

Sygn. akt III C 534/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2021 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Asesor sądowy Katarzyna Kubiak
Protokolant:	Starszy sekretarz sądowy Przemysław Badurka

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2021 r. w Szczecinie na rozprawie

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

przeciwko I. G. (1) i M. G.

o zapłatę

- zasądza solidarnie od pozwanych I. G. (1) i M. G. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) nieruchomości przy ul. (...) w S. kwotę 1.721,37 zł (tysiąca siedmiuset dwudziestu jeden złotych i trzydziestu siedmiu groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 31 grudnia 2020 r. do dnia zapłaty;
- oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- zasądza solidarnie od pozwanych I. G. (1) i M. G. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) nieruchomości przy ul. (...) w S. kwotę 804,24 zł (ośmiolet czterech złotych i dwudziestu czterech groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 534/21

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 20 września 2021 roku

W dniu 31 grudnia 2020 r. powódka – Wspólnota Mieszkaniowa nr 004 nieruchomości przy ul. (...) w S., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła przeciwko pozwany I. G. (1) i M. G. pozew o zapłatę solidarnie kwoty 2.382,47 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu powódka wskazała, że pozwani są właścicielami lokalu użytkowego na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, wchodzącego w skład powodowej wspólnoty. Z tego tytułu stronę pozwaną obciążają opłaty związane z przedmiotową nieruchomością, związane z zaliczkami na koszty zarządu nieruchomością wspólną, fundusz remontowy oraz mediami rozliczanymi za pośrednictwem Wspólnoty Mieszkaniowej w kwocie 2.088,58 zł za okres od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 22 grudnia 2020 r. oraz skapitalizowane odsetki za opóźnienie w kwocie 293,89 zł.

W dniu 24 lutego 2021 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (ówczesna sygnatura akt III Nc 10/21).

W dniu 13 kwietnia 2021 r. pozwani zaskarżyli nakaz zapłaty w całości i wniesli o oddalenie powództwa w całości.

Pozwani podnieśli zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powódki, wskazując, że umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną nie została zawarta w formie aktu notarialnego przez wszystkich właścicieli lokali i dotychczasowego właściciela lokali niewyodrębnionych, jak również powódka nie przedstawiła informacji o odwołaniu wcześniejszego zarządu składającego się z osób fizycznych. Tym samym nie można mówić o skuteczności powołania nowego zarządu czy też powołania zarządu w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Pozwani podnieśli również zarzut częściowego przedawnienia roszczeń powódki, nie precyzując jednak, jakiej części dochodzonego roszczenia zarzut ten dotyczy oraz za jaki okres miałyby w ocenie pozwanych nastąpić przedawnienie. W dalszej części pozwani zarzucili, że powódka naliczała zaliczki za śmieci, wodę i kanalizację, jednakże pozwani nie użytkują przedmiotowego lokalu, nie pobierają zatem wody, nie odprowadzają ścieków, ani nie generują odpadów, a nadto lokal ten jest pusty, zatem żądanie tych zaliczek nie jest zasadne. Nadto podnieśli, że powódka od lat nie kieruje do pozwanych żadnej korespondencji – nie otrzymują informacji dotyczącej rozliczenia mediów, aktualnej wysokości zaliczek, jak również uchwał podejmowanych przez Wspólnotę Mieszkaniową.

W odpowiedzi na sprzeciw powódka podtrzymała żądanie pozwu w całości.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie ustalił następujący stan faktyczny:

I. G. (2) i M. G. są właścicielami lokalu użytkowego U8 przy ul. (...) w S., o powierzchni 12,79 m², który wchodzi w skład Wspólnoty Mieszkaniowej nr 004 nieruchomości przy ul. (...) w S.

Niesporne.

Na mocy uchwały nr 1/2001 z dnia 12 marca 2001 r., zaprotokołowanej przez notariusza, zarząd nieruchomością wspólną we Wspólnocie Mieszkaniowej nr (...) nieruchomości przy ul. (...) w S. powierzono spółce Administracja (...), Budynków i Lokali” sp. z o.o. z siedzibą w S..

Dowód:

- uchwała nr 1/2001 – k. 10-10v

Wspólnota Mieszkaniowa nr 004 nieruchomości przy ul. (...) w S. podjęła uchwałę nr 5/12 ustanawiając koszt zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 1,00 zł/m² – od 1 maja 2012 r.

Wysokość opłat przypadająca na lokal użytkowy U8 na podstawie powyższej uchwały wynosiła 12,79 zł.

Dowód:

- uchwała nr 5/12 – k. 31

Wspólnota Mieszkaniowa nr 004 nieruchomości przy ul. (...) w S. podjęła uchwałę nr 2/16 ustanawiając koszt zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,40 zł/m² – od 1 maja 2016 r. Poszczególne składniki zaliczki wynosiły:

- wynagrodzenie zarządcy – 0,51 zł, 6, (...)
- utrzymanie porządku i czystości – 0,34 zł, 4, (...)
- konserwacja bieżąca i remonty – 0,24 zł, 3, (...)

- opłaty za dostawę energii elektrycznej dot. nieruchomości wspólnej – 0,09 zł, 1, (...)
- pozostałe koszty – 0,22 zł.

Wysokość opłat przypadająca na lokal użytkowy U8 na podstawie powyższej uchwały wynosiła 17,90 zł.

Dowód:

- uchwała nr 2/16 – k. 28-28v

Wspólnota Mieszkaniowa nr 004 nieruchomości przy ul. (...) w S. podjęła uchwałę nr 3/2018 ustanawiając koszt zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,41/m² – od 1 maja 2018 r. Poszczególne składniki zaliczki wynosiły:

- wynagrodzenie zarządcy – 0,51 zł,
- pozostałe koszty zarządu nieruchomością wspólną – 0,90 zł.

Wysokość opłat przypadająca na lokal użytkowy U8 na podstawie powyższej uchwały wynosiła 18,03 zł.

Dowód:

- uchwała nr 3/2018 – k. 29-29v

Wspólnota Mieszkaniowa nr 004 nieruchomości przy ul. (...) w S. podjęła uchwałę nr 2/2019 ustanawiając koszt zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,61/m² – od 1 maja 2019 r. Poszczególne składniki zaliczki wynosiły:

- wynagrodzenie zarządcy – 0,51 zł,
- pozostałe koszty zarządu nieruchomością wspólną – 1,10 zł.

Wysokość opłat przypadająca na lokal użytkowy U8 na podstawie powyższej uchwały wynosiła 20,59 zł.

Dowód:

- uchwała nr 2/2019 – k. 30

Wspólnota Mieszkaniowa nr 004 nieruchomości przy ul. (...) w S. zawiadamiała właścicieli lokali o wysokości opłat za pośrednictwem poczty – listem zwykłym lub wrzucała zawiadomienia do skrzynek pocztowych. I. G. (2) i M. G. nie podali adresu do korespondencji, dlatego też wszelkie zawiadomienia do pozwanych były kierowane na adres lokalu użytkowego.

Dowód:

- zeznania świadka E. Ż. – k. 70v

Wspólnota Mieszkaniowa nr 004 nieruchomości przy ul. (...) w S. zawiadomiła I. G. (2) i M. G. o wysokości opłat obowiązujących od stycznia 2017 r. w łącznej kwocie 47,62 zł. W skład tej kwoty wchodziły następujące opłaty:

- zaliczka na zarządzanie nieruchomością – 6,52 zł (0,51 zł/m² x 12,79 m²),
- zaliczka na utrzymanie czystości – 4,35 zł (0,34 zł/m² x 12,79 m²),
- zaliczka na pozostałe koszty – 2,81 zł (0,22 zł/m² x 12,79 m²),

- zaliczka na konserwację – 3,07 zł (0,24 zł/m² x 12,79 m²),
- zaliczka na energię elektryczną wspólną – 1,15 zł (0,09 zł/m² x 12,79 m²),
- zimna woda i kanalizacja – 11,09 zł (11,09 zł/m² x 1 m³),
- wywóz śmieci – 5,84 zł (5,84 zł/lok)
- fundusz remontowy – 12,79 zł (1 zł/m² x 12,79 m²).

Należności za wywóz śmieci, wodę i kanalizację ustalone były ryczałtowo.

Dowód:

- zawiadomienie o wysokości opłat od stycznia 2017 r. – k. 20,

- zeznania świadka E. Ż. – k. 70v

Wspólnota Mieszkaniowa nr 004 nieruchomości przy ul. (...) w S. zawiadomiła I. G. (2) i M. G. o zmianie wysokości opłat obowiązujących od maja 2018 r. w łącznej kwocie 47,75 zł. W skład tej kwoty wchodziły następujące opłaty:

- zaliczka na zarządzanie nieruchomością – 6,52 zł (0,51 zł/m² x 12,79 m²),
- zaliczka na utrzymanie części wspólnych – 11,51 zł (0,9 zł/m² x 12,79 m²),
- zimna woda i kanalizacja – 11,09 zł (11,09 zł/m² x 1 m³),
- wywóz śmieci – 5,84 zł (5,84 zł/lok)
- fundusz remontowy – 12,79 zł (1 zł/m² x 12,79 m²).

Dowód:

- zawiadomienie o wysokości opłat od maja 2018 r. – k. 19

Wspólnota Mieszkaniowa nr 004 nieruchomości przy ul. (...) w S. zawiadomiła I. G. (2) i M. G. o zmianie wysokości opłat obowiązujących od maja 2019 r. w łącznej kwocie 50,31 zł. W skład tej kwoty wchodziły następujące opłaty:

- zaliczka na zarządzanie nieruchomością – 6,52 zł (0,51 zł/m² x 12,79 m²),
- zaliczka na utrzymanie części wspólnych – 14,07 zł (1,10 zł/m² x 12,79 m²),
- zimna woda i kanalizacja – 11,09 zł (11,09 zł/m² x 1 m³),
- wywóz śmieci – 5,84 zł (5,84 zł/lok)
- fundusz remontowy – 12,79 zł (1 zł/m² x 12,79 m²).

Dowód:

- zawiadomienie o wysokości opłat od maja 2019 r. – k. 21

Wg stanu na dzień 21 grudnia 2020 r. na koncie Wspólnoty Mieszkaniowej nr 004 nieruchomości przy ul. (...) w S. odnotowano zadłużenie I. G. (2) i M. G. w wysokości 7.741,18 zł, przy czym za okres od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 22 grudnia 2020 r. odnotowano zadłużenie w kwocie 2.382,47 zł, w tym skapitalizowane odsetki w wysokości 293,89 zł. I. G. (2) i M. G. nie zwracali się do Wspólnoty Mieszkaniowej z zapytaniem o stan ich zaległości.

Dowód:

- **kartoteka opłat podstawowych – k. 17-17v,**

- **wyliczenie odsetek i wysokości zaległych opłat – k. 18,**

- **zeznania E. Ż. – k. 70v**

Nie ustalono, czy i w jakiej ilości w lokalu użytkowym U8 przy ul. (...) w okresie od stycznia 2017 r. do lipca 2019 r. pobrano wody i odprowadzono ścieków.

Niesporne.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w części.

Za zasadne Sąd uznał jedynie żądanie zapłaty kwoty 1.528,48 zł, tj. w zakresie zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy za okres od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 22 grudnia 2020 r. oraz kwoty 192,89 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek za opóźnienie wyliczonych na dzień 22 grudnia 2020 r., albowiem powódka przedstawiła na tę okoliczność uchwały nr 5/12, 2/16, 3/2018, 2/2019, zaś pozwani nie kwestionowali kwot wynikających z ww. uchwał, ani co do zasady, ani co do wysokości, i żądanie to nie uległo przedawnieniu.

Podstawą prawną żądania pozwu stanowił przepis art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity z 2000r. Dz. U. Nr 80, poz. 903 ze zmianami,), zgodnie z którym do obowiązków właścicieli lokali – członków wspólnoty mieszkaniowej – należy ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Jak wyraźnie postanowił ustawodawca właściciele odpowiadają za owe ciężary i wydatki w stosunku odpowiadającym wartości ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z treścią art. 13 ust. 1 w/w ustawy 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.

Przepis art. 14 przywołanej ustawy o własności lokali stanowi, że 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.

Zgodnie z treścią przepisu art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa domagała się w niniejszym procesie zaspokojenia przysługującego jej względem właścicieli lokalu użytkowego usytuowanego w budynku stanowiącym nieruchomość wspólną roszczenia o zapłatę

zaległych opłat związanych z własnością lokalu - zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej, zaliczek na fundusz remontowy i zaliczek za media stanowiące indywidualne koszty utrzymania lokalu.

Pozwani nie kwestionowali wysokości żądanych kwot w zakresie opłat na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej i na fundusz remontowy oraz tego, że w spornym okresie nie wywiązywali się ze swoich zobowiązań finansowych względem wspólnoty. Pozwani kwestionowali natomiast zasadność i wysokość zaliczek związanych z kanalizacją, zimną wodą i za wywóz nieczystości dotyczących lokalu położonego przy ul. (...)/U8 w S., podnosząc że lokal ten nie jest użytkowany. Zdaniem pozwanych, skoro lokal nie generuje kosztów, to nie powstają one po stronie wspólnoty.

W realiach niniejszej sprawy, przed merytorycznym rozstrzygnięciem zasadności zgłoszonego powództwa, należało w pierwszej kolejności odnieść się do podniesionego przez pozwanych zarzutu braku legitymacji procesowej czynnej po stronie Wspólnoty Mieszkaniowej. Kwestia ta ma dla przedmiotowej sprawy istotne znaczenie, warunkujące jej dalszą merytoryczną analizę. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2012 r., w sprawie III CZP 83/12 wskazał, że legitymacja materialna, a więc posiadanie prawa podmiotowego lub interesu prawnego do wytoczenia powództwa stanowi przesłankę materialną powództwa, a jej brak stoi na przeszkodzie udzieleniu ochrony prawnej. Brak legitymacji materialnej (czynnej lub biernej) skutkuje co do zasady, oddaleniem powództwa.

Z uwagi na charakter zarzutu jaki sformułowali pozwani w tej kwestii, stwierdzić należało, że w istocie nie dotyczy on istnienia bądź nieistnienia czynnej legitymacji procesowej po stronie powódki, lecz kwestii należytej reprezentacji Wspólnoty Mieszkaniowej. Sąd w realiach rozpatrywanej sprawy nie dopatrywał się podstaw do uznania, aby powodowa Wspólnota Mieszkaniowa była w tym postępowaniu nienależycie reprezentowana, tj. aby działający w jej imieniu podmiot nie był uprawniony do wystąpienia z powództwem w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej w przedmiotowej sprawie. Przepisy art. 18 ust. 1 i 3 ustawy o własności lokali pozostawiają wybór co do sposobu zarządu nieruchomością wspólną właścicielom lokali, przyznając ich woli w tym zakresie pierwszeństwo przed postanowieniami ustawy. Właściciele lokali mogą zatem w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego, ustalić sposób zarządu nieruchomością wspólną, powierzając go osobie fizycznej lub osobie prawnej bądź ustanowić swój organ w postaci zarządu (ust. 1). Do zmiany sposobu ustalonego już zarządu, ustawa wymaga podjęcia uchwały wspólnoty zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali). Dochowanie tego ostatniego wymogu jest obligatoryjne, bowiem niezachowanie formy aktu notarialnego w wypadku uchwały zmieniającej dotychczasowy sposób zarządu nieruchomością wspólną sprawia, że jest to, według określenia z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, uchwała "niezgodna z przepisami prawa", która podlega zaskarżeniu w trybie i w terminie, o jakich mowa w art. 25 ust. 1 i 1a tej ustawy. Na podstawie uchwały z dnia 12 marca 2001 r. nr (...), zaprotokołowanej przez notariusza, zarząd nieruchomością wspólną w powodowej Wspólnocie powierzono spółce Administracja (...), Budynków i Lokali" sp. z o.o. z siedzibą w S.. Jest to zatem zarząd powierzony w myśl art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali. Przedmiotowa uchwała została podjęta jednogłośnie w obecności właścicieli lokali wyodrębnionych i nie wyodrębnionych reprezentujących łącznie (...) części w prawach do nieruchomości wspólnej. Pozwani nie zaskarżyli ww. uchwały. Tak przyjęta uchwała wiąże wszystkich członków Wspólnoty. Zatem zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powódki okazał się nieskuteczny.

Nadto Sąd uznał, że podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia nie jest zasadny. Zarzut ten należało ocenić w drugiej kolejności, jako niweczący żądanie pozwu niezależnie od pozostałych zarzutów.

Wszystkie dochodzone przez stronę powodową opłaty mają charakter świadczeń okresowych i podlegają w związku z tym 3 letniemu terminowi przedawnienia stosownie do art. 118 kc.

Zgodnie z treścią art. 118 k.c. 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.

Nie można w tym miejscu pominąć, że regulacja w tym zakresie obowiązuje od dnia 9 lipca 2018 r., kiedy to weszła w życie ustawa z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U.

2018.1104 z dnia 2018.06.08). Przed tą datą koniec biegu terminu przedawnienia był obliczany zgodnie z art. 112 k.c., który stanowi, że termin oznaczony w tygodniach, miesiącach lub latach kończy się z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 powołanej ustawy o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Regulacja stanowiąca wyjątek od reguły stosowania nowej ustawy, przewidziana w ust. 2, dotyczy przypadków gdy zmianie uległa długość samego terminu przedawnienia. Tymczasem w niniejszej sprawie niezmiennie obowiązywał trzyletni termin, a novum legislacyjne stanowi jedynie moment, na który należy określać koniec biegu przedawnienia. Mając na uwadze, że przepisy o charakterze wyjątkowym nie podlegają wykładni rozszerzającej, należy uznać, że w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie art. 118 k.c. w brzmieniu po nowelizacji, dokonanej z dniem 9 lipca 2018 r.

Wobec powyższego roszczenie o zapłatę opłat za miesiące od stycznia 2017 r. do 22 grudnia 2020 r. nie uległo przedawnieniu, bowiem pozew został wniesiony w dniu 31 grudnia 2020 roku. Zatem zarzut przedawnienia roszczenia powódki był nieskuteczny.

Stosownie do treści art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Uregulowanie przepisu art. 6 k.c. stanowi o ciężarze dowodu w sensie materialnoprawnym i wskazuje, kogo obciążają skutki nieudowodnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Reguła dotycząca ciężaru dowodu nie może być rozumiana w ten sposób, że zawsze, bez względu na okoliczności sprawy, spoczywa on na stronie powodowej. Zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu, wynikającym z przywołanego przepisu, powód jest zobowiązany do wykazania wszystkich okoliczności uzasadniających jego roszczenie tak co do zasady jak i wysokości. Pozwany zaś, który odmawia uczynienia zadość żądaniu powoda, obowiązany jest udowodnić fakty wskazujące na to, że uprawnienie żądającemu nie przysługuje (vide wyrok Sądu Najwyższego z 3 października 1969 r., II PR 313/69, Legalis 14124 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1982 r., I CR 79/82, Legalis 23098). Spoczywający na pozwanym obowiązek dowiedzenia okoliczności wskazujących na wygaśnięcie zobowiązania nie może wyprzedzać ciężącego na powodzie obowiązku udowodnienia powództwa. Podkreślić jednakże należy, że art. 6 k.c. rozumiany być musi przede wszystkim w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 299/06, Legalis 161055 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2007 r., II CSK 293/07, Legalis 162518).

