

Sygn. akt I C 725/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, I Wydział Cywilny

w następującym składzie :

Przewodniczący : Sędzia SR Tomasz Kalsztein

Protokolant : Monika Miller

po rozpoznaniu w dniu 1 czerwca 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko E. S. i M. S.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 725/15

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 29 czerwca 2015 roku powódka Wspólnota Mieszkaniowa ulica (...) z siedzibą w Ł., reprezentowana przez pełnomocnika procesowego będącego radcą prawnym, wniosła o zasądzenie od pozwanych M. S. i E. S. solidarnie kwoty 1.437,46 zł, a także zasądzenie zwrotu kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że dochodzone roszczenie wynika z nieopłacenia opłat czynszowych z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), przynależnego powodowi. Zgodnie z zestawieniem księgowym z dnia 22 czerwca 2015 roku zaległość pozwanych z tytułu użytkowania tego lokalu na ten dzień wniesienia pozwu wyniosła 1.437,46 zł, w tym kwoty 104,89 zł tytułem czynszu za grudzień 2013 roku oraz kwoty 1.332,57 zł tytułem niedopłaty w rozliczeniu kosztów świadczeń indywidualnych za rok 2013. Pomimo wezwania do zapłaty z dnia 16 stycznia 2015 roku pozwani do dnia złożenia pozwu nie uregulowali zadłużenia.

(pozew k. 3-4v.)

W dniu 17 lipca 2015 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny wydał nakaz zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem powódki.

(nakaz zapłaty k. 5)

W dniu 11 sierpnia 2015 roku (data prezenty Sądu) pozwany M. S. złożył sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o oddalenie powództwa.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 5v.)

W dniu 12 sierpnia 2015 roku (data prezenty Sądu) pozwana E. S. złożył sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o oddalenie powództwa.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 7)

Postanowieniem z dnia 27 sierpnia 2015 r. niniejsza sprawa została przekazana do rozpoznania przez tut. Sąd.

(postanowienie k. 11v.)

W odpowiedzi na pozew z dnia 2 grudnia 2015 roku (data prezentaty Sądu) pozwany M. S. i E. S. solidarnie wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu, kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwani podnieśli, że wbrew twierdzeniom powódki, regulowali należne opłaty czynszowe z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego, a podstawa i wysokość żądania pozwu nie została w żaden sposób udowodniona. Ponadto, przed zwolnieniem przedmiotowego lokalu w dniu 27 listopada 2013 roku, pozwani wpłacili na rzecz powódki kwotę 2.419,73 zł tytułem rzekomych należności, które do dnia dzisiejszego nie zostały udokumentowane odpowiednimi wartościami zużycia. Pozwani wskazali również, że uchwała Wspólnoty z dnia 24 grudnia 2013 roku, na którą powołują się w pozwie powódka, nie obowiązuje pozwanych, gdyż weszła w życie w dniu, w którym lokal nr (...) położony przy ul. (...) w Ł. nie stanowił już własności pozwanych.

(opowiedz na pozew k. 40-41)

Ustosunkowując się do zarzutów pozwanych, pełnomocnik powódki w piśmie z dnia 2 lutego 2016 roku (data prezentaty Sądu) sprecyzował, że dochodzą w niniejszej sprawie kwota 104,89 zł nie wynika z uchwały z dnia 24 grudnia 2013 roku, lecz jest to należność za 6 dni grudnia 2013 roku, tj. do daty podpisania aktu notarialnego sprzedaży przedmiotowego lokalu. Natomiast, dochodzona opłata za świadczenia indywidualne została obliczona na podstawie odczytu stanu liczników. Z powodu braku spisania odczytu ciepłomierza w dniu przekazania lokalu, tj. 6 grudnia 2013 roku, rozliczenie nastąpił na podstawie odczytów dokonanych na początku i na końcu roku 2013, proporcjonalnie do miesięcy i dni użytkowania lokalu przez skarżących. Pełnomocnik powódki wskazał także, że dokonana przez pozwanych wpłata w wysokości 2.419,73 na rzecz zaległych należności czynszowych związana była z zamiarem sprzedaży lokalu. Wystawione w związku z tym zaświadczenie o niezaleganiu, wysłane do pozwanych w dniu 28 listopada 2013 roku, zawierało informacje, że świadczenia za rok 2013 zostaną rozliczone do 30 czerwca 2014 roku i dopiero wówczas będzie można definitywnie stwierdzić brak zaległości. Wobec tego, zdaniem strony powodowej, zarzuty pozwanych są bezzasadne, a dochodzone pozwem świadczenie we wskazanej kwocie właściwie udowodnione i należne.

