

Sygn. akt I C 1564/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSR Kamilla Gos-Górska

Protokolant : Sabina Drewniok - Szczepiek

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2016 roku w Gliwicach

na rozprawie sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Pl. (...) i ul. (...) z siedzibą w G.

przeciwko M. P., E. P.

o zapłatę

oddala powództwo.

SSR Kamilla Gos-Górska

Sygn. akt I C 1564/15

UZASADNIENIE

W dniu 5 marca 2015 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy Pl. (...) i ul. (...) w G. wytoczyła przeciwko pozwanym M. P. i E. P. powództwo w elektronicznym postępowaniu upominawczym, domagając się zasądzenia solidarnie od pozwanych kwoty 3.082,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto powódka domagała się zasądzenia od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że dochodzona kwota stanowi niezapłacone należności czynszowe. Pozwani nie kwestionowali tych należności. Kierowane do pozwanych wezwania do zapłaty okazały się bezskuteczne. Żądanie w zakresie odsetek uzasadnia art. 481 k.c.

Postanowieniem z dnia 7 kwietnia 2015 roku przekazano sprawę do rozpoznania do Sądu Rejonowego w Gliwicach (k. 5), wskazując, że z uzasadnienia pozwu nie wynika jakiego okresu dotyczy dochodzone roszczenie.

Uzupełniając braki formalne pozwu powódka podtrzymała żądanie w dotychczasowym kształcie (k. 9-11).

W odpowiedzi na pozew M. P. i E. P. (k. 33 – 34) wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Argumentowali, że powód nie wykazał jakiego okresu dotyczą zaległe opłaty oraz jaka jest kwota główna żądania i skapitalizowanych odsetek. Zazaczyli, że załączone do pozwu dokumenty rozliczeniowe są niejasne i niezrozumiałe, występują w nich rozbieżności. Dodatkowo, zdaniem pozwanych, powódka domaga się zapłaty należności za lata 2010 i 2011, które pozwani kwestionowali. Niezależnie od powyższego pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia.

W piśmie procesowym z dnia 14 września 2015 roku (k. 44) powódka wyjaśniła, że wystawiona nota obciążeniowa dotyczy rozliczenia kosztów za wodę i centralne ogrzewanie za okres od 2010 roku do września 2014 roku wynikających z niedopłat. Niedopłaty lub nadpłaty są rozliczane na podstawie faktycznego zużycia mediów co roku w grudniu za

okres ostatnich 12 miesięcy. Ponieważ w okresie od 2010 roku do 2013 roku pozwani nie posiadali osobnego licznika, wysokość opłat była stała. Zaprzeczyła, aby dochodzone roszczenie było przedawnione, gdyż termin przedawnienia dla opłat za media wynosi 10 lat.

Na rozprawie w dniu 6 października 2015 roku pozwani zgodnie oświadczyli, że są właścicielami lokalu, którego dotyczą opłaty dochodzone w niniejszej sprawie (k. 54).

Na rozprawie w dniu 20 stycznia 2016 roku strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska. Pozwana E. P. podniosła, że u powódki panuje bałagan w dokumentacji – inne są bilanse zamknięcia, inne bilanse otwarcia i nie wiadomo z czego wynikają dochodzone kwoty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

E. P. i M. P. są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...). Jako właściciele lokalu stanowiącego odrębną własność są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Pl. (...) i ul. (...) w G..

/bezsporne/

W lokalu przy ulicy (...) w G. w okresie od 2010 roku do 2013 roku nie było licznika wody.

/bezsporne/

W rozliczeniu za 2011 r. dotyczącym lokalu przy ulicy (...) w G. jako całkowita niedopłata związana z lokalem w dokumentacji Wspólnoty Mieszkaniowej figurowała kwota 1.988,43 zł, w tym 1.651,65 zł z tytułu rozliczenia mediów.

Pismem z 17 kwietnia 2013 r. M. i E. P. – odpowiedzi na wezwanie pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej - oświadczyli, że kwestionują wysokość kwoty 2.955,67 zł, w tym „obciążenie wodą” na kwotę 1.454,52 zł.

W dniu 16 września 2014 roku zarządca nieruchomości wspólnej Pl. (...) i ul. (...) w G. wystawił dokument zatytułowany „Rozliczenie należności i wpłat za okres od 2014-01-01 do 2014-09-30”, w którym wskazano, że po stronie M. i E. P. występuje zaległość w opłatach za należący do nich lokal mieszkalny w wysokości 3.082,40 zł. Jako bilans otwarcia – saldo - figurowała kwota należności 3.082,40 zł.

W dniu 17 września 2014 roku zarządca wystawił notę obciążeniową nr (...) na kwotę 3.082,40 zł tytułem należności czynszowych.

/częściowo okoliczności bezsporne, a ponadto: umowa o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną k. 12-14, uchwały o wyborze zarządu k. 22, nota obciążeniowa k. 17, rozliczenie należności k. 18/

Pismem z dnia 14 maja 2014 roku Wspólnota Mieszkaniowa wezwała E. P. i M. P. do zapłaty kwoty 3.685,06 zł, a pismem z dnia 22 września 2014 roku do zapłaty kwoty 3.082,40 zł tytułem zapłaty czynszu za nieruchomość lokalową.

/dowód: wezwania do zapłaty k. 15-16/

Powyższy stan faktyczny ustalono częściowo w oparciu o okoliczności bezsporne oraz wskazane powyżej dowody – dokumenty złożone do akt, których zgodność z oryginałami nie była kwestionowana.

Na rozprawie w dniu 20 stycznia 2016 roku Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z pism zawartych na kartach 35-38 akt jako kserokopii, jednakże okoliczności, których dotyczyły pisma miały charakter bezsporny. Sąd oddalił wniosek dowodowy o przesłuchanie pozwanych w charakterze świadków. Przepisy kodeksu postępowania karnego nie przewidują możliwości przeprowadzenia takiego dowodu. Jednocześnie Sąd uznał, że zgłoszona teza stanowi de facto wyraz stanowiska procesowego stron („podważanie żądania”) a ewentualne dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, uwzględniając okoliczność jaką chcieli wykazać pozwani, nie wpłynie na wynik postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało uznać za nieuzasadnione.

Strona powodowa domagała się zasądzenia od pozwanych kwoty 3.082,40 zł tytułem należności czynszowych, względnie za media (wodę i centralne ogrzewanie) za okres od września 2010 roku do września 2014 roku.

W myśl art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 2000.80.903 ze zm.) 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. 15 ust. 1 ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W przedmiotowej sprawie pozwani nie kwestionowali obowiązku wynikającego z prawa własności lokalu mieszkalnego, negowali jedynie wyliczenie powódki wskazując, że dokumenty rozliczeniowe Wspólnoty są niejasne i nie pozwalają na ustalenie z czego wynika dochodzona przez powódkę należność. Nadto, podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia.

Wobec takiego stanowiska pozwanych, obowiązkiem powódki było wykazanie, że po stronie pozwanych powstała zaległość z tytułu należnych opłat, w tym opłat za wodę i centralne ogrzewanie oraz w jakiej wysokości jej żądanie dotyczy tych poszczególnych składników. Pozwani bowiem konsekwentnie kwestionowali istnienie zobowiązania po ich stronie.

W ocenie Sądu rozpoznającego sprawę, strona powodowa nie wykazała prawidłowości ustalenia żądanych od pozwanych należności. Samo twierdzenie strony powodowej nie jest dowodem, a załączone do akt wezwania do zapłaty, czy też „Rozliczenie należności i wpłat” oraz nota obciążeniowa nie pozwalają nawet na precyzyjne ustalenie z jakimi konkretnie należnościami (za które media) powódka wiąże swoje żądanie. Złożone dokumenty w postaci wezwań do zapłaty i noty obciążeniowej zawierają tylko wyliczenie końcowe, tj. dochodzoną pozwem kwotę. Brak jest w nich elementów pozwalających na weryfikację prawidłowości tych wyliczeń, w tym wskazania okresów miesięcznych czy rocznych, których miałyby dotyczyć zaległości. Złożone przez powódkę pisma „Rozliczenie” nie zostały poparte żadnym materiałem źródłowym, np. dokumentami wskazującymi na zużycie mediów (wody, energii cieplnej) w całym budynku mieszkalnym w danym okresie, wskazania zużycia w pozostałych lokalach, zasad rozliczenia stosowanego we Wspólnocie, a wówczas ewentualnie metrażu innych lokali czy liczby osób w nich zamieszkałych w przypadku, gdy należność wiąże się z takimi parametrami (wobec wskazania, że w lokalu brak było licznika). Powódka nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych pozwalających na poczynienie ustaleń w tym zakresie.

Należy przypomnieć, że to na powódce, zgodnie z art. 6 k.c., spoczywał ciężar wykazania, że pozwani byli zobowiązani do uiszczenia wskazywanych przez stronę powodową kwot. Spoczywał na niej również wynikający z art. 232 k.p.c. obowiązek powołania na te okoliczności dowodów. Obowiązkiem tym strona powodowa nie sprostała i nie wykazała prawidłowości ustalenia żądanych od pozwanych należności.

Podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia również okazał się zasadny.

Zgodnie z art. 117 § 2 k.c., po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. W myśl art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

W przedmiotowej sprawie znajduje zastosowanie – wbrew twierdzeniom powódki - trzyletni termin przedawnienia roszczenia. Roszczenie objęte przedmiotowym powództwem, tj. roszczenie o zapłatę należności obciążających właściciela lokalu mieszkalnego względem Wspólnoty Mieszkaniowej, której jest członkiem, stanowi typowe świadczenie okresowe. Jak wskazywała powódka w lokalu pozwanych przez pewien okres nie było podlicznika wody, wobec czego pozwanych obciążała określona opłata w stałej wysokości. Powódka nie wskazywała, że pomimo obciążenia opłatą stałą pozwani zostaliby obciążeni dalszymi opłatami po przeprowadzeniu rozliczenia rocznego. Bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne (art. 120 § 1 zd. 1 k.c.). Stosownie do treści powołanego powyżej przepisu art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, należności dochodzone przedmiotowym powództwem stały się wymagalne odpowiednio, co do poszczególnych należności tytułem kosztów zarządu i opłat, 10-tego dnia każdego kolejnego miesiąca z góry. Jednocześnie materiał dowodowy nie pozwolił na ustalenie z jakimi konkretnie datami powódka wiąże powstanie roszczenia. W zakresie zatem w jakim jej roszczenie miałyby dotyczyć okresu przekraczającego 3 lata od daty wniesienia pozwu, żądanie to jest przedawnione.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.

SSR Kamilla Gos-Górska