłat za media, eksploatację, fundusz remontowy w wysokości ujętej w rozliczeniach konta. Brak jest przede wszystkim zgłoszenia w poczet materiału dowodowego uchwał Wspólnoty określających wysokość stawek za koszty zarządu nieruchomością wspólną czy fundusz remontowy oraz sposób wyliczenia tych należności w odniesieniu do konkretnego lokalu. Nie zostały także zaoferowane dokumenty dowodzące wysokości opłat za media, która winna pozwana ponieść za swój lokal. W istocie poza rozliczeniami opłat dokonanymi przez Wspólnotę, w sprawie nie występuje materiał pozwalający na weryfikację należności ujętych w tych zestawieniach. Okoliczność ta przesądza o tym, że ustalenia co do wysokości należności obciążających pozwaną nie było możliwe.

Ponadto strona pozwana podważyła wiarygodność rozliczeń konta dokonanych przez powódkę, z których wynika, że na koniec 2012r. pozwana zalegała z zapłatą kilku tysięcy złotych. Pełnomocnik pozwanej na rozprawie przedstawił rozliczenia z informacją o stanie konta na dzień 31 grudnia 2012r., z którego wynika, że zaległość wynosiła wówczas 131,95 zł.

Poczynione przez Sąd ustalenia faktyczne odzwierciedlają wyłącznie, jakie treści dokumenty księgowe wystawiła powódka oraz fakt, że wzywała pozwaną do zapłaty zaległości. Ustalenia te nie dotyczą jednak tego, jakie faktycznie należności za lokal winna uiszczać pozwana w poszczególnych miesiącach oraz czy i w jakiej wysokości pozostaje w opóźnieniu w płatnościach. Jak bowiem wyżej wskazano, materiał umożliwiający dokonanie ustaleń w tym zakresie, nie został w niniejszej sprawie zgłoszony.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. ustalając, że po stronie pozwanej powstały koszty w postaci opłaty skarbowej od pełnomocnictwa 17 zł oraz wynagrodzenia pełnomocnika zawodowego w kwocie 1200 zł, w stawce minimalnej na podstawie § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 461).

SSR Joanna Suhecka