

Sygnatura akt I C 7/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2020 r.

**Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie I Wydział Cywilny**

**w następującym składzie:**

Przewodniczący: sędzia Marta Karnacewicz

Protokolant: Anna Hołoga

**po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2020 r. w Szczecinie**

**na rozprawie**

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

**przeciwko T. S.**

**o zapłatę**

**I. oddala powództwo;**

**II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 917 (dziewięciuset siedemnastu) złotych tytułem kosztów procesu.**

**Sygn. akt I C 7/19**

## UZASADNIENIE

W dniu 27 czerwca 2018 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w S. wniosła o zasądzenie od pozwanego T. S. kwoty 2.873,75 złotych wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, iż pozwany jest właścicielem nieruchomości mieszkalnej przy ul. (...) w S. i jako członek powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej zobowiązany jest do partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym również do wnoszenia zaliczek na pokrycie funduszu remontowego. Powód wskazał, iż pozwany bez zgody Wspólnoty dokonał remontu części wspólnych nieruchomości, którego kosztów nie mógł samodzielnie rozliczać z zaliczkami należnymi powodowi na poczet funduszu remontowego. Dlatego też uchwałą Wspólnoty zatwierdzono koszty remontów wykonanych przez pozwanego i zwolniono go z obowiązku uiszczania opłat na rzecz funduszu remontowego do czasu pokrycia kosztów remontu. W późniejszym terminie uchwała ta została jednak odwołana, dlatego też obecnie pozwany zobowiązany jest uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Niniejszym pozwem powód dochodzi od pozwanego zapłaty zaległości z tytułu zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 2.601,51 złotych za okres od września 2015 roku do kwietnia 2018 roku łącznie wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, które na dzień 30 kwietnia 2018 roku wynoszą 272,24 złotych.

W dniu 25 października 2018 roku Sąd Rejonowy (...) w S. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym uwzględnił żądanie pozwu w całości.

Pozwany T. S. zaskarżył ww. nakaz zapłaty i wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów procesu.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany podniósł, iż uchwałami z lat 2000-2002 strona powodowa ustaliła sposób rozliczenia nakładów poczynionych przez ojca pozwanego J. S. i M. B. na przedmiotową nieruchomość wspólną. Zgodnie z tymi ustaleniami pozwany zwolniony jest z obowiązku ponoszenia opłat na fundusz remontowy do czasu rozliczenia nakładów poczynionych przez J. S.. Uchwały te nie zostały zaskarżone przez żadnego ze współwłaścicieli lokali i były wiążące i respektowane przez powoda i pozwanego do chwili obecnej. Pozwany przyznał, iż powód podjął próbę uchylenia przedmiotowych uchwał poprzez wydanie uchwały nr 18/2006 uchylającej wszystkie poprzednie uchwały dotyczące sposobu rozliczenia ww. nakładów. Jednak uchwała o nr(...), wbrew twierdzeniom powoda, została uchylona w całości wyrokiem Sądu Okręgowego w S.z dnia 30 listopada 2007 roku w sprawie o sygn. akt (...) utrzymanym w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego w S. z dnia 5 czerwca 2008 roku. Stąd też nie polegają na prawdziwym twierdzeniu powoda jakoby uchwała nr (...) była ważna i skuteczna i że nie wiążą stron uchwały podjęte w latach 2000-2002. Pozwany podkreślił nadto, iż istotne jest również, że po uchyleniu uchwały nr (...) powód nadal zaliczał koszty remontu dokonanego przez J. S. na poczet opłat na fundusz remontowy. Powyższe utwierdziło pozwanego w przekonaniu, iż powód respektuje ustalenia z lat 2000-2002 dotyczące rozliczenia remontów i pozwany nie będzie zobowiązany do płatności na rzecz funduszu remontowego do czasu rozliczenia wszystkich wykonanych przez niego nakładów na część wspólną.

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Na rozprawie w dniu 25 września 2019 roku pozwany złożył pismo zawierające jako załącznik oświadczenie o potrąceniu wierzytelności dochodzonej przez powoda w niniejszej sprawie z należnością przysługującą pozwanemu w stosunku do powoda w wysokości 17.369,14 złotych z tytułu nakładów na nieruchomość wspólną położoną przy ul. (...) w S., a polegającą na zagospodarowaniu terenu zielonego przy budynku.