(pismo procesowe pełnomocnika powódki k. 90-92)

W związku z zobowiązaniem Sądu, w piśmie procesowym z dnia 14 kwietnia 2016 roku pełnomocnik powódki podał, że wpłata pozwanych z dnia 27 listopada 2013 roku została zaliczona w następujący sposób: kwota 1.091,56 zł na poczet świadczeń indywidualnych za rok 2010, kwota 537,95 zł na poczet świadczeń indywidualnych za rok 2011, kwota 790,22 zł na poczet świadczeń indywidualnych za rok 2012.

(pismo procesowe pełnomocnika powódki k. 114)

Na rozprawie z dnia 1 czerwca 2016 roku pozwani złożyli pismo, w którym ustosunkowali się do stanowiska strony powodowej, podnosząc, że dokonywali regularnych wpłat za okres użytkowania przedmiotowego lokalu, a także dwukrotnie dokonali nadpłaty z tytułu rzekomych zaległości, w tj. w styczniu 2011 roku - 1.279,13 zł oraz w listopadzie 2013 roku - 2.419,73 zł. Natomiast, z przedstawionych przez powódkę rozliczeń wpłaty z listopada 2013 roku nie wynika ani zasadność, ani wysokość zaległości, na poczet których zaliczono wpłatę. Powódka nie udowodniła istnienia zaległości za rok 2010, tym bardziej że pozwani dokonali wpłaty w 2011 roku, oraz nie przedstawiła rozliczeń za lata 2008 i 2009. Ponadto, wynikające z przedstawionych dokumentów należności za rok 2011 oraz za rok 2012 mają inną wartość niż zaliczona na ich rzecz wpłata. Powyższe, zdaniem strony pozwanej, poddaje w wątpliwość rzetelność

i prawdziwość przedstawionych przez powódkę rozliczeń. Ponadto, pozwani wskazali, że opłaty mieszkaniowe od 1 kwietnia 2011 roku wynosiły 475,42 zł, a dokonywane przez nich wpłaty z tego tytułu opiewały na kwotę 505 zł, co stanowi nadwyżkę w kwocie około 30 zł miesięcznie.

(pismo procesowe pozwanych k. 120-120v.)

Do zamknięcia rozprawy strony pozostawały przy dotychczas zajętych stanowiskach.

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

Pozwani E. S. i M. S. do dnia 6 grudnia 2013 r. byli właścicielami nieruchomości lokalowej – mieszkania numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

Pozwani jako właściciele nieruchomości lokalowej byli zobowiązani do uiszczania zaliczki na poczet zarządu nieruchomością (tj. wydatków na bieżące koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy oraz mediów i usług dostarczanych do poszczególnych lokali mieszkalnych).

(bezsporne)

Miesięczne opłaty mieszkaniowe za przedmiotowy lokal wynosiły:

- od 1 kwietnia 2010 roku - 503,45 zł;
- od 1 kwietnia 2011 roku - 475,42 zł;
- od 1 kwietnia 2012 roku - 498,37 zł.

Natomiast, opłata mieszkaniowa od dnia 1 grudnia 2013 roku, za okres kiedy pozwani byli jeszcze właścicielami przedmiotowego lokalu, została określona na kwotę 104,89 zł.

(zawiadomienia o wysokości opłat k. 31, 47-49, 96)

Na podstawie umowy z dnia 30 kwietnia 2010 roku wykonywaniem czynności administrowania oraz z zakresu zarządzania nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) zajmuje się (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł..

(umowa o administrowanie nieruchomością k. 27-30)

Pozwany M. S. dokonywał regularnych wpłat na rzecz powódki z tytułu opłaty mieszkaniowej za przedmiotowy lokal. W okresie od października 2009 roku do kwietnia 2010 roku wpłacał miesięcznie kwotę 450 zł; w okresie od maja 2010 roku do października 2010 roku - kwotę 500 zł; w okresie od listopada 2010 roku do grudnia 2012 roku - kwotę 505 zł, w styczniu 2013 roku oraz w okresie od marca 2013 roku do listopada 2013 roku - kwotę 550 zł, a w lutym 2013 roku - kwotę 549,58 zł. Wraz z opłatą za styczeń 2011 roku pozwany wpłacił również kwotę 1.279,13 zł tytułem zaległości.

(potwierdzenie operacji k. 50-87, 122-135)

W związku z planowaną sprzedażą przedmiotowego lokalu, w dniu 27 listopada 2013 roku pozwany dokonał wpłaty na rzecz powódki kwoty 2.419,73 zł tytułem dotychczasowych zaległości, nie otrzymując uprzednio rozliczeń za rok 2011 i rok 2012, z których wynikałaby taka kwota zadłużenia. Do dokonania tej wpłaty zmusiło pozwanego konieczność przedstawienia dokumentu o braku zaległości na potrzeby sprzedaży mieszkania.

(zeznania pozwanego M. S. - protokół rozprawy z dnia 23 marca 2016 roku - płyta CD k. 112, protokół rozprawy z dnia 1 czerwca 2016 roku - płyta CD k. 137)

W dniu 28 listopada 2013 roku administrator nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) zaświadczył, że pozwany M. S. jest właścicielem mieszkania nr (...) mieszczącego się na tej nieruchomości i na dzień wystawienia zaświadczenia nie zalega z opłatami mieszkaniowymi. Jednocześnie poinformował, że świadczenia indywidualne za okres, w którym pozwany był właścicielem mieszkania w roku 2013 zostaną rozliczone do dnia 30 czerwca 2014 roku.

(zaświadczenie k. 98)

W dniu 6 grudnia 2013 roku pozwany M. S. dokonał przekazania przedmiotowego lokalu oraz odczytu znajdujących się w nim liczników. Na ten dzień ustalono stan licznika ciepłej wody na 568,36, licznika zimnej wody na 470,256 oraz licznika prądu elektrycznego na 27080,2.

(protokół wydania nieruchomości w posiadanie k. 95)

Rozliczenie kosztów świadczeń indywidualnych za przedmiotowy lokal: za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku wyniosło 808,47 zł niedopłaty; za okres 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku - 1.338,53 zł niedopłaty. Natomiast za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, w związku z korektą rozliczenia za centralne ogrzewanie, wyniosło 1.332,57 zł niedopłaty.

(korekta rozliczenia kosztów świadczeń indywidualnych k. 32, 99; rozliczenie kosztów świadczeń indywidualnych k. 100-101)

Pismem z dnia 16 stycznia 2015 roku pełnomocnik powódki wezwał pozwanego M. S. do zapłaty kwoty 1.437,46 zł tytułem rozliczenia świadczeń indywidualnych za rok 2013, w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

(wezwanie k. 34)

W odpowiedzi na wezwania, pismem datowanym na dzień 22 stycznia 2015 roku pozwany M. S., zakwestionował zasadność żądanej kwoty, podnosząc, że nie przedstawiono dokumentów potwierdzających realne zużycie, w związku z którym miało powstać zadłużenie go obciążające. Pozwany podał, że regularnie uiszczał opłat związane z przedmiotowym lokalem oraz w okresie zarządu nieruchomością przez poprzedniego zarządcę posiadał nadpłatę, a także dokonał w listopadzie 2013 roku finalnej spłaty w wysokości 2.419 zł, nie otrzymując wcześniej stosownego wyliczenia realnego zużycia. Wobec tego, pozwany zażądał przedstawienia dokumentów potwierdzających wyliczenie zadłużenia, którego spłaty zażądała powódka oraz konieczności zapłaty kwoty 2.419 zł.

(pismo k. 45, 107)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, w postaci rozliczenia świadczeń indywidualnych za rok 2011, za rok 2012 oraz za rok 2013, oraz potwierdzeń dokonywanych przez pozwanego M. S. wpłat na rzecz powódki tytułem opłat za lokal nr (...) położony w Ł. przy ul. (...), a także uzupełniająco na podstawie zeznań pozwanego M. S.. W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić przedstawionym dowodom przymiotu rzetelności lub prawdziwości, a twierdzenia pozwanego M. S. dotyczące istnienia nadpłaty, w związku z obowiązkiem ponoszenia kosztów z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu, w wysokości odpowiadającej żądaniu pozwu, korespondują z treścią przedstawionych dokumentów. Ponadto, zeznania pozwanego nie były kwestionowane przez stronę przeciwną, której pełnomocnik nie uczestniczył ani w rozprawie z dnia 23 marca 2016 roku, ani w rozprawie z dnia 1 czerwca 2016 roku, oraz nie przedstawił żadnych dowodów przeciwnych.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo w niniejszej sprawie jako nieudowodnione nie zasługiwało na uwzględnienie, wobec czego należało jej oddalić.

W niniejszym postępowaniu powódowa Wspólnota Mieszkaniowa ulica (...) w Ł. dochodziła od pozwanych E. S. i M. S. zapłaty solidarnie kwoty 1.437,46 zł w związku z brakiem uregulowania należnych opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), na którą to kwotę złożyło się: kwota 104,89 zł tytułem czynszu za grudzień 2013 roku (5 dni) oraz kwota 1.332,57 zł tytułem niedopłaty w rozliczeniu świadczeń indywidualnych za rok 2013. Pozwani nie uznali powództwa, podnosząc, że żądanie pozwu nie zostało udowodnione. Wskazali, że w okresie od października 2009 roku do listopada 2013 roku regularnie uiszczali na rzecz powódki należne opłaty, na dowód czego załączyli potwierdzenia wpłat oraz że w związku ze sprzedażą mieszkania dokonali wpłaty kwoty 2.419,73 zł tytułem spłaty wszelkich zaległości. Ponadto podnieśli, że powódka nie przedstawiła żadnych dowodów na okoliczność istnienia zadłużenia oraz jego wysokości, zarówno w chwili sprzedaży przedmiotowego lokalu, jak i w związku z dochodzonym pozwem roszczeniem. Natomiast, strona powoda podała, że uiszczona przez pozwanych w dniu 27 listopada 2013 roku kwota 2.419,73 zł została zaliczona na poczet świadczeń indywidualnych za rok 2010 w wysokości 1.091,56 zł, na poczet świadczeń indywidualnych za rok 2011 w wysokości 537,95 zł, na poczet świadczeń indywidualnych za rok 2012 w wysokości 790,22 zł. Pozwani zakwestionowali taki sposób rozliczenia wpłaty, podnosząc, że w styczniu 2011 roku istniała nadpłata w wysokości 1.279,13 zł, a powódka nie przedstawiła rozliczenia świadczeń indywidualnych za 2010 rok, z którego wynikałoby zadłużenie. Natomiast, rozliczone kwoty za lata 2011 i 2012 nie odpowiadają wartością wynikającym z przedstawionych dokumentów rozliczeń świadczeń indywidualnych za te lata. Wobec tego, uiszczona przez pozwanych na rzecz powódki w listopadzie 2013 roku kwota winna być zaliczona na poczet wszelkich należności z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu za rok 2013.

