

Sygn. akt: I C 616/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 24 stycznia 2019r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Małgorzata Wilkońska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 stycznia 2019r

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

przeciwko B. Z. i P. P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 10 030,42 zł. (dziesięć tysięcy trzydzieści złotych czterdzieści dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 22 kwietnia 2018r do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 4 119 zł. (cztery tysiące sto dziewiętnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **I C 616/18**

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w G. wniosła pozew przeciwko B. Z. oraz P. P. o zapłatę solidarnie kwoty 10.030,42 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty, a także zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że pozwani jako właściciele lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w G. zalegają z opłatami czynszowo-eksploatacyjnymi, które na dzień 17 kwietnia 2018 roku wynosiły 10.030,42 zł, na co składała się kwota należności głównej 9.733,66 zł oraz skapitalizowane na dzień 16 kwietnia 2018 roku odsetki w wysokości 296,76 zł. Wezwanie pozwanych do zapłaty pozostało bezskuteczne.

(pозew – k. 2-2v.)

Nakazem zapłaty z dnia 26 kwietnia 2018 roku uwzględniono żądanie powódki.

(nakaz zapłaty z dnia 26.04.2018r. w I Nc 494/18 – k. 44)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani wniesli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

Zdaniem pozwanych powódka nie wykazała wysokości zadłużenia co do zasady jak i wysokości, wskazując w szczególności, że okoliczności tej nie wykazują dokumenty prywatne w postaci kartoteki finansowej sporządzonej przez specjalistę ds. księgowości i rozliczeń mediów I. P., albowiem nie wykazano, aby posiadała ona uprawnienia do składania tego rodzaju oświadczeń woli. Poza tym pozwani zgłosili zarzut braku umocowania pełnomocnika powódki do jej reprezentowania w procesie.

(sprzeciw – k. 49-51)

Pismem z dnia 30 sierpnia 2018 roku do sprawy po stronie pozwanej B. Z. zgłosiła się organizacja pozarządowa Fundacja (...) z siedzibą w C..

(pismo z dnia 30.08.2018r. – k. 98-100v.)

Postanowieniem z dnia 17 stycznia 2019 roku wyżej opisanej organizacji pozarządowej odmówiono dopuszczenia do udziału w sprawie w charakterze organizacji pozarządowej działającej na rzecz pozwanej B. Z..

(protokół rozprawy z dnia 17.01.2019r. – k. 122, płyta CD – k. 124)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani B. Z. i P. P. w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej są właścicielami lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Powyższy lokal wchodzi w skład powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wydruk treści księgi wieczystej o nr (...) – k. 95-96)

W okresie od kwietnia 2017 roku do kwietnia 2018 roku pozwani jako właściciele lokalu nr (...), wchodzącego w skład powodowej Wspólnoty, zobowiązani byli do uiszczania miesięcznych zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną, funduszu remontowego oraz bieżących opłat eksploatacyjno-czynszowych za lokal mieszkalny.

(dowód: akt notarialny Rep A numer (...) z dnia 30.03.2006r. – k. 67-68v.)

Za okres od kwietnia 2017 roku do kwietnia 2018 roku łączna wysokość opłat z powyższego tytułu, wskazana także w wezwaniach do zapłaty, wyniosła 18.633,66 zł, przy czym pozwani uiszcili należność w wysokości 8.900 zł. Powstała zatem niedopłata w wysokości 9.733,66 zł. Pozwani informowani byli o wymiarze opłat, a także powstałej niedopłacie. Nadto wzywani byli do uregulowania powstałych zaległości wezwaniami do zapłaty. Dokumenty rozliczeniowe sporządzane były przez księgową zatrudnioną w firmie administratora (...) s.c. w G..

(dowód: kartoteki finansowe – k. 3-5, wymiary opłat – k. 6, 7v., 9, 10, 11-11v., 12v., 13, 15, 16v., 17v., 19v., 21, 23, 24v., 26, 27v., 29, 31v.-32, rozliczenia – k. 6v.-7, 8-8v., 9v., 10v., 12, 13v., 14v., 15v.-16, 17, 18-19, 20-20v., 22-22v., 23v.-24, 25-25v., 26v.-27, 28-28v., 31, noty – k. 29v.-30, wezwania do zapłaty – k. 14, 21v., 33, uchwały – k. 34v., 66, zestawienia dokumentów i stanów konta – k. 74-76, 84-84v., 85-86, 88-89v., kartoteki nieruchomości – k. 77-83, 90-93, sprawozdanie finansowe – k. 87, rozliczenie części wspólnych – k. 93v., umowę ugody z dnia 25.05.2018r. – k. 71-72, zeznania świadka M. Ł. – k. 122-123, płyta CD – k. 124, zeznania przedstawiciela powoda Ł. W. – k. 123-123a, płyta CD – k. 124)

Po doręczeniu pozwanym wydanego w sprawie o sygn. akt I Nc 494/18 nakazu zapłaty pozwani e-mailowo skontaktowali się z powódką, co doprowadziło do podjęcia rozmów w celu zawarcia ugody. Ostatecznie pozwani podpisali sporządzoną przez powódkę umowę ugody nr 01/05/2018 z dnia 25 maja 2018 roku i przesłali ją e-mailem powódce. Na tej podstawie pozwani zobowiązali się do zapłaty na rzecz powódki łącznej kwoty 12.572,92 zł, na co składała się kwota dochodzona przez powódkę w niniejszym postępowaniu, tj. 10.030,42 zł oraz koszty postępowania w wysokości 2.542,50 zł, określone w wydanym nakazie zapłaty. Strony ustaliły, że płatność z tytułu należności głównej nastąpi w 26. miesięcznych ratach (25. równych rat po 398,89 zł, ostatnia 26. rata w wysokości 58,17 zł), natomiast płatność z tytułu kosztów sądowych miała nastąpić również w 26. ratach (25. równych rat po 101,11 zł, ostatnia 26. rata w wysokości 14,75 zł). Raty miały być płatne do 10-ego dnia każdego miesiąca, poczynając od dnia 10 czerwca 2018 roku do dnia 10 lipca 2017 roku.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: korespondencję e-mailową – k. 69-70v., umowę ugody z dnia 25.05.2018r. – k. 71-72, zeznania świadka M. Ł. – k. 122-123, płyta CD – k. 124, zeznania przedstawiciela powoda Ł. W. – k. 123-123a, płyta CD – k. 124)

Dnia 25 czerwca 2018 roku pozwani złożyli powódce oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Pozwani wskazali w nim, że działali w mylnym przekonaniu, że wskazana w ugodzie kwota 12.572,92 zł należy się powódce w pełnej wysokości, jako wynikająca z ich ewentualnego zadłużenia, a do ugody doliczone zostały koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł zasądzone nieprawomocnym nakazem zapłaty z dnia 26 kwietnia 2018 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I Nc 494/18, od którego został złożony sprzeciw, a więc koszty te nie były należne w chwili podpisywania ugody.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: oświadczenie z dnia 25.06.2018r. – k. 73)

Sąd zważył, co następuje:

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie przedłożonych przez stronę powodową dokumentów, zeznań świadka M. Ł. oraz przedstawiciela powoda Ł. W., których zeznaniom Sąd nadał walor wiarygodności albowiem były one szczerze, spójne, logiczne, znajdujące odzwierciedlenie w przedstawionych dokumentach oraz zasadach logicznego rozumowania. Natomiast dokumenty księgowe przedłożone przez stronę powodową stanowiły dokument prywatny w rozumieniu art. 245 k.p.c., a więc dowód tego, że osoba która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Odnośnie wydruków z systemu komputerowego nadmienić należy, że wydruki komputerowe mogą stanowić dowód w postępowaniu cywilnym. Powszechnie przyjmuje się, że wydruki komputerowe stanowią, bowiem "inny środek dowodowy", o którym mowa w art. 308 k.p.c. i art. 309 k.p.c., gdyż wymieniony tam katalog ma charakter otwarty. Jakkolwiek nie można przyjąć, że oświadczenie zawarte w wydruku komputerowym jest zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy, to należy przyjąć, że przedmiotowy środek dowodowy świadczy o istnieniu zapisu komputerowego określonej treści w chwili dokonywania wydruku (por. wyrok SA w Krakowie z dnia 8 lutego 2013r., I ACa 1399/12, LEX nr 1362755, postanowienie SA we Wrocławiu z dnia 12 października 2012r., I ACz 1810/12, LEX nr 1223511). Poza tym zważyć należy, że wydruki z systemu komputerowego zostały poświadczane za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika w osobie radcy prawnego, natomiast dokumenty księgowe zostały podpisane przez księgową I. P., zatrudnioną przez administratora powodowej Wspólnoty. Wobec powyższego, w kontekście całokształtu zgromadzonych w sprawie dowodów, dla ustalenia wysokości zobowiązania pozwanych nie było konieczne przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego księgowego, mając na uwadze zgodność dokumentów księgowych ze złożonym przez pozwanych w umowie ugody oświadczeniem o nie kwestionowaniu wysokości zadłużenia.

Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanych, albowiem wezwani do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania w charakterze strony pod rygorem pominięcia dowodu, nie stawili się na wyznaczony termin rozprawy.

Niezasadny okazał się zarzut strony pozwanej, poddający w wątpliwość umocowanie pełnomocnika strony powodowej do działania w imieniu powoda. Powódka złożyła bowiem do akt sprawy uchwałę nr 2/2011 w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 31 marca 2011 roku spośród osób fizycznych, a także pełnomocnictwo udzielone przez dwóch z trzech wybranych powyższą uchwałą członków zarządu Wspólnoty - radcy prawnemu T. D..

Sąd na rozprawie dnia 17 stycznia 2019 roku odmówił dopuszczenia organizacji pozarządowej Darmowy Prawnik z siedzibą w C. dopuszczenia do udziału w sprawie w charakterze organizacji pozarządowej działającej na rzecz pozwanej B. Z., albowiem zgodnie z art. 61 § 2 k.p.c. organizacje pozarządowe w zakresie swoich zadań statutowych mogą, za zgodą osoby fizycznej wyrażoną na piśmie, przystąpić do toczącego się postępowania, jeżeli dotyczy ono alimentów, ochrony środowiska, ochrony konsumentów, ochrony praw własności intelektualnej lub ochrony równości oraz niedyskryminacji przez bezpodstawne bezpośrednie lub pośrednie zróżnicowanie praw i obowiązków obywateli (§ 1). Niniejsza sprawa nie mieści się w tym zamkniętym katalogu. Nadto z §12 statutu Fundacji (k. 103 akt) nie wynika

w ocenie Sądu uprawnienie do działania w niniejszej sprawie. Należy również zauważyć, że pozwani reprezentowani byli w sprawie przez fachowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego.

Powódka w niniejszej sprawie domagała się od pozwanych jako współwłaścicieli lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w budynku przy ul. (...) w G., zapłaty zaległych zaliczek na poczet kosztów eksploatacji i zarządu nieruchomością wspólną za okres od kwietnia 2017 roku do kwietnia 2018 roku, opierając swe roszczenie na treści art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 716 z późn. zm.), zgodnie z którym właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż powyższy obowiązek ciąży na właścicielu lokalu.

Pozwani w okresie objętym pozwem, jak również obecnie posiadają uprawnienia właścicielskie do przedmiotowego lokalu w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej. Powódka wytaczając niniejsze powództwo, korzystała ze swojego uprawnienia do egzekwowania przysługującego jej roszczenia wobec właścicieli. Nie ulega wątpliwości, że pozwani są w myśl art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali zobowiązani do ponoszenia kosztów związanych z użytkowaniem spornego lokalu oraz pokrywaniem kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Ponadto podkreślić należy, iż zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 tejże ustawy. Przepis ten o charakterze bezwzględnie obowiązującym przesądza o zaliczkowej formie wnoszenia przez każdego z członków wspólnoty comiesięcznych, płatnych z góry opłat, których wysokość właściciele powinni określić w uchwale w myśl art. 22 ust. 3 pkt 3 tej ustawy, przy czym nie może ona być niższa niż kwota ustalona jako iloczyn sumy całkowitych kosztów miesięcznych (lub rocznych) zarządzania nieruchomością wspólną i wielkości udziału, jakim dany właściciel lokalu dysponuje w nieruchomości wspólnej, co wynika z art. 3 ust. 3 i 5 i art. 12 ust. 2 ustawy. Powyższej normie odpowiada umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży z dnia 30 marca 2006 roku, zawarta w formie aktu notarialnego (Rep. A nr 2019/2016), gdzie w Rozdziale 4 znajduje się odniesienie do kosztów zarządu nieruchomością wspólną i ich pokrywania.

W konsekwencji odpowiedzialność pozwanych nie budzi wątpliwości. Jak już wyżej wskazano obowiązek uiszczania zaliczek i pokrywania kosztów związanych z posiadanymi lokalami nie jest obowiązkiem umownym a ustawowym, który wynika z art. 13-15 ustawy o własność lokali.

Zasadniczą kwestią był zakres odpowiedzialności pozwanych. Sąd doszedł do wniosku, że skoro pozwani pozostają we współwłasności łącznej w prawie własności przedmiotowego lokalu, to ponoszą solidarną odpowiedzialność w zakresie kosztów związanych z jego eksploatacją.

Istotną kwestią dla rozstrzygnięcia sporu, a w szczególności ustalenia wysokości zadłużenia pozwanych były negocjacje prowadzone pomiędzy stronami, zakończone jednostronnym podpisaniem przez pozwanych ugody.

Zważyć należało, że generalnie można wyróżnić dwie postacie uznania długu: właściwe oraz niewłaściwe. Uznanie właściwe jest czynnością prawną – umową jednostronnie zobowiązującą, zawartą między dłużnikiem a wierzycielem, w której dłużnik potwierdza swoje zobowiązanie, zasadniczo mając na celu jego ustalenie (por. Komentarz do art. 123 Kodeksu cywilnego, M. Pyziak-Szafnicka i inni, Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna. LEX, 2014; wyrok SA w Lublinie z dnia 22.05.2014 r., I ACa 103/14, LEX nr 1466853).

Natomiast zgodnie z przyjętym w orzecznictwie i doktrynie poglądem, uznanie niewłaściwe to każde zachowanie dłużnika, które ujawnia w sposób niewątpliwy świadomość istnienia wierzytelności oraz bycia dłużnikiem. Oświadczenie dłużnika może mieć przy tym charakter wyraźny lub dorozumiany, istotnym jest jednak, aby uznawał on istnienie długu co do zasady. Uznanie niewłaściwe nie jest zatem ani przyznaniem faktu, ani oświadczeniem woli dłużnika, a jedynie rejestracją aktualnego stanu jego świadomości (oświadczeniem wiedzy). Istotny jest przy tym ów stan świadomości w chwili jej uzewnętrznienia i dotarcia do wierzyciela, późniejsza zmiana świadomości dłużnika nie powinna bowiem post factum przekreślać skutków, które wcześniej nastąpiły (por. M. Pyziak-Szafnicka, Przerwanie

biegu przedawnienia przez uznanie, Artykuł, Rejent 1993/9/28; cyt. Komentarz do art. 123 Kodeksu cywilnego). Zachowanie dłużnika winno zatem uzasadniać oczekiwanie wierzyciela na dobrowolne spełnienie świadczenia, a zatem dawać podstawę do wniosku, że dłużnik daje wyraz temu, że wierzycielowi przysługuje względem niego wierzytelność i nie zamierza się uchylać od jej spełnienia (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 30.06.2014 r., I ACa 903/13, LEX nr 1498861; LEX nr 1409069; wyrok SA w Łodzi z dnia 28.11.2013 r., I ACa 684/13, LEX nr 1416110; wyrok SN z dnia 16.03.2012 r., IV CSK 366/11, LEX nr 1169840; wyrok SN z dnia 25.03.2010 r., I CSK 457/09, LEX nr 653955). Jak podniósł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 sierpnia 2011 roku (I CSK 703/10, LEX nr 898249) uznanie traktowane jest jako przejaw lojalności dłużnika.

Z analizy treści korespondencji e-mail prowadzonej pomiędzy stronami wynika, że pozwani po otrzymaniu nakazu zapłaty z dnia 26 kwietnia 2018 roku wydanego w sprawie o sygn. akt I Nc 494/18 nie kwestionowali zadłużenia względem powódki, tak co do zasady jak i wysokości, wnosząc o rozłożenie zaległości na raty. Pozwani ostatecznie potwierdzili powyższe okoliczności, podpisując i przysyłając e-mailem powódce umowę ugody nr 01/05/2018 z dnia 25 maja 2018 roku, zobowiązując się m.in. do zapłaty na rzecz powódki kwoty dochodzonej niniejszym pozwem. Tym samym, zdaniem Sądu, doszło do niewłaściwego uznania długu.

Następnie pozwani postanowili uchylić od skutków prawnych podpisania powyższej ugody. W pierwszej kolejności należy wskazać, że znajdująca się w aktach sprawy ugoda stanowi jednostronne oświadczenie woli pozwanych. Nie stanowi ona umowy stron, gdyż nie została podpisana przez stronę powodową. Podkreślić również należy, że pozwani nawet w oświadczeniu o uchyleniu się od skutków złożonego oświadczenia woli nie zakwestionowali wysokości zadłużenia, wskazali jedynie, że ich zdaniem do zadłużenia nie powinna zostać doliczona należność z tytułu kosztów procesu.

Co się tyczy zarzutu pozwanych nie udowodnienia zaległości z tytułu rozliczenia zaliczek za okres objęty pozwem wskazać należy, że w tej sytuacji procesowej, ciężar udowodnienia istnienia po stronie pozwanej obowiązku zapłaty kwoty objętej pozwem ciążył zgodnie z treścią art. 6 k.c. na powódce, która w tym zakresie zaoferowała Sądowi dodatkowe dokumenty księgowe, akt notarialny, jak również dowód z przesłuchania świadka oraz strony. Zważywszy bowiem należało, że zakwestionowana dokumentacja księgowa, jako dokument prywatny w rozumieniu art. 245 k.p.c. stanowiła dowód wyłącznie tego, że osoba która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie z uwzględnieniem zasad określonych w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.). Strona pozwana nie zdołała podważyć ani prawidłowości sporządzenia dokumentów księgowych przedłożonych do akt sprawy, jak również kwalifikacji i umocowania osoby je sporządzającej, tj. specjalisty ds. księgowości i rozliczeń mediów I. P.. Z zeznań świadka M. Ł. wynika, że dokumenty księgowe przedłożone do niniejszej sprawy zostały sporządzone przez księgową zatrudnioną w firmie zarządzającej powodową Wspólnotą Mieszkaniową. Nadto strona powodowa złożyła do akt sprawy szczegółowe rozliczenie lokalu pozwanych, z uwzględnieniem wymiaru opłat za okres objęty pozwem, sposobu zaliczania opłat dokonywanych przez pozwanych, jak również kartoteki i rozliczenia dotyczące całej nieruchomości.

Pomiędzy stronami nie było sporu co do okoliczności, że pozwani w okresach objętych pozwem nie uiszczali zaliczek związanych z kosztami utrzymania części wspólnych w wysokości określonej pozwem.

Tak więc Sąd, mając na uwadze analizę zgromadzonych w sprawie dokumentów księgowych, jak również uznanie długu przez pozwanych uznał za zasadne i wykazane naliczenie przez powódkę opłat w okresie od kwietnia 2017 roku do kwietnia 2018 roku w odniesieniu do przedmiotowego lokalu na kwotę 9.733,66 zł oraz kwotę 296,76 zł skapitalizowanych na dzień 16 kwietnia 2018 roku odsetek ustawowych od powstałej zaległości.

W związku z tym Sąd uznał wysokość zadłużenia pozwanych względem powódki w wysokości 10.030,42 zł za udowodnioną i nie budzącą wątpliwości.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd na podstawie art. 15 ust. 1 w zw. z art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali oraz art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 482 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie 1. wyroku zasadzając solidarnie od pozwanych na

rzecz powódki kwotę dochodzoną pozwem wraz z dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa (vide: koperta z datą nadania pozwu– k. 37) do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.) i uznając, że powódka wygrała proces w całości zasądził na jej rzecz solidarnie od pozwanych kwotę 4.119 zł, na co składały się: opłata sądowa od pozwu (502 zł), wynagrodzenie fachowego pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej (3.600 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).