W odpowiedzi na zarzut potrącenia powód zakwestionował jego zasadność.

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

T. S. jest właścicielem nieruchomości mieszkalnej położonej przy ul. (...) w S., składającej się z trzech pokoi, kuchni, wc i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 78,48 m<sup>(2)</sup>, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy (...) w S. (...)Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wielkość udziału pozwanego w powodowej Wspólnocie wynosi (...) części. Pozwany nabył ww. lokal po śmierci swojego ojca J. S..

Właściciele, których lokale wchodziły w skład nieruchomości przy ul. (...) w S. tworzą powodową Wspólnotę Mieszkaniową (...) nieruchomości przy ul. (...) w S..

Pozwany, jako członek powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej, zobowiązany jest do partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym również co do zasady do wnoszenia zaliczek na pokrycie funduszu remontowego.

### ***Bezsporne, a nadto dowód:***

- wydruk z KW nr (...), k. 13-17;

W przeszłości ojciec pozwanego J. S. nabył sześć lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w S. (w tym lokal oznaczony numerem (...)) i wraz z innym członkiem powodowej Wspólnoty – M. B. dokonał z własnych środków remontu części wspólnych nieruchomości wchodzących w skład powodowej Wspólnoty. W tym zakresie wykonał m.in. remont części dachu, klatki schodowej, izolacji przeciwwodnej, zagospodarowania terenów zielonych przez budynkiem, a także zajął się wymianą pionów kanalizacyjnych i przyłącza elektrycznego. Prace remontowe trwały długo, ich zakres był szeroki i szacunkowa ich wartość była bardzo duża - kilkadziesiąt tysięcy złotych.

Powodowa Wspólnota nie zlecała tych prac J. S., jednak właściciele lokali wchodzących w skład (...) nie sprzeciwiali się remontowi. W tamtym czasie mieszkańcy w czynnie społecznym wykonywali wiele prac na terenie nieruchomości, np. wylewkę betonową przed śmietnikiem, naprawę płotu, zasadzenie krzewów i kwiatów oraz wykonywanie skalniaków.

**Dowód:**

- rozliczenia remontu, k. 96-128 verte;
- kosztorys, k. 144-178;
- zeznania świadka A. W., k. 208-209;
- zeznania świadka I. C., k. 210;
- zeznania świadka M. S., k. 210-211;
- porozumienie, k. 219-220;
- mapa, k. 221;
- informacja z bazy ewidencji gruntów, k. 222;
- zeznania przesłuchanego w charakterze strony powodowej J. G., k. 248-250;

W latach 2000-2002 J. S. poczynił ustalenia z ówczesnym zarządcą budynku, iż z uwagi na poniesione przez niego wysokie koszty remontu Wspólnota uzna te prace i w tym zakresie zwolni go z należnych jej zaliczek na fundusz remontowy.

**Dowód:**

- pismo z dnia 11 października 2006 roku, k. 182;
- zeznania świadka A. W., k. 208-209;
- zeznania świadka I. C., k. 210;
- zeznania świadka M. S., k. 210-211;
- zeznania przesłuchanego w charakterze strony powodowej J. G., k. 248-250;

Uchwałą nr (...) z dnia 23 marca 2002 roku Wspólnota uznała remont powierzchni części wspólnych nieruchomości wykonany przez właścicieli posesji przy ul. (...) oraz właściciela lokali przy ul. (...) i postanowiła zwolnić ww. lokatorów z gromadzenia środków finansowych na fundusz remontowy w 2002 roku. Uchwała została przyjęta większością głosów i była wiążąca.

W kolejnych latach uchwała ta była respektowana i wykonywana przez Wspólnotę mimo braku dodatkowych uchwał na kolejne lata.

**Dowód:**

- uchwała nr (...) z dnia 23 marca 2002 roku wraz z listą do głosowania, k. 94-95 w aktach sprawy o sygn. (...);

Uchwałą nr 14/2002 z dnia 20 października 2002 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) wyraziła zgodę na remont pokrycia dachowego na budynku mieszkalnym Wspólnoty o powierzchni ok. 150 m<sup>2</sup> przy

ul. (...) w S. oraz naprawę i malowanie tynków na całym budynku Wspólnoty, tj. ul. (...) i ul. (...). Uchwała została przyjęta większością głosów i była wiążąca.

**Dowód:**

- uchwała nr (...) z dnia 20 października 2002 roku, k. 93 w aktach sprawy o sygn. (...);

Dnia 21 marca 2003 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w S. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zakresu remontów proponowanych przez zarząd, a polegających na odświeżeniu elewacji całego budynku, naprawy uszkodzonych fragmentów elewacji budynku, naprawy izolacji poziomej i pionowej oraz oświetlenia zewnętrznego budynku. Uchwała została przyjęta większością głosów i była wiążąca.

**Dowód:**

- uchwała nr (...) z dnia 21 marca 2003 roku, k. 100 w aktach sprawy o sygn. (...);

Dnia 29 marca 2004 roku Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia remontu instalacji elektrycznej na części wspólnej przez M. D. i zaliczenie na dobro funduszu remontowego w wysokości 3.400 złotych. Uchwała została przyjęta większością głosów i była wiążąca.

**Dowód:**

- uchwała nr (...) z dnia 29 marca 2004 roku, k. 96 w aktach sprawy o sygn. (...);

Dnia 29 marca 2004 roku Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zakresu remontów w 2004 roku, tj. remontu dolnej części elewacji budynku i założenia terakoty. Uchwała została przyjęta większością głosów i była wiążąca.

**Dowód:**

- uchwała nr (...) z dnia 29 marca 2004 roku, k. 99 w aktach sprawy o sygn. (...);

Dnia 28 marca 2006 roku powodowa Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu w osobach J. S. i M. D.. Uchwała została przyjęta większością głosów i była wiążąca.

**Dowód:**

- uchwała nr (...) z dnia 28 marca 2006 roku, k. 117-118 w aktach sprawy o sygn. (...);

Uchwałą nr (...) z dnia 13 kwietnia 2006 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) powierzyła zarząd i (...) firmie (...). Uchwała została przyjęta większością głosów i była wiążąca. Uchwała ta została doprecyzowana uchwałą nr (...) z dnia 4 kwietnia 2007 roku, zgodnie z którą powierzenie zarządu oznacza, iż Wspólnota Mieszkaniowa zgodnie z art. 20 ustawy o własności lokali wybrała B. R. na jednoosobowy zarząd Wspólnoty.

**Dowód:**

- uchwała nr (...) z dnia 13 kwietnia 2006 roku, k. 198 (koperta) w aktach sprawy o sygn. (...)

- uchwała nr (...) z dnia 4 kwietnia 2007 roku, k. 145 w aktach sprawy o sygn. (...);

W dniu 3 października 2006 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) podjęła uchwałę nr (...) (zebranie i zbieranie głosów 7 września 2006 roku), na podstawie której uchyliła wszystkie swoje poprzednie uchwały, na podstawie których wobec niektórych członków Wspólnoty zastosowano ulgi w płatnościach. Uchwała została zaskarżona.

Na skutek zaskarżenia ww. uchwały do sądu została ona w całości uchylona wyrokiem Sądu Okręgowego w S. z dnia 30 listopada 2007 roku w sprawie o sygn. akt (...), utrzymanym w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego w S. z dnia 5 czerwca 2008 roku.

**Dowód:**

- uchwała nr (...)z dnia 3 października 2006 roku, k. 68;
- dokumenty zgromadzone w aktach sprawy o sygn. (...);

W dniu 3 października 2006 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w S. podjęła uchwałę nr(...) (zebranie i zbieranie głosów 7 września 2006 roku), na podstawie której ustaliła wysokość funduszu remontowego na kwotę 1,30 zł/m<sup>2</sup>.

**Dowód:**

- uchwała nr (...)z dnia 3 października 2006 roku, k. 198 (koperta) w aktach sprawy o sygn. (...);

W dniu 3 października 2006 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) podjęła uchwałę nr (...) (zebranie i zbieranie głosów 7 września 2006 roku) w sprawie rozliczenia remontu elewacji, dachu, instalacji elektrycznej wykonanych na koszt indywidualnych właścicieli pod warunkiem przedłożenia dokumentacji budowlanej do dnia 30 września 2006 roku.

Z uwagi na zaskarżenie ww. uchwały do sądu została ona uchylona w całości wyrokiem Sądu Okręgowego w S. z dnia 30 listopada 2007 roku w sprawie o sygn. akt (...), utrzymanym w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego w S. z dnia 5 czerwca 2008 roku.

**Dowód:**

- uchwała nr (...) z dnia 3 października 2006 roku, k. 108-109 w aktach sprawy o sygn. (...);
- dokumenty zgromadzone w aktach sprawy o sygn. (...);

Uchwałą nr (...)z dnia 21 maja 2007 roku Wspólnota powołała zarząd w osobach J. S., M. B. i R. O..

Uchwała ta została uchylona prawomocnym wyrokiem Sadu Okręgowego w (...) z dnia 2 października 2007 roku w sprawie o sygn. akt (...)

**Dowód:**

- głosowanie nad uchwałą, k. 153 w aktach sprawy o sygn. (...);
- dokumenty zgromadzone w aktach sprawy o sygn. (...);

Uchwałą nr (...) z dnia 17 marca 2014 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. wyraziła zgodę na naliczenie z dniem 30. każdego miesiąca ustawowych odsetek od nieterminowych wpłat zaliczek z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, funduszu remontowego oraz pożytków. Uchwała została podjęta większością głosów. Zarządca poinformował członków wspólnoty o podjętych w tym dniu uchwałach.

**Dowód:**

- uchwała nr (...) z dnia 17 marca 2014 roku wraz z listą głosowania, k. 24-26;
- zawiadomienie z dnia 1 kwietnia 2014 roku, k. 27-35;

Uchwałą nr (...) z dnia 22 grudnia 2014 roku powodowa Wspólnota wyraziła zgodę na rozliczenie remontu klatki schodowej i wymianę tablic TG w klatce nr (...) przy (...) wykonanego przez właścicieli lokali od nr (...) do nr (...) przy (...). Koszt remontu wyniósł 49.950 złotych brutto. Rozliczenie remontu wykonane zostanie poprzez zwolnienie właścicieli ww. lokali z comiesięcznych wpłat na fundusz remontowy do czasu pełnej spłaty kosztu remontu przypadającego na Wspólnotę Mieszkaniową (36.623,28 złotych). Uchwała została podjęta większością głosów. Zarządca Wspólnoty poinformował jej członków o jej treści.

**Dowód:**

- uchwała nr (...) z dnia 22 grudnia 2014 roku wraz z listą głosowania, k. 36-38;
- rozliczenie, k. 39;
- zawiadomienie z dnia 5 stycznia 2015 roku wraz z pokwitowaniem odbioru korespondencji, k. 40- 41;
- zeznania świadka A. W., k. 208-209;
- zeznania świadka I. C., k. 210;
- zeznania świadka M. S., k. 210-211;

W dniu 13 marca 2017 roku Wspólnota K. podjęła uchwałę nr (...), którą wyraziła zgodę na zmianę stawki funduszu remontowego do wysokości 0,65 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu od dnia 1 kwietnia 2017 roku na czas nieokreślony (dotychczasowa stawka wynosiła 1,30 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu). Uchwała została podjęta większością głosów. Zarządca Wspólnoty poinformował jej członków o jej treści.

**Dowód:**

- uchwała nr (...) z dnia 13 marca 2017 roku wraz z listą głosowania, k. 43-45;
- zawiadomienie z dnia 14 marca 2017 r. wraz z pokwitowaniem odbioru korespondencji, k. 46-51;

Powód wyliczył zadłużenie pozwanego za lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w S. z tytułu funduszu remontowego za okres od września 2015 roku do kwietnia 2018 roku na łączną kwotę 2.601,51 złotych, a z tytułu odsetek liczonych na dzień 30 kwietnia 2018 roku na kwotę 272,24 złotych. W okresie od września 2015 roku do lutego 2017 roku powód obciążył pozwanego kwotami po 102,02 złotych miesięcznie, a od maja 2017 roku do września 2018 roku po 51,01 złotych miesięcznie.

**Dowód:**

- rozliczenie, k. 52;
- wymiar opłat, k. 53-57;

Powód wzywał pozwanego do zapłaty ww. zaległości z tytułu opłat na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w S..

**Dowód:**

- wezwanie z dnia 13 kwietnia 2017 roku wraz z potwierdzeniem nadania, k. 58-59;
- wezwanie z dnia 11 kwietnia 2018 roku wraz z potwierdzeniem nadania, k. 60-61.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

W niniejszej sprawie powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w S. domagała się zapłaty od pozwanego T. S. kwoty 2.873,75 złotych, jako przysługującego mu względem właściciela lokalu usytuowanego w budynku stanowiącym nieruchomość wspólną roszczenia o zapłatę zaległych zaliczek na poczet funduszu remontowego, związanych z własnością lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S..

Podstawę prawną roszczenia powoda stanowiły przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. poz. 716). Zgodnie z art. 6 ww. ustawy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową.

Stosownie zaś do treści art. 12 ust. 2 ww. ustawy, 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 niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zgodnie z dyspozycją art. 13 ust. 1 ww. ustawy, właściciel oprócz tego, że ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest również obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

W art. 14 ust. 1 ustawy wskazano, iż 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 można im przypisać powiązanie z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Ponadto, w myśl art. 15 ust. 1 ww. ustawy, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W przedmiotowej sprawie bezsporna była okoliczność, iż pozwany T. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), a zatem jednocześnie, iż jest członkiem powodowej Wspólnoty. Pozwany nie kwestionował tych okoliczności. Przyznał je w treści sprzeciwu od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwany nie kwestionował również samego obowiązku uiszczania na rzecz powoda zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej. Podniósł jedynie, iż z uwagi na wcześniejsze ustalenia jego ojca z zarządcą nieruchomości będzie on zwolniony od opłat za fundusz remontowy z uwagi na wykonanie z własnych środków kosztownego remontu części wspólnych nieruchomości. Uchwała Wspólnoty nr (...), na którą powołuje się powodowa Wspólnota została zaś uchylona prawomocnym wyrokiem sądu. Do tej pory nie została natomiast podjęta wiążąca uchwała, która w sposób kompleksowy i klarowny rozliczałaby wszystkie poczynione przez rodzinę pozwanego prace remontowe z zaliczkami na poczet funduszu remontowego należnymi powodowi.

Zdaniem Sądu powód, pomimo obowiązku wynikającego z art. 6 k.c., nie wykazał zasadności i wysokości dochodzonego niniejszym pozwem od pozwanego.

W tym miejscu wskazać należy, iż koniecznym warunkiem uzyskania przez stronę powodową orzeczenia sądowego uwzględniającego zgłoszone w postępowaniu cywilnym roszczenie jest udowodnienie faktów prawotwórczych dotyczących podnoszonych twierdzeń. Jest to ogólna zasada prawa cywilnego wynikająca z treści przepisu art. 6 k.c., z którego wynika, iż ten kto powołując się na przysługujące mu prawo żąda określonego świadczenia od innej osoby jest obowiązany udowodnić fakty uzasadniające to żądanie (por. zwłaszcza S. Dmowski, „Komentarz do kodeksu cywilnego, księga pierwsza, część ogólna”, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1998, str. 29 – 33, K. Piasecki, „Kodeks cywilny – komentarz”, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1978, str. 22, H. Dolecki, „Ciężar dowodu w polskim

procesie cywilnym”, Wydawnictwo Prawnicze PWN, Warszawa 1998, str. 116-117, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1961 roku, sygn. III PZP 24/69, OSNC 1970/5/76).

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie powód co do zasady wykazał wysokość zaliczek z tytułu funduszu remontowego za okres dochodzony niniejszym pozwem. Pozwany bowiem jako właściciel lokalu przy ul. (...) w S. jest co do zasady zobowiązany do partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym do uiszczania zaliczek na fundusz remontowy. Bezspornym było jednak, iż w przeszłości rodzina pozwanego wykonała prace remontowe na rzecz powodowej wspólnoty o bardzo dużym zakresie, co skutkowało zwolnieniem pozwanego z obowiązku uiszczania należności z tytułu zaliczek na fundusz remontowy w 2002 roku. Powyższe wynikało nadto z dowodu z dokumentu w postaci uchwały nr (...) z dnia 23 marca 2002 roku. Uchwała ta dotyczyła zwolnienia w zakresie opłat na fundusz remontowy w 2002 roku, jednak z uwagi na znaczną wartość prac remontowych wykonanych przez rodzinę pozwanego była ona respektowana i wykonywana przez Wspólnotę mimo braku dodatkowych uchwał na kolejne lata. Również uchwałą nr (...) z dnia 22 grudnia 2014 roku powodowa Wspólnota wyraziła zgodę na rozliczenie remontu klatki schodowej i wymianę tablic TG w klatce nr 21 i na rozliczenie tego remontu poprzez zwolnienie właścicieli ww. lokali z comiesięcznych wpłat na fundusz remontowy do czasu pełnej spłaty kosztu remontu przypadającego na Wspólnotę Mieszkaniową.

Sąd uznał zatem, że mimo iż nie było formalnego dokumentu w tym zakresie, to w sposób dorozumiany strony w dalszym ciągu rozliczały prace remontowe z zaliczkami na fundusz remontowy w kolejnych latach. Nadto, wskazać należy, iż przez cały ten okres zwolnienie pozwanego z płacenia funduszu remontowego nie zostało w żaden sposób odwołane. Dopiero w 2006 roku Wspólnota Mieszkaniowa uchwałami nr (...) chciała wycofać się z dotychczasowych uzgodnień. Uchwały te zostały jednak zaskarżone i w konsekwencji uchylone prawomocnymi wyrokami sądów. Nie obowiązuje zatem pomiędzy stronami żadne formalne rozliczenie wzajemnych należności. Podkreślenia wymaga jednak, iż to na powódzie jako Wspólnocie ciąży obowiązek formalnego rozliczenia całości kosztów remontu wykonanego przez pozwanego z należnymi od niego zaliczkami na fundusz remontowy. Stosowna uchwała winna określić zakres prac jakie Wspólnota uznaje za wykonane na wspólnych częściach nieruchomości, ustalić ich wartość i dokonać kompensacji z zaliczkami na fundusz remontowy od momentu poniesienia kosztów pierwszych czynności. Takiego dokumentu powód jednak nie sporządził, ani nie przedłożył w toku niniejszego postępowania, toteż Sąd nie mógł uznać, iż doszło do niedopłaty po stronie powodowej. Wspólnota Mieszkaniowa nie podjęła bowiem żadnej skutecznej i ważnej uchwały w tym względzie. Sąd nie miał więc możliwości stwierdzenia, czy doszło do prawidłowego rozliczenia kosztów remontu o wartości kilkudziesięciu tysięcy złotych (jaki był zakres prac uznany przez Wspólnotę, kiedy te prace były wykonane, czy mogło dojść do ewentualnego przedawnienia) i czy na chwilę obecną pozwany jest już zobowiązany do płacenia zaliczek na fundusz remontowy. Sąd uważa, iż nie należy aprobować postępowania Wspólnoty polegającego na pozostawieniu bez rozliczenia nakładów wykonanych za zgodą Wspólnoty, przy jednoczesnym formalnym zgłaszaniu pozwu lub pozwów o zapłatę należności, z którymi nakłady te dotychczas były kompensowane. Niezbędne jest zatem kompleksowe rozliczenie tych nakładów przez Wspólnotę w drodze uchwały, umożliwienie jej uprawnomocnienia lub zaskarżenia. Dopiero gdy będą znane losy zakresu i wartości nakładów pozwanego możliwe jest matematyczne ich odniesienie do zaliczek na fundusz remontowy.

Z powyższych względów Sąd uznał za niezasadne przeprowadzenie wnioskowanego przez pozwanego dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości poczynionych nakładów przez J. S.. Należy docenić czujność prekluzyjną pozwanego, jednak zdaniem Sądu przeprowadzenie tego dowodu okazało się zbędne dla rozstrzygnięcia, albowiem to strona powodowa nie wykazała wysokości zaliczek, które były lub mogły być potrącane z wartością poczynionych nakładów i to strona powodowa nie wykazała jaki zakres prac uznawała za wykonane na częściach wspólnych. Jest to priorytetowy fakt do udowodnienia po to, by Sąd mógł ocenić ogólną należność Wspólnoty wobec powoda do września 2015 roku (okres początkowy dochodzonego roszczenia) oraz wysokość należności pozwanego względem Wspólnoty za ten sam okres z tytułu nakładów. Porównanie obu wartości pozwoliłoby dopiero na wyciągnięcie wniosku, czy już od września 2015 roku powodowa Wspólnota ma prawo obciążać pozwanego zaliczkami na fundusz remontowy, czy też należność pozwanego wobec Wspólnoty nadal obowiązek ten znosi.



Strona powodowa nie zdołała tego wykazać w żaden wiarygodny sposób, nie zaoferowała żadnego dowodu. To zaś na powódzie, jako inicjującym postępowanie spoczywał ciężar wykazania twierdzeń, z których wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne (art. 6 k.c.). Tego jednak strona powodowa nie wykonała. Przy pomocy zaoferowanych dowodów nie zdołała udowodnić, iż nakłady ojca pozwanego zrównoważyły już zaliczki na fundusz remontowy w taki sposób, aby uzasadnione było dochodzone przez Wspólnotę roszczenie za okres od września 2015 roku do kwietnia 2018 roku.

W tej sytuacji nawet, jeśli Sąd dopuściłby zawnioskowany przez pozwanego dowód z opinii biegłego sądowego na okoliczność wartości poczynionych nakładów przez J. S., to brak jest wiarygodnych dokumentów źródłowych ze strony powoda wykazujących wysokość zaliczek na poczet funduszu remontowego do września 2015 roku. W konsekwencji Sąd nie miał możliwości rozpoznania zarzutu potrącenia zgłoszonego przez pozwanego. Nie jest również możliwe wskazywane przez pozwanego rozliczenie jego nakładów wyłącznie z roszczeniem dochodzonym niniejszym pozwem tj. za okres od września 2015 r. do kwietnia 2018 r., bo ogólna wartość tych nakładów w sposób oczywisty w całości skonsumuje kwotę dochodzoną pozwem tj. 2.873,75 zł, a jak już wyżej wskazano nie jest oczywiste, czy nakłady te globalnie zostały już rozliczone, a jeżeli tak od jakiego okresu pozwany winien uiszczać zaliczki na fundusz remontowy. Ten proponowany przez pozwanego zabieg mógłby bowiem prowadzić do sytuacji, gdy każde jednostkowe żądanie strony pozwanej z tytułu zaliczek na fundusz remontowy za inny okres mogłoby być kompensowane tą samą kwotą nakładów pozwanego, co w niniejszym procesie. Stwarzanie takiej opcji kłóci się z elementarnym poczuciem sprawiedliwości. Nie ma zatem w niniejszym procesie możliwości przeprowadzenia zabiegu kompensacji, potrącania ze sobą dwóch wierzytelności, gdyż – jak wyżej wskazano – nawet po ustaleniu wysokości jednej z nich (wierzytelności pozwanego, co której zgłosił zasadne wnioski dowodowe), nie będzie do czego jej odnieść (powód nie przedstawił pełnej wysokości swoich roszczeń wobec pozwanego i nie zgłosił w tym względzie żadnych wniosków).

Z tych samych względów Sąd oddalił wniosek dowodowy strony powodowej z dnia 5 grudnia 2019 roku o opinię biegłego na okoliczność kosztów usunięcia nasadzeń poczynionych przez pozwanego. W pierwszej kolejności wniosek ten nie jest związany z przedmiotem sporu, a przynajmniej powód nie wykazał takiego związku. Idąc jednak bardzo daleko w poszukiwaniu jego celowości, Sąd uznał, iż ewentualne przesądzenie o czynieniu tych nakładów bez zgody Wspólnoty, a następnie oszacowanie kosztów usunięcia tych nakładów (co nota bene w sprawie nie zostało zgłoszone i udowodnione) mogłoby skutkować pomniejszeniem roszczeń pozwanego wobec Wspólnoty o zwrot nakładów. Ta jednak okoliczność – jak już wyżej wskazano – jest bezprzedmiotowa, skoro strona powodowa nie wykazała swojego pełnego roszczenia, z którym pełne nakłady pozwanego można potrącić. Dowód ten więc nie byłby przydatny do rozstrzygnięcia sprawy.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności Sąd oddalił powództwo w całości przynajmniej jako przedwczesne, o czym Sąd orzekł w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II wyroku, kierując się ogólną odpowiedzialnością stron postępowania za jego wynik, w oparciu o dyspozycję art. 98 k.p.c. Zgodnie z nią strona przegrywająca sprawę ma obowiązek zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Powód jako strona przegrywająca sprawę w całości powinien zatem zwrócić pozwanemu wszystkie poniesione przez niego koszty procesu, na które składało się wynagrodzenie pełnomocnika zawodowego będącego radcą prawnym w wysokości 900 złotych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 złotych. Łącznie zatem należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanego kwotę 917 złotych.

Sędzia Marta Karnacewicz