

**Sygnatura akt II C 1174/19**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2020 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodnicząca Sędzia SR A. S.

Protokolant st. sekr. sąd. M. O.

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy w powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej ARBORETUM nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...)

przeciwko M. K.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 6670,76 zł (sześć tysięcy sześćset siedemdziesiąt złotych siedemdziesiąt sześć groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 czerwca 2019 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2151 zł (dwa tysiące sto pięćdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygnatura akt II C 1174/19**

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 11 czerwca 2019 roku powódka - Wspólnota Mieszkaniowa ARBORETUM nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej M. K. kwoty 6670,76 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego. W uzasadnieniu podała, że pozwana jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), za który była zobowiązana do regulowania opłat z tytułu zaliczki na koszty zarządu (eksploatacja i fundusz remontowy), oraz media (utrzymanie części wspólnej oraz lokalu nr (...)). Zadłużenie pozwanej na dzień 28 maja 2019 roku wynosi 6597,22 zł tytułem należności głównej oraz 73,54 zł tytułem naliczonych odsetek ustawowych za opóźnienie. Na należność główną składają się:

- kwota 2997,92 zł z tytułu rozliczenia kosztów mediów za rok 2018 z zaliczek do kosztów rzeczywiście poniesionych,
- kwota 1816,22 zł z tytułu rozliczenia kosztów ciepłej wody za rok 2016,
- kwota 1783,08 zł z tytułu zaliczek za okres marzec – maj 2019.

(pozew k. 4-6, pełnomocnictwo k. 7, uchwały k. 8-9v)

W dniu 6 sierpnia 2019 roku pod sygn. akt VIII Nc 3144/19 w niniejszej sprawie został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

(nakaz k. 56)

W dniu 13 września 2019 roku pozwana M. K., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając orzeczenie w całości. Wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Z ostrożności wносиła o nieobciążanie jej kosztami procesu z uwagi na trudną sytuację życiową, a także rozłożenie zasądzonych świadczenia na 10 rat miesięcznych. Pozwana w sprzeciwie podniosła brak legitymacji czynnej. Według niej powódka nie wykazała istnienia normy indywidualno – konkretnej, z której dochodzi swojego roszczenia. Podniosła, że powódka nie wykazała istnienia zobowiązania. Nadto podniosła zarzut przedawnienia roszczenia.

(sprzeciw k. 59-62, pełnomocnictwo k. 63)

W piśmie z dnia 16 listopada 2019 roku powódka zaprzeczyła, aby roszczenie uległo przedawnieniu. Podała, że podstawą powództwa są odpowiednie przepisy ustawy o własności lokali.

(pismo k. 85-89)

Do końca postępowania strony pozostały przy swoich stanowiskach w sprawie.

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

M. K. od 12 stycznia 2015 roku jest właścicielką stanowiącego odrębną nieruchomość samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...), wraz z udziałem wynoszącym (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Przedmiotowy lokal usytuowany jest w budynku, na terenie nieruchomości, której właściciele lokali tworzą Wspólnotę Mieszkaniową ARBORETUM nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...).

(odpis księgi wieczystej k. 14-18, uchwały k. 8-9v)

Zgodnie z uchwałami podjętymi przez powodową Wspólnotę Mieszkaniową właściciel lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł. tytułem zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną powinien uiszczać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej miesięcznie od stycznia 2019 roku po 594,36 zł.

(zawiadomienie k. 20, uchwały k. 93-104)

Należna od pozwanej na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej kwota tytułem rozliczenia rzeczywistego zużycia zimnej wody i ścieków, abonamentu za wodomierz (...) oraz centralnego ogrzewania opłaty stałej i zmiennej w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku wynosi 2997,92 zł.

(informacja o dokonanych rozliczeniach k. 21)

Należna od pozwanej na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej kwota tytułem rozliczenia ciepłej wody za rok 2016 wynosi 1816,22 zł.

(informacja o dokonanych rozliczeniach k. 22, uchwały k. 105-110)

Pismem z dnia 23 kwietnia 2019 roku, doręczonym przez awizo, powodowa Wspólnota wezwała pozwaną do zapłaty zaległości, według ze stanu konta osobowego na dzień 22 kwietnia 2019 roku wraz odsetkami, w kwocie 13.801,71 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

(wezwanie k. 39, potwierdzenie awizowania k. 40)

Pozwana nie uiszczała powodowej Wspólnocie należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat za media, a jej zaległość z tytułu należności głównej na dzień 28 maja 2019 roku wynosi 6597,22 zł, na co składają się:

- kwota 2997,92 zł z tytułu rozliczenia kosztów mediów za rok 2018 z zaliczek do kosztów rzeczywiście poniesionych,
- kwota 1816,22 zł z tytułu rozliczenia kosztów ciepłej wody za rok 2016,
- kwota 1783,08 zł z tytułu zaliczek za okres marzec – maj 2019.

Odsetki ustawowe skapitalizowane od nie uiszczanych należności według stanu na dzień 28 maja 2019 roku wynoszą 73,54 zł.

(kartoteka finansowa k. 19, zawiadomienie k. 20, informacja o dokonanym rozliczeniu k. 21, informacja o dokonanym rozliczeniu k. 22, uchwały k. 93-110, okoliczności uznane za przyznane w trybie art. 230 kpc)

Ustalenia stanu faktycznego Sąd poczynił w oparciu o zgromadzone w aktach dokumenty oraz ich kserokopie, stosując w tym względzie art. 308 k.p.c.

Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego księgowego z przyczyn, o których w dalszej części uzasadnienia.

Wniosek strony pozwanej o odroczenie rozprawy w dniu 6 lutego 2020 roku podlegał oddaleniu. Jak wynika z ugruntowanego stanowiska doktryny, choroba strony, reprezentowanej przez pełnomocnika nie uzasadnia odroczenia rozprawy w oparciu o art. 214<sup>1</sup> §1 kpc; choroba potwierdzona zaświadczeniem od lekarza sądowego uzasadnia odroczenie rozprawy jedynie w przypadku choroby pełnomocnika strony albo strony, która nie jest reprezentowana przez pełnomocnika (tak też Sąd Okręgowy w Łodzi w uzasadnieniu wyroku z dnia 18 kwietnia 2018 roku sprawie o sygn. akt III Ca 501/17, opubl. (...))

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

Powództwo podlega uwzględnieniu w całości.

W przedmiotowej sprawie powódka dochodziła od pozwanej zapłaty z tytułu rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zapłaty za media według stanu na dzień 28 maja 2019 roku, przypadających na lokal nr (...) położony w Ł. przy ul. (...), oraz odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w płatności. Pozwana podnosiła, że powódka nie wykazała istnienia zobowiązania. Pozwana wcześniej nie kwestionowała sposobu ustalania wysokości zaliczek – nie skarżyła przyjętych uchwał.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /t.j. Dz.U. z 2019r., poz. 737/ ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Członkostwo we wspólnocie mieszkaniowej ma charakter pochodny względem prawa własności lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości, nie można do niej wstąpić czy z niej wystąpić; skutki te mogą zaistnieć tylko jako następstwo nabycia i utraty własności takiego lokalu. Tym samym, członkiem wspólnoty uprawnionym i obowiązany do zarządzania nieruchomością wspólną (głosowania nad uchwałami) może być tylko właściciel. (tak A.Doliwa w: Komentarz do ustawy o własności lokali, opubl. Legalis)

Stosownie do treści art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Zgodnie z art. 14 tej ustawy, na koszty

zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 1. wydatki na remonty i bieżącą konserwację, 2. opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, 3. ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, 4. wydatki na utrzymanie porządku i czystości, 5. wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Kwota zaliczki, jaką uiszczać mają poszczególni właściciele powinna być znana, a kwota ta powinna być ustalana w relacji do kosztów ponoszonych na utrzymanie nieruchomości wspólnej, gdyż wpłacana przez właścicieli lokali zaliczka ma służyć pokryciu tylko takich kosztów (por. art. 15 ust. 1 u.w.l.).

Stosownie do brzmienia art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali "pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach." Oznacza to m.in., że wszelkie koszty co do zasady właściciele ponoszą w przeliczeniu na udziały w nieruchomości wspólnej. Udział w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Natomiast, w świetle art. 17 ustawy o własności lokali, za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pozwana posiada zaległość wobec powódki w wysokości dochodzonej pozwem. Powódka przedstawiła analizę konta lokalu pozwanej, doręczała pozwanej uprzednio informacje o wysokości opłat, złożyła uchwały w tym przedmiocie, dokumenty źródłowe będące podstawą do ustalenia wysokości opłat za media, wezwanie do zapłaty.

Pozwana nie kwestionowała wprost wysokości dochodzonej pozwem kwoty. W sprzeczności ograniczyła się do ogólnego stwierdzenia, że w jej ocenie powódka nie wykazała zobowiązania. Pozwana kwestionując wysokość należności powinna wskazać, które należności, na jakiej podstawie (z jakich przyczyn) i w jakiej wysokości neguje, powołać takie okoliczności, z których wynikałoby, że należność (choćby w części) jest nieuzasadniona, oraz w tym kontekście odnieść się do przedstawionego przez powódkę rozliczenia. Pozwana natomiast poprzestała na zaprzeczeniu twierdzeniom powódki, nie przedstawiając nawet własnego rozliczenia, nie konkretyzując przy tym swojego stanowiska w taki sposób, aby można je poddać weryfikacji w opinii biegłego. Samo kwestionowanie wysokości należności, bez przynajmniej próby podważenia wiarygodności stwierdzającej ją dokumentacji, nie daje jeszcze podstaw do oceny sytuacji procesowej danej sprawy, jako wymagającej pozyskania wiadomości specjalnych.

Nie było zatem w niniejszej sprawie uzasadnione, aby niejako „profilaktycznie” dokonywać sprawdzenia wysokości zadłużenia z wykorzystaniem dowodu z opinii biegłego sądowego, gdyż pozwana nie sformułowała żadnych zarzutów przeciwko przedstawionemu wyliczeniu.

Z załączonych w niniejszej sprawie dokumentów wynika, że powódka prawidłowo określiła żądanie. Zaznaczyć należy, że po złożeniu przez powódkę dalszej szczegółowej dokumentacji na okoliczność sposobu wyliczenia zadłużenia – przy piśmie z dnia 16 listopada 2019 roku, pełnomocnikowi pozwanej Sąd udzielił terminu 2 tygodni do zajęcia stanowiska w związku z tym pismem (zarządzenie k. 85). Informację w tym przedmiocie pełnomocnik pozwanej otrzymał w dniu 28 listopada 2019 roku (k.183) i nie odniósł się w żaden sposób do twierdzeń strony powodowej. Pozwana nie wskazała zatem na takie okoliczności, które mogłyby choćby poddać w wątpliwość przedstawioną przez powódkę kalkulację zadłużenia.

Uwzględniając powyższe, Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości zgłoszony przez powódkę, jako zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania.

Z mocy ustawy o własności lokali pozwana przez sam fakt wyodrębnienia jej lokalu jako samodzielnej, oraz jego nabycia, stała się członkiem powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 22 lutego 2011 roku, w sprawie sygn. akt I ACa 1309/00, opubl. OSA 2002, Nr 4, poz. 30, zwrócił uwagę, że obowiązkiem właściciela jest pokrywanie dwojakiego rodzaju wydatków. Pierwsze - to koszty zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się głównie wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, o ile nie są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i nieczystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 WłLokU). Na pokrycie powyższych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat (art. 15 WłLokU), których wysokość ustala w formie uchwały wspólnota (art. 22 ust. 3 pkt 3 WłLokU). Środki uiszczane na tej podstawie mogą być przeznaczone tylko na zarząd nieruchomością wspólną, a gdy po ich rozliczeniu na koniec roku obrachunkowego okaże się, że wpłaty były wyższe niż wydatki, powstała nadwyżkę wspólnota może przeznaczyć na powiększenie funduszu remontowego lub inny cel związany z zarządem nieruchomością wspólną. Drugi rodzaj wydatków ponoszonych przez właścicieli - to wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. Chodzi tu głównie o koszty zużytej przez właściciela energii ciepłej oraz wody czy wywóz nieczystości. Zarząd wspólnoty w zakresie dostawy energii ciepłej i wody do poszczególnych lokali występuje praktycznie jedynie jako pośrednik między dostawcami a odbiorcami - czyli właścicielami lokali. Zawiera umowy na dostawę i rozlicza się z dostawcami, a środki na ten cel otrzymuje od właścicieli lokali. Płacą oni z reguły za zużytą wodę według wskazań wodomierzy lub ryczałtu (gdy nie ma niewodomierzy) i zaliczek na centralne ogrzewanie, które rozliczane są po zakończeniu sezonu grzewczego. Pieniądze wpłacane na powyższe opłaty nie stają się środkami wspólnoty. Ze środków tych wspólnota ma obowiązek rozliczyć się, tj. po zakończeniu roku obrachunkowego winna wskazać, ile wynosiły rzeczywiste wydatki na utrzymanie każdego lokalu (centralne ogrzewanie, woda, wywóz śmieci itp.), jaką kwotę na ten cel wpłacił każdy z właścicieli i w przypadku gdy jego wpłata przewyższa wydatki, różnica winna być mu zwrócona lub zaliczona na poczet przyszłych wydatków na ten sam cel.

Roszczenie powódki ma uzasadnienie w niekwestionowanych przez pozwaną uchwałach o wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz pozostałych złożonych dokumentach.

Niezasadny jest podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia.

Według art. 118 kc jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata.

Roszczenie dochodzone pozwem a dotyczące zaliczek na koszty zarządu jako roszczenie o świadczenia okresowe, przedawnia się w terminie trzech lat, żądanie co do pozostałych należności przedawnia się w terminie sześciu lat. Dochodzone roszczenia obejmują okres od 2016 roku, zaś pozew złożono 11 czerwca 2019 roku, a zatem roszczenie powódki w całości nie uległo przedawnieniu.

Niespełnienie świadczenia w terminie rodzi po stronie dłużnika konsekwencje przewidziane w art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie (§ 2 art. 481 k.c.). Stosownie do art. 482 § 1 kc, od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki dochodzoną pozwem kwotę 6670,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 czerwca 2019 roku do dnia zapłaty.

Pozwana wносиła także o rozłożenie na raty zadłużenia. Nie zaferowała jednak dowodu na okoliczność zasadności takiego rozstrzygnięcia, a więc zastosowania art. 320 k.p.c. Przyjmuje się, iż przy podjęciu decyzji o rozłożeniu zasądzonej należności na raty należy kierować się także interesem powoda, zatem nie jest dopuszczalne zastosowanie tej instytucji, jeżeli powodowałoby to naruszenie tego interesu. Pozwana nie przedstawiła dowodów na okoliczność tego, że jej sytuacja materialna i rodzinna umożliwi jej spłatę należności w ratach. Nie wносиła nawet o dopuszczenie dowodu ze swojego przesłuchania.

Przepis art. 6 kc ustanawia podstawową regułę dowodową, oznaczającą, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zasada ta znajduje potwierdzenie w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego, według którego to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne (art. 232 kpc zdanie pierwsze). Pozwana nie podołała temu obowiązkowi.

Bierność strony w tym zakresie nie zobowiązuje Sądu – poza wyjątkowymi przypadkami – do prowadzenia dowodu z urzędu. Jak wskazuje się w judykaturze Sądu Najwyższego nie jest rzeczą sądu 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 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17.12.1996 w sprawie sygn. akt: I CKU 45/96, OSNC 1997 r., Nr 6-7, poz. 76). Jeśli zatem strona nie przedstawia dowodów, to uznać należy, że dany fakt nie został wykazany (udowodniony). Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, iż pozwana nie udowodniła, aby jej sytuacja życiowa lub materialna była trudna, oraz by miała możliwość spłaty w ratach należności.

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Pozwana przegrała proces w całości, dlatego Sąd obciążył ją obowiązkiem zwrotu powódce kosztów procesu w łącznej kwocie 2151 zł. Na wskazaną sumę złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 334 zł, kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa /załącznik do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku „o opłacie skarbowej”- Dzu. Nr 225, poz. 1635 ze zm./ oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1800 złotych ustalone zgodnie z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku „w sprawie opłat za czynności adwokackie / Dz.U. z 2015 r poz. 1800/. Pozwana nie wskazała oraz nie udowodniła takich okoliczności, które uzasadniałyby nie obciążanie jej kosztami procesu należnymi powódce.