Na powódce zatem – zgodnie z ogólną zasadą rozkładu ciężaru dowodu wyrażoną w art. 6 k.c. – spoczywał obowiązek wykazania prawidłowości wyliczenia żądanej kwoty, tj. w jakiej miesięcznej wysokości kształtowała się zaliczka na poczet kosztów zarządu nieruchomości wspólną oraz fundusz remontowy, a w jakiej wysokości kształtowały się zaliczki na poczet dostarczania do lokalu wody, kanalizacji oraz odprowadzania ścieków. Należy w tym miejscu podkreślić, iż obowiązek przedstawienia dowodów, zgodnie z przepisem art. 3 k.p.c. spoczywa na stronach, zaś ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Nie wymagają jednak dowodu – stosownie do przepisu art. 229 k.p.c. – fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości co do swej zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. Nadto zgodnie z zasadą kontrydiktoryjności, rządzącą procesem cywilnym, rzeczą sądu nie jest 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 (art. 232 k.p.c.). To strona powodowa, która domaga się zapłaty pewnej należności na drodze sądowej, winna co do zasady wykazać, iż należność ta – oznaczona co do wysokości, tytułu i daty płatności – istniała i nie została przez jej przeciwnika procesowego uiszczona.

Przenosząc powyższe rozważania co do rozkładu ciężaru dowodu w sprawie wskazać należy co następuje.

Podjęcie decyzji w przedmiocie wysokości zaliczek, jako czynność przekraczająca zwykły zarząd, wymaga uchwały wspólnoty. Strona powodowa przedstawiła wszystkie uchwały dotyczące wymiaru opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy, które obejmowałyby cały okres objęty sporem. Powódka przedłożyła uchwałę nr 5/12 w zakresie zwiększenia stawki na fundusz remontowy, która obowiązywała od 1 maja 2012 r. Wysokość opłat przypadająca na lokal użytkowy U8 na podstawie powyższej uchwały wynosiła 12,79 zł. Powódka przedłożyła również uchwałę nr 2/16 w zakresie zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,40 zł/m², która obowiązywała od 1 maja 2016 r. Wysokość opłat przypadająca na lokal użytkowy U8 na podstawie powyższej uchwały wynosiła 17,90 zł. Następnie strona powodowa przedstawiła uchwałę nr 3/2018 dotyczącą zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,41/m², obowiązującą od 1 maja 2018 r. Wysokość opłat przypadająca na lokal użytkowy U8 na podstawie powyższej uchwały wynosiła 18,03 zł. Wspólnota Mieszkaniowa nr 004 nieruchomości przy ul. (...) w S. przedłożyła także uchwałę nr 2/2019 odnośnie zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,61/m², obowiązującą od 1 maja 2019 r., przy czym wysokość opłat przypadająca na lokal użytkowy U8 na podstawie ww. uchwały wynosiła 20,59 zł.

Zatem pozwani powinni uiszczać zaliczki w następującej wysokości:

- od maja 2016 r. do kwietnia 2018 r. – 30,69 zł (12,79 zł za fundusz remontowy i 17,90 zł na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną),
- od maja 2018 r. do kwietnia 2019 r. – 30,82 zł (12,79 zł za fundusz remontowy i 18,03 zł na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną),
- od maja 2019 r. – 33,38 zł (12,79 zł za fundusz remontowy i 20,59 zł na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną).

Nie można było podzielić zarzutu pozwanych, że ww. roszczenie jest niewymagalne, gdyż nie zostali zawiadomieni o treści uchwał ustalających wysokość zaliczek. Z zeznań E. Ż. wynika, że pozwani byli informowani o wysokości zaliczek jakie powinny być do Wspólnoty uiszczane poprzez wrzucanie korespondencji do skrzynki pocztowej. Świadek zeznała, że pozwani nie podali adresu do korespondencji, dlatego też wszelkie zawiadomienia były kierowane na adres lokalu użytkowego. Z powołanego powyżej art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali w sposób nie budzący wątpliwości wynika natomiast, że opłaty powinny być uiszczane z góry do 10-go dnia każdego miesiąca. Obowiązek uiszczania opłat jest niezależny od tego czy właściciel korzysta z lokalu i w jakim zakresie to czyni. Dla jego powstania wystarczającym jest, że dana osoba jest właścicielem samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu. Przywołać należy w tym miejscu ponownie art. 13 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem na pozwanych ciąży obowiązek współdziałania z pozostałymi współwłaścicielami dla ochrony wspólnego dobra. Działanie wspólnoty mieszkaniowej opiera się na wzajemnym współdziałaniu. Postępowanie pozwanych polegające na nieuiszczaniu jakichkolwiek opłat za lokal i nie odbieranie korespondencji, jest sprzeczne z tym obowiązkiem. Odnosząc się do zarzutu pozwanych, że powódka miała świadomość aktualnego adresu zamieszkania pozwanych, w ocenie Sądu nie może stanowić usprawiedliwionego zarzutu, że powódka w sposób nieprawidłowy realizowała swoje obowiązki w zakresie powiadamiania pozwanych o podejmowanych uchwałach. W ocenie Sądu rolą członków wspólnoty jest dbanie o swój interes i w przypadku zmiany adresu do korespondencji, powiadamiania o tym wspólnoty, po to by móc aktywnie uczestniczyć w jej funkcjonowaniu.

Odnośnie opłat za gospodarowanie odpadami, wodę i ścieki, wskazać należy, że zgodnie z uchwałami 2/16 i 3/2018 pozwani mieli zostać obciążeni również kosztami dostarczenia do lokalu mediów - wody oraz odprowadzania nieczystości stałych i ciekłych na podstawie cen dostawców lub na podstawie opłat określonych przez odrębne przepisy. Koszty z tym związane nie mają nic wspólnego z zarządem nieruchomością wspólną, ani też z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Jeżeli faktycznie nie ma możliwości zawarcia przez właściciela konkretnego lokalu osobnej umowy na dostawę wody, odprowadzenie ścieków i wywóz nieczystości stałych, to niejako przymusowo pośrednikiem i płatnikiem jest wspólnota mieszkaniowa, która ma zazwyczaj zawarte umowy z dostawcami mediów i dystrybuuje te media do poszczególnych lokali. Wspólnota musi mieć wówczas możliwość opłacania rachunków za te media, stąd

też dopuszczalne jest pobieranie zaliczek na ten cel, które to zaliczki i tak muszą być rozliczone po pewnym okresie, a ich wysokość winna być dostatecznie sprecyzowana. Należności za media mogą być ustalone również ryczałtowo, gdy w lokalu nie ma zamontowanych liczników, jednakże okoliczność ta powinna wynikać ze stosownego regulaminu rozliczania lokali. Ma to jednak charakter rozliczeń indywidualnych kosztów utrzymania danego lokalu i nie jest w żaden sposób związane z nieruchomością wspólną. Każdorazowo wymaga to precyzyjnego wykazania wysokości dochodzonych roszczeń. Tymczasem przedłożone przez powódkę dowody przedstawiają jedynie oczekiwania powódki co do wpływów z tego tytułu. Brak jest jakichkolwiek dowodów potwierdzających, czy to rzeczywiste koszty zakupu od dostawców mediów (m.in. umów, faktur oraz taryf), czy też faktycznie dostarczone do lokalu pozwanych ilości metrów sześciennych wody czy też innych mediów. Ma to istotne znaczenie w świetle zarzutów pozwanych, że nie korzystają z lokalu. W takiej sytuacji zaś pobieranie jakichkolwiek zaliczek z tego tytułu jest nieuprawnione. Skoro lokal nie generuje kosztów, to nie powstają one po stronie wspólnoty.

Powódka nie wykazała, w jaki sposób naliczyła wspomniane należności, ani też czy w rzeczywistości owe koszty poniosła. Powódka bowiem nie przedstawiła żadnych umów z dostawcami, regulaminów czy też faktur od dostawców wskazanych mediów co zgodnie z treścią art. 6 k.c. powinna była uczynić. W związku z powyższym, nie wiadomo z czego wynikają przyjęte stawki za media, którymi obciążani są pozwani, czy powodowa Wspólnota ma w ogóle umowy z usługodawcami w tym zakresie, ile za to płaci i jak te kwoty są rozliczane na poszczególnych członków Wspólnoty. Z tego też względu jej roszczenia w tej części okazały się nieuzasadnione i podlegały oddaleniu.

W rozpoznawanej sprawie istotne jest to, że powódka wskazuje, iż pozwani nie regulowali opłat za wodę, śmieci, kanalizację, natomiast pozwani twierdzą, że takie opłaty powódce się nie należą, bo nie ma podstawy do ich dochodzenia od nich. Dlatego też powódka powinna wykazać zarówno zasadę, związaną z koniecznością dochodzenia tych opłat od pozwanych, oraz wysokość tych opłat. Na te okoliczności powódka nie przedstawiła żadnych dokumentów. Powódka nie przedstawiła żadnego regulaminu rozliczania opłat, czy też kartoteki konta właściciela, z której by wynikało w jakiej ilości pozwani zużyli wodę i w jaki sposób opłaty są rozliczane.

Reasumując, Sąd doszedł do przekonania, iż strona powodowa nie udowodniła wysokości roszczenia w zakresie tych opłat, a - co należy podkreślić - pozwani zakwestionowali tę okoliczność. Sąd nie może uznać roszczenia za udowodnione wyłącznie na podstawie informacji o saldzie właściciela lokalu. Należy bowiem odróżnić zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną od zaliczek na indywidualne koszty utrzymania i eksploatacji lokali. Żaden z właścicieli nie jest zobowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela, a środki wpłacane przez właścicieli na ten cel nie są zaliczkami na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej i zarządca ma obowiązek rozliczyć się z nich po zakończeniu okresu rozrachunkowego, gdyż ewentualna nadpłata z tytułu tych zaliczek stanowi nadal własność właścicieli lokali. W konsekwencji ani nadwyżka przychodów nad kosztami, ani nadwyżka kosztów nad przychodami w zakresie rozliczeń kosztów, które powinny być rozliczone jako koszty poszczególnych właścicieli nie może być uchwałą wspólnoty przeniesiona na następny rok i przeznaczona na koszty zarządu nieruchomością wspólną (nadwyżka przychodów) lub pokryta w ramach kosztów zarządu nieruchomością wspólną (nadwyżka kosztów), gdyż pozostawałoby to w sprzeczności z przepisem art. 13 ust. 1 i art. 14 w/w ustawy. Wspólnota może dowolnie dysponować jedynie nadwyżkami dochodów i kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Zaznaczyć również należy, że powódka, pomimo podniesionych zarzutów już w sprzeciwie, mimo możliwości złożenia dalszych wniosków dowodowych, nie przedstawiła wiarygodnych dowodów potwierdzających prawidłowość naliczeń zawartych w zestawieniach miesięcznych opłat. Wprawdzie powódka wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości wspólnot mieszkaniowych, na wypadek gdyby pozwani kwestionowali wysokość dochodzonego roszczenia, jednakże dowód ten zgłosiła jedynie na okoliczność prawidłowości dokonania przez Wspólnotę Mieszkaniową naliczenia zaległości z tytułu zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy, czego pozwani nie kwestionowali.

W konkluzji Sąd przyjął, że strona powodowa nie wykazała, aby poniosła koszty związane z doprowadzeniem wody i wywóz nieczystości dotