

Sygn. akt I C 182/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2019 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodnicząca: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: st. sekr. sąd. Milena Bartłomiejczyk

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2019 roku w Łodzi

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej ul (...) w Ł.

przeciwko J. P.

o zapłatę:

zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 17.120,83 złote (siedemnaście tysięcy sto dwadzieścia 83/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 7.092,92 (siedem tysięcy dziewięćdziesiąt dwa 92/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 182/17**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 grudnia 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul (...) w Ł., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, wniosła o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym zasądzającego na jej rzecz od pozwanego J. P. kwotę 17.120,83 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, oraz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż dochodzona pozwem kwota stanowi zaległość z tytułu nieuiszczenia zaliczki na koszty zarządu powodowej wspólnoty za okres od stycznia 2014 roku do grudnia 2016 roku. Pozwany, jako członek wspólnoty był obowiązany do uiszczenia wskazanej zaliczki, czego jednak nie robił. We wskazanym okresie jedynie raz uiścił należność (opłatę za grudzień 2013 roku).

/pozew k. 2 – 3/

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 30 stycznia 2017 referendarz sądowy uwzględnił żądanie powódki w całości.

/nakaz zapłaty k. 316/

W dniu 2 marca 2017 roku pozwany skutecznie wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty. Wniósł on o oddalenie powództwa wskazując, że we wcześniejszym okresie dokonał nadpłaty zaliczek w kwocie przewyższającej bieżącą należność, które powinny zostać rozliczone na jej poczet.

/sprzeciw k. 319/

W odpowiedzi na sprzeciw powódka wskazała, że pozwany nie przedstawił żadnych dowodów na dokonanie nadpłaty, a z jej dokumentów jednoznacznie wynika, że do takiej sytuacji nie doszło.

/pismo k. 323 – 324/

Na rozprawie w dniu 5 czerwca 2017 roku pozwany wskazał, że jego nadpłata z tytułu zaliczek wynosiła 25.000 zł. Ponadto pozwany wpłacił na rzecz wspólnoty 20.000 zł na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, nie otrzymał także od powódki należnej diety jako członka zarządu w 1998 roku w wysokości 10.000 zł, nie zgłosił jednak zarzutu potrącenia. Pozwany zakwestionował ważność uchwał wspólnoty oraz złożone przez nią dokumenty, wskazując że powódka nie udowodniła dochodzonej od niego należności.

/protokół k. 341-343/

Do zakończenia rozprawy strony pozostały przy swoich stanowiskach. W głosie do protokołu pozwany zakwestionował ważność podjętych przez wspólnotę uchwał oraz sposób jej reprezentacji oraz wskazał na nieprawidłowości w sposobie zarządu.

/głos do protokołu z 3.06.2019/

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

J. P. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...), we Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w Ł..

/bezsporne, wypis z księgi wieczystej k. 141 - 145/

Każdy z lokatorów wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej obowiązany jest do uiszczania zaliczek na koszty zarządu nieruchomością. Należna w danym miesiącu kwota zawiera w sobie stałe opłaty, jak np. za media czy wodę czy utrzymanie części wspólnej nieruchomości, a także dodatkowe opłaty na bieżące wydatki, np. fundusz termomodernizacyjny, fundusz remontowy. Dokładna wysokość należnych opłat określana jest w drodze uchwał wspólnoty.

/uchwały k. 186 – 290, opinia biegłej M. R. k. 963 – 977/

W okresie od stycznia 2014 roku do grudnia 2016 roku pozwany nie wpłacał zaliczek na koszty zarządu nieruchomością, jedynie jednorazowo uiścił należną kwotę za grudzień 2013 roku. Zaległość za rok 2014 wyniosła 5.056,81 zł, za rok 2015 – 5.057,94 zł, natomiast za rok 2016 – 5.185,37 zł, łącznie 15.300,79 zł. Na dzień 20 grudnia 2016 roku skapitalizowane odsetki od wskazanej zaległości wyniosły 1.820,04 zł.

/noty odsetkowe k. 167 – 187, dokumenty k. 325 – 327, potwierdzenie k. 159, opinia biegłej M. R. k. 963 – 977/

Pismem z dnia 8 kwietnia 2016 roku pełnomocnik powódki wezwała pozwanego do zapłaty w terminie do 30 kwietnia 2016 roku kwoty 20.536,05 zł. W odpowiedzi pozwany odmówił zaspokojenia roszczenia, wskazując że we wcześniejszym okresie (lata 2011-2012) dokonał nadpłaty zaliczki, która powinna zostać zaliczona na bieżącą należność. Pismem z 24 sierpnia 2016 roku powódka ponownie wystosowała do pozwanego wezwanie do zapłaty zadłużenia. Pozwany ponownie odmówił uiszczenia kwoty, argumentując jak w piśmie wcześniejszym.

/wezwanie k. 160, 163, potwierdzenie nadania k. 160v-161, 164v-165, odpowiedź k. 162, 166/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie całokształtu materiału dowodowego złożonego do akt sprawy. Ze względu na charakter sprawy, wymagający ustalenia dokładnej wysokości ewentualnej zaległości z tytułu nieuiszczonych opłat przysługującej powódce od pozwanego Sąd oparł się w szczególności na sporządzonej opinii biegłego z zakresu rachunkowości. Opinia była kwestionowana przez pozwanego, wskutek czego Sąd dopuścił dowód z ustnej opinii uzupełniającej. Sąd nie miał żadnych zastrzeżeń co do sporządzonej przez biegłą opinii, uznając ją za rzetelną i profesjonalną, a zawarte w niej wnioski przyjął za swoje. Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodów z dokumentów przedstawionych przez pozwanego na ostatnim terminie rozprawy jako spóźnione. Dokumenty objęte wskazanym wnioskiem zostały następnie złożone przez pozwanego wraz z głosem do protokołu (już po zamknięciu

rozprawy), wskutek czego podlegały one pominięciu zgodnie z art. 217 k.p.c. Na marginesie Sąd zauważa, że głos do protokołu stanowi formę ostatecznego wypowiedzenia się strony już po zamknięciu rozprawy, natomiast nie służy do składania materiału dowodowego bez zgody sądu, w szczególności gdy wniosek o złożenie danych dokumentów został już wcześniej oddalony dwukrotnie.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo podlega uwzględnieniu w całości.

Podstawą prawną dochodzonego roszczenia jest przepis art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tj. z dnia 30 października 2015 r., Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 – na dzień wniesienia pozwu; dalej u.w.l.).

Zgodnie z powyższymi przepisami właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu a nadto jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz ponosi wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, przy czym wydatki te pokrywa stosownie do wielkości swoich udziałów. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 u.w.l.).

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 u.w.l.).

W rozpoznawanej sprawie pozwany nie kwestionował ani podstawy prawnej roszczenia powódki, ani prawidłowości wyliczenia dochodzonej kwoty. Jednakże powoływał się na okoliczności, które – w jego ocenie – zwalniały go z obowiązku zapłaty. Wskazał on bowiem, że we wcześniejszym okresie dokonał nadpłaty zaliczki, która powinna zostać zarachowana na bieżącą należność. Wskazywał on także na brak spełnienia ustawowych wymogów przez uchwały zarządu wspólnoty mieszkaniowej, nieważność jej reprezentacji oraz niewłaściwe wykonywanie przez wspólnotę obowiązków związanych z zarządem nieruchomości.

W pierwszej kolejności Sąd stwierdza, że pozwany nie udowodnił istnienia nadpłaty mającej pokryć późniejsze należności z tytułu zaliczek. Nie przedstawił on żadnego materiału dowodowego wskazującego, że wpłacił na rzecz powódki sumy mogące być zaliczone jako nadpłata.

W toku postępowania pozwany wielokrotnie wskazywał, że nie jest obowiązany do wykazania bepodstawności żądania strony powodowej. Takie stanowisko nie jest prawidłowe i wynika z niezrozumienia istoty procesu cywilnego. Przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego, rzeczą Sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 kpc). Obowiązek przedstawienia dowodów na powoływane okoliczności spoczywa na stronach (art. 3 kpc), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 kpc) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 kc). Stanowisko takie zawarł Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z 17 grudnia 1996 r. sygn. akt I CKU 45/96 (opubl. OSNC z 1997 r., z.6 - 7, poz.76). To na stronach spoczywa ciężar wykazania swoich racji. Jeżeli zatem pozwany wskazuje, iż powództwo jest bezzasadne ze względu na fakt dokonania przez niego nadpłaty z tytułu zaliczek na koszty zarządu, to on obowiązany jest przytoczyć dowody wskazujące na dokonanie wskazanej czynności. Strona powodowa przedstawiła obszerny materiał dowodowy jednoznacznie wskazujący, że pozwany nie uiszczał zaliczek, a aktualna zaległość uzasadnia dochodzenie roszczenia we wskazanej kwocie. Pozwany jednak nie przedstawił żadnych dowodów podważających stanowisko powódki, a jego aktywność ograniczyła się do niepopartego dowodami kwestionowania okoliczności wskazywanych przez stronę powodową. Sąd w toku procesu dopuścił dowód z opinii biegłej z zakresu rachunkowości, która na podstawie całokształtu materiału dowodowego jednoznacznie stwierdziła, że wyliczenia sporządzone przez powódkę są prawidłowe, a wskazana przez nią zaległość ma odzwierciedlenie w

dokumentacji finansowej wspólnoty mieszkaniowej. Dokumentacja finansowa powódki prowadzona była prawidłowo i nie zawiera nieprawidłowości.

W konsekwencji Sąd stwierdził, że zaległość pozwanego względem powódki z tytułu nieuiszczonych zaliczek na koszty zarządu wynosiła 15.300,79 zł. Powódka na dzień 20 grudnia 2016 roku dokonała kapitalizacji odsetek od zaległości, w kwocie 1.820,04 zł. Na dzień 20 grudnia 2016 roku zadłużenie pozwanego wynosiło zatem 17.120,83 zł. Powództwo podlega zatem uwzględnieniu w całości.

W toku procesu pozwany podniósł także zarzuty niespełnienia ustawowych wymogów przez uchwały zarządu wspólnoty mieszkaniowej, nieważność jej reprezentacji oraz niewłaściwe wykonywanie przez wspólnotę obowiązków związanych z zarządem nieruchomości. Zarzuty te nie podlegają uwzględnieniu na gruncie niniejszej sprawy. Sąd zauważa, że stwierdzenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej stanowi przedmiot odrębnego postępowania sądowego. Uchwały wspólnoty mogą zostać wzruszone jedynie w drodze orzeczenia sądu okręgowego w wytoczonej sprawie o uznanie uchwały za nieważną. W przeciwnym razie uchwała uznawana jest za ważną i skuteczną. Co do żadnej z kwestionowanych przez pozwanych uchwał nie został wydany wyrok stwierdzający jej nieistnienie. W konsekwencji Sąd nie jest obowiązany, ani też uprawniony, do stwierdzenia nieważności uchwał wspólnoty w toku procesu o zapłatę. Także i negatywna ocena gospodarności wspólnoty powodowej nie uzasadnia nieuiszczania przez pozwanego należności. Nie ulega wątpliwości, że na pozwanym, jak i na innych lokatorach, spoczywa obowiązek uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością. Wspólnota mieszkaniowa nie wykorzystuje bowiem zgromadzonego majątku „dla siebie”, ale pokrywa z niego zobowiązania leżące w interesie mieszkańców i jakie, gdyby wspólnota nie istniała, mieszkańcy musieli by pokrywać osobiście (por. Wyrok S.A. w Warszawie z dnia 22 lutego 2001 r. I ACa 1309/00, Uchwała SN III CZP 65/07). Subiektywna negatywna ocena zachowania wspólnoty nie uzasadnia niewykonywania ustawowego obowiązku płatności zaliczek.

W zakresie należnych odsetek podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowił art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Sąd zasądził zatem należne odsetki za opóźnienie od dnia następnego po wniesieniu pozwu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, stosując zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Powódka wygrała sprawę w całości, należy jej się więc zwrot całości poniesionych kosztów procesu. W toku postępowania powódka wydatkowała łącznie kwotę 7.092,92 zł, w tym 875 zł tytułem opłaty od pozwu, 3600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika w osobie adwokata, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i 2.600,92 zł tytułem wynagrodzenia biegłego.