Naczelną zasadą procesu cywilnego jest zasada kontrydiktoryjności. U podstaw tej zasady leży toczący się między stronami spór, w którym sąd pełni jedynie rolę bezstronnego arbitra. Wyrazem tak rozumianego stanu rzeczy jest art. 3 k.p.c., nakładający na strony obowiązek przedstawiania dowodów. Jednakże, obowiązek ten należy odczytywać w kontekście wynikającego z art. 6 k.c. ciężaru dowodzenia, który stanowi, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Odzwierciedleniem tej reguły na gruncie przepisów o postępowaniu jest art. 232 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, strony obowiązane są wykazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Jednocześnie, ustawodawca ograniczył kompetencje sądu w tym zakresie wskazując, że sąd może dopuścić dowody niewskazane przez stronę. Mają na uwadze wypracowany na gruncie orzecznictwa pogląd, sąd został wyposażony w uprawnienie, a nie obowiązek prowadzenia postępowania dowodowego, a więc winien on ingerować w przebieg postępowania tylko wyjątkowo (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1996 r., sygn. akt III CKN 6/96, LEX nr 27481). Natomiast, nadmierne działanie przez sąd z urzędu może prowadzić do naruszenia konstytucyjnej zasady równości stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2000 r., sygn. akt V CKN 175/00, LEX nr 47717). Zatem, nie jest rzeczą sądu zarządzanie dochodzenia w celu wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Obowiązek przedstawienia dowodów odnoszących się zarówno do przesłanek dotyczących zasadności dochodzonego roszczenia, jak i jego wysokości spoczywa na stronach, a sąd nie jest zobowiązany do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla sprawy. Konsekwencją tak rozumianego stanu rzeczy jest wydanie przez sąd merytorycznego rozstrzygnięcia, niezależnie od rezultatu prowadzonego postępowania dowodowego oraz ustalenia leżących u podstaw sporu faktów. Niewykazania przez stronę prawdziwości jej twierdzeń o istnieniu faktów, na których opiera powództwo lub obronę, prowadzi do wydanie niekorzystnego dla niej orzeczenia. (P. Machnikowski, Komentarz do art. 6 k.c. [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. E. Gniewek, p. Machnikowski, Legalis 2016). Innymi słowy, brak przedstawiania przez powoda dowodów istnienia zobowiązania i wysokości zobowiązania pozwanego ze wskazaniem sposobu jego wyliczenia lub przedstawienie przez pozwanego dowodów niweczących twierdzenia powoda w tym zakresie będzie skutkowało oddaleniem powództwa.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpatrywanej sprawy, Sąd stanął na stanowisku, że powódka nie wykazała zasadności swojego roszczenia. W toku prowadzonego postępowania Sąd ustalił, że pozwani regularnie opłacali należne powódce opłaty z tytułu użytkowania lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w okresie od października 2009 roku do listopada 2013 roku. Zgodnie z przedstawionym przez pozwanego M. S. potwierdzeniami wpłat, uiszczane co miesięcznie kwoty odpowiadały ustalonej wysokości opłaty związanej z użytkowaniem przedmiotowego lokalu, a w okresie od listopada 2010 roku nawet je przewyższały. Wysokość tej nadpłaty bezsprzecznie pozwoliła na pokrycie zadłużenia wynikającego z za niskich wpłat w okresie od kwietnia 2010 roku do października 2010

roku. Ponadto, w styczniu 2011 roku M. S. wpłacił na rzecz powódki kwotę 1.279,13 zł tytułem bliżej nieokreślonych zaległości. Natomiast, w związku ze sprzedażą przedmiotowego lokalu w dniu 6 grudnia 2013 roku, pozwany wpłacił również kwotę 2.419,73 zł tytułem dotychczasowych zaległości. Mając powyższe na uwadze, należy zauważyć, że suma uiszczonych przez pozwanych na rzecz powódki opłat pokrywa wynikające z przedstawionych przez stronę powodową rozliczeń świadczeń indywidualnych niedopłat: w wysokości 808,47 zł za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku, w wysokości 1.338,53 zł za okres 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku, a także należności w wysokości 1.332,57 zł. Pozwala również na zaspokojenie roszczeń powódki w kwocie 104,89 zł tytułem opłaty czynszowej za grudzień 2013 roku, tj. do 6 grudnia tegoż roku, kiedy doszło do zamiany właściciela przedmiotowego lokalu i zwolnienia z odpowiedzialności pozwanych. Natomiast, strona powodowa nie udowodniła w żaden sposób istnienia zadłużenia za rok 2010, które miało zostać zaspokojone wraz z wpłatą w listopadzie 2013 roku, jak również istnienia zadłużeń w latach poprzednich, na poczet których pozwany M. S. dokonał wpłaty w styczniu 2011 roku. W tym miejscu należy wskazać, że pozwani w istocie nie kwestionowali sposobu wyliczenia należnych powódce opłat z tytułu użytkowania lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), wynikających z dostarczanych do ich lokalu mediów oraz z udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, lecz jedynie sposób zaliczenia dokonanych wpłat na rzecz poszczególnych należności. W tym zakresie powódka nie sprostała ciężarowi dowodzenia, gdyż nie przedstawiła żadnych dowodów na okoliczność przedstawionego przez nią sposobu rozliczenia poszczególnych wpłat pozwanych. Natomiast, pozwani skutecznie udowodnili, że doszło do zaspokojenia roszczeń strony pozwanej dochodzonych w niniejszej sprawie, czego powódce nie udało się obalić. W ocenie Sądu, twierdzenie strony powodowej, że do rozliczenia za rok 2013 miało dojść do 30 czerwca 2014 roku nie przesądza o tym, iż wyliczona przez powódkę należność za ten rok nie została przez pozwanych pokryta wraz z wpłatą w listopadzie 2013 roku.

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji.