

Sygn. III C 138/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

27 września 2018 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie Wydział III Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR (del.) Rafał Jasiński
Protokolant:	Natalia Mroczyńska

po rozpoznaniu 13 września 2018 r. w W. na rozprawie

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

przeciwko J.W. (...) S.A. w Z.

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedla (...) ul. (...) w Ł. na rzecz J.W. (...) S.A. w Z. kwotę 7200 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego,
3. nakazuje pobrać od Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedla (...) ul. (...) w Ł. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 1315,33 zł (tysiąc trzysta piętnaście złotych i trzydzieści trzy grosze) tytułem wydatków tymczasowo poniesionych z budżetu Skarbu Państwa

Sygn. akt III C 138/14

## UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa Osiedla (...) w Ł. wniosła o zasądzenie od J.W. (...) S.A. w Z. kwoty 1 062 281,92 zł wraz z odsetkami za opóźnienie w wysokości ustawowej liczonymi od dnia doręczenia stronie pozwanej odpisu pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych. Powodowa Wspólnota wskazała, iż dochodzona kwota stanowi równowartość zaległości pozwanego z tytułu rzeczywistych poniesionych w latach 2009-2012 kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i kosztów utrzymania lokali indywidualnych należących do pozwanej spółki, w tym związanych z koniecznością ponoszenia opłat z tytułu dostarczania mediów.

W odpowiedzi na pozew J.W. (...) S.A. w Z. wniosła o oddalenie powództwa w niniejszej sprawie i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że nie jest zadłużona w stosunku do powódki z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej czy też kosztów indywidualnych ciężających na niej jako na właścicielu budynku w części, w jakiej lokale nie zostały w nim wyodrębnione. Pozwana w toku procesu dokonała potrącenia powyższych należności Wspólnoty z należnościami pozwanej z tytułu poniesionych przez nią kosztów na utrzymanie nieruchomości w 2009 r. do wysokości kwoty 429 577,76 zł.

W odpowiedzi na powyższe Wspólnota wskazała, iż podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia jest nieskuteczny, bowiem potrącana wierzytelność Spółki uległa już przedawnieniu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

J.W. (...) S.A. w Z. (zwana dalej: Spółką lub (...)) zrealizowała inwestycję budowlaną przy ul. (...) na nieruchomości objętej KW nr (...) prowadzoną przez Sad Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi. Umową z 8 grudnia 2008 r. zawartą w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) dokonano ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności pierwszego lokalu mieszkalnego i garażu znajdujących się na wskazanej wyżej nieruchomości, a w konsekwencji powstawała Wspólnota Mieszkaniowa budynków nr (...) przy ul. (...) w Ł. (zwana dalej (...)). Udział Spółki w części wspólnej nieruchomości przy ul (...) ulegał zmniejszeniu na przestrzeni lat w związku z wyodrębnieniem i sprzedażą kolejnych lokali mieszkalnych (okoliczności bezsporne, akt notarialny rep. A nr (...) k. 32-36, Wypis z treści KW nr (...) k. 37-42, Wypis z treści KW nr (...) k. 43-58, Wypis z treści KW nr (...) k. 59-169).

Uchwałą nr (...) właścicieli lokali tworzących Wspólnotę budynków nr (...) przy ul. (...) w Ł. z dnia 9 grudnia 2008 r. zarząd nieruchomością przy ul. (...) powierzony został J.W. (...) S.A. w Z. (zwana dalej: Spółką lub (...)). Uchwałą nr (...) (rep. A 4449/2011) Spółka została odwołana przez członków Wspólnoty mieszkaniowej funkcji zarządcy ze skutkiem na dzień 24 maja 2011 r. (dowód: Uchwała nr (...) k. 340-349)

Spółka w czerwcu 2011 r. dokonała protokolarnego przekazania Wspólnocie dokumentacji finansowo-księgowej obejmującej wydatki związane z nieruchomością przy ul (...) za lata 2008-2012 (okoliczność bezsporne).

Przypadająca na Spółkę część kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w latach 2009-2012, wynosiła łącznie 634 950,84 zł, w tym z tytułu:

1. zarządu nieruchomością wspólną – 484 432,01 zł
2. ogrzewania lokali – 137 540,38 zł
3. zużycia oraz podgrzania wody w lokalach – 10 622,79 zł
4. zużycia wody na potrzeby ogólne – 1 339,35 zł
5. kosztów poniesionych w związku ze stanowiskami postojowymi – 1 016,31 zł.

W tym samym okresie Spółka dokonała wpłat z przeznaczeniem na koszty zarządu nieruchomością wspólną w łącznej wysokości 396 077,50 zł (dowód: opinia biegłego k. 1926-1962, opinia uzupełniająca k. 2314-2381, opinia uzupełniająca k. 2407-2409).

W piśmie z 3 września 2014 r. Spółka złożyła Wspólnocie skuteczne oświadczenie o potrąceniu kwoty 429 577,76 zł, z tytułu zwrotu poniesionych przez Spółkę kosztów na utrzymanie nieruchomości wspólnej położonej w Ł. przy ul. (...)w okresie od powstania Wspólnoty Mieszkaniowej do czasu zawarcia przez Wspólnotę umów na dostawę mediów oraz wynagrodzenia należnego Spółce z tytułu sprawowania zarządu Wspólnotą, z wierzytelnością Wspólnoty z tytułu zwrotu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 429 577,76 zł dochodzonej w postępowaniu przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie, sygn. akt III C 138/14 (dowód: oświadczenie k.882).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedstawione przez obie strony postępowania dokumenty, których autentyczność nie była kwestionowana zarówno przez powódkę, jak i przez pozwaną. Sąd nie znalazł podstaw do podważania ich autentyczności z urzędu. Sąd oparł się również na zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków, którym dał wiarę w całości. W świetle pozostałego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie – dokumentów przedłożonych przez strony – dowód z zeznań tych świadków miał drugorzędne znaczenie dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Przed wszystkim ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na wszystkich opiniach pisemnych mgr J. M. biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami (k. 1926-1962, k. 2314-2381, k. 2407-2409) oraz opinii ustnej uzupełniającej złożonej na rozprawie 13 września 2018 r. (e-protokół 4:29-15:28 k. 2429). Opinie biegłego zawierają bowiem konkretne odpowiedzi na postawione przez Sąd pytania niezbędne do ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie. Odpowiedzi te były stanowcze, jednoznaczne, poprzedzone analizą dokumentacji księgowej, z użyciem wiedzy specjalnej. Treść wszystkich opinii pozwalała zweryfikować Sądowi przyjęte w nich założenia oraz zawarte rozumowanie, co do trafności wniosków końcowych. Wątpliwości Sądu nie budzą również działania rachunkowe dokonane przez biegłego. Podkreślić należy, iż opinia ta nie była kwestionowana przez stronę powodową pod względem rachunkowym.

W ocenie Sądu strona powodowa bezzasadnie kwestionowała moc dowodową tych opinii. Biegły w sposób zrozumiały wyjaśnił bowiem metodykę sporządzenia opinii pisemnej, jak i wskazał materiał, na którym oparł swoje ustalenia. Przed wszystkim brak było podstaw do dokonania rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną w ujęciu innym niż miesięcznym. Strona powodowa słusznie wskazała, że stosownie do treści art. 29 ust. 1a ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (zwanej dalej u.w.l.) okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy. Zasadnie podnosiła również, że niektóre wydatki związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości mają charakter jednorazowy. Powyższe nie dawało jednak podstaw do przyjęcia, iż wydatki te rozliczane być powinny w okresie średniorocznym, a w konsekwencji również koszty, przypadające na pozwanego w poszczególnych latach, powinny być rozliczane przy uwzględnianiu średniorocznego udziału pozwanego w nieruchomości wspólnej. Jak słusznie wyjaśnił bowiem biegły w opinii uzupełniającej (k.2407-2409) wydatki związane z utrzymaniem części wspólnej nieruchomości księgowane były w ujęciu miesięcznym, w takim samym okresie następowało rozliczanie się Spółki ze Wspólnotą, a ponadto sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana była na przestrzeni lat z różną intensywnością w różnych okresach danego roku. Zdaniem Sądu zastosowanie wnioskowanego przez powódkę sposobu rozliczenia nie oddawałoby rzetelnego obrazu rzeczywistych wydatków ponoszonych przez stronę pozwaną i jak podkreślał biegły w opinii ustnej – byłoby dla Spółki krzywdzące. Zarzuty Wspólnoty w tym zakresie Sąd uznał za przyjętą przez nią taktykę procesową i nie podzielił podnoszonych przez Wspólnotę wątpliwości, co do rzetelności rozliczeń dokonanych przez biegłego. Podkreślić przy tym należy, że wskazanie w art. 29 ust. 1a u.w.l. roku jako okresu rozliczeniowego wspólnoty, to wskazać należy, że przepis ten dotyczy głównie obowiązków z zakresu sprawozdawczości finansowej wspólnoty – odnośnie sprawozdania, jak też planu gospodarczego. Obowiązek ponoszenia kosztów zarządu nieruchomości wspólnej spoczywa na właścicielu. W przypadku, gdy przestaje on być właścicielem wówczas na nim ten obowiązek nie spoczywa. Ponadto wspólnota mieszkaniowa, stosownie do art. 15 ust. 1 i 2 u.w.l. uprawniona jest do pobierania co miesiąc zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, znaczna część wydatków rozliczana jest również miesięcznie.

Analogiczna argumentacja znajduje również zastosowanie do zarzutów powódki, co do sposobu wyliczenia przez biegłego wysokości kosztów centralnego ogrzewania. Jak wskazał biegły, na potrzeby sprawy energia ciepła jest rozliczana z dostawcą w okresach miesięcznych i w tej sposób jej koszt był ujmowany w ewidencji pozaksięgowej. Na potrzeby opinii w niniejszej sprawie rozliczenia były dokonywane dla różnych lokali, które należały do pozwanej Spółki w różnych okresach. Również w tym zakresie uśrednienie rozliczeń nie oddawałoby rzeczywistej wysokości tych kosztów, bowiem ulegały one wahaniom na przestrzeni roku, zwłaszcza w porównaniu między okresem letnim i sezonem grzewczym.

Sąd nie podzielił również zarzutów Wspólnoty, co do sposobu ustalenia wysokości udziału pozwanej spółki w nieruchomości wspólnej. Biegły wyczerpująco wyjaśnił, że przyjęte przez niego założenia są skutkiem postanowień zawartych w umowach o wyodrębnieniu lokalu i sprzedaży kolejnych lokali mieszkalnych, w których to umowach wskazano, że nabywca będzie ponosić opłaty za lokal dopiero od miesiąca następnego po tym, w którym doszło do sprzedaży. Przyjęte przez biegłego założenia oraz metodologia nie budziły wątpliwości Sądu.

W tym miejscu podkreślić należy, iż obowiązek przedstawienia wszelkiej dokumentacji, na podstawie której biegły mógłby dokonać rozliczenia rzeczywistych kosztów związanych z zarządem nieruchomością, spoczywał na stronie

powodowej, stosownie do rozkładu ciężaru dowodu w niniejszej sprawie (por. art. 6 k.c.). Z powyższych dokumentów to Wspólnota wywodzić chciała bowiem korzystne dla siebie skutki prawne. Obowiązku temu powódka częściowo nie sprostała. Podkreślić należy, że Spółka po odwołaniu jej z funkcji Zarządcy przekazała Wspólnocie stosowną dokumentację ewidencji pozaksiegowej. W świetle powyższych okoliczności za niezrozumiały uznać należy zarzut powódki o niewłaściwym dokonaniu przez biegłego rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody oraz jej podgrzania. Wspólnota nie przedstawiła dokumentów, co do ilości zużycia tych mediów w latach 2011 i 2012. Z uwagi na powyższe Sąd uznał za nieudowodnioną wysokość należności przypadających na pozwaną w tym zakresie. Zdaniem Sądu brak było podstaw do szacowania kosztów zużycia wody w oparciu o dane z lat wcześniejszych. Zarzuty strony powodowej – która nie sprostała obowiązkowi dowodowemu – do opinii biegłego uznać należy za niezasadne.

Z uwagi na braki oraz rozbieżności zawarte w dokumentacji przedstawionej przez powódkę – nieczytelne dokumenty, uszkodzone czytniki – biegły nie miał możliwości dokonania rozliczeń w oparciu o podjęte przez Wspólnotę uchwały zawierające sposób rozliczania kosztów zużycia mediów. Z uwagi na powyższe biegły dokonał rozliczenia w oparciu o powierzchnię poszczególnych lokali. Powyższa metodologia nie budziła wątpliwości Sądu, ani nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania. Podkreślić należy, że również i w tym zakresie obowiązek wyjaśnień i dowodzenia spoczywał na powódce. Z uwagi na wszystkie powyższe okoliczności Sąd nie podzielił zarzutów powoda co do opinii biegłego. W ocenie Sądu biegły wyczerpująco odpowiedział bowiem na wszystkie pytania zadane przez Wspólnotę i wyjaśnił powstałe wątpliwości.

Sąd zważył, co następuje.

Bezspornym w niniejszej sprawie było to, że pozwana jest właścicielem lokali położonych w nieruchomości należącej do powodowej Wspólnoty. Obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem tych lokali oraz uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną wynika zaś wprost z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892).

Zgodnie z art. 12 ust. 2 powołanej ustawy, do obowiązków właścicieli lokali – członków wspólnoty mieszkaniowej – należy ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zgodnie z dyspozycją art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, a także jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Stosownie do art. 14 ust. 1 ustawy o własności lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Powyższe wyliczenie nie jest przy tym katalogiem zamkniętym i przyjęć należy, że koszty zarządu nieruchomością wspólną mogą mieć również inne składowe, jeżeli tylko możemy im przypisać powiązanie z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Z kolei art. 15 ust. 1 powołanej ustawy stanowi, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Nałożony przez ustawodawcę obowiązek został skonkretyzowany uchwałami właścicieli lokali w sprawie ustalenia wysokości zaliczek na kolejno następujące po sobie okresy. Żadne ze stron niniejszego postępowania nie kwestionowała przy tym wysokości tych stawek wskazanych przez biegłego w opiniach pisemnych. W związku z tym Sąd uznał wysokość i okres obowiązywania tych stawek za bezsporny. Strony nie wiodły również sporu co do wysokości dokonanych przez pozwaną wpłat oraz terminów, w jakich wpłaty te były dokonywane.

Sąd dokonując rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie związany był zakreślonym przez powoda przedziałem czasowym, którego dotyczyło żądanie pozwu, tj. za lata 2009 – 2012. Istotna w sprawie była więc wysokość zadłużenia powstałego w tym właśnie czasie. Zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu w postępowaniu cywilnym, okoliczność ta wykazana być powinna przez powódkę. Przedstawione przez Wspólnotę dowody, w tym całość zgromadzonej dokumentacji oraz opinia biegłego, wskazują, że koszty z tytułu zarządu nieruchomością wspólną, w części jaka przypadła na powódkę,

wyniosły za sporny okres łącznie 634 950,84 zł. Jak wskazano powyższej, bezspornym pozostawało, iż pozwana w tym okresie dokonała wpłat z przeznaczeniem na koszty zarządu (...) w łącznej wysokości 396 077,50 zł. Różnica pomiędzy kosztami należnymi, a opłaconymi wynosiła więc 238873,34 zł.

Zauważyć jednak należy, iż pozwana dokonała w toku procesu skutecznego potrącenia wierzytelności przysługującej Wspólnocie, z należnościami przysługującymi Spółce z tytułu kosztów na utrzymanie nieruchomości wspólnej położonej w Ł. przy ul. (...) w okresie od powstania Wspólnoty Mieszkaniowej do czasu zawarcia przez Wspólnotę umów na dostawę mediów oraz wynagrodzenia należnego Spółce z tytułu sprawowania zarządu Wspólnota, do kwoty 429 577,76 zł. Powyższe oświadczenie zawarte w piśmie z 3 września 2014 r. było zdaniem Sądu skuteczne, mimo podniesionego przez powódkę zarzutu przedawnienia roszczeń pozwanej. Stosownie bowiem do treści art. 502 k.c. potrącenie wierzytelności przedawnionej jest możliwe jeżeli w chwili, gdy powstał stan potrącalności – czyli w momencie ziszczenia się wszystkich przesłanek potrącenia – przedawnienie jeszcze nie nastąpiło. Do wskazanych powyżej przesłanek należy: wzajemności wierzytelności, ich jednorodności, wymagalności i „zaskarżalności” rozumiana jako możliwości dochodzenia lub egzekwowania należności przed sądem lub innym organem. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż wierzytelność pozwanej względem powódki spełniała wszystkie trzy wymienione przesłanki, a także nie była przedawniona w chwili powstania wierzytelności Wspólnoty. Z uwagi na powyższe Sąd uwzględnił zarzut podniesiony przez Spółkę. Powyższe skutkowało zaś przyjęciem, iż pozwana nie tylko nie posiada zadłużenia w stosunku do Wspólnoty, ale nawet dokonała nadpłaty z tytułu kosztów zarządu nieruchomością.

W konsekwencji powództwo, jako nieudowodnione podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd postanowił stosownie do zasady odpowiedzialności za jego wynik w oparciu o w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Powódka, jako strona która przegrała w całości zobowiązana jest zatem do zwrotu na rzecz pozwanej poniesionych przez nią wydatków w kwocie 7200 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym ustalonego na podstawie § 7 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1349).

Ponadto Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał pobrać od powódki jako strony przegrywającej, brakującą część wydatków poniesionych w toku procesu tymczasowo z budżetu Skarbu Państwa, na które składały się: część wynagrodzenia biegłego niepokryta z zaliczki wpłaconej przez powoda (1234,07 zł) oraz należności za utracony zarobek w związku ze stawiennictwem świadka na rozprawie (81,26 zł).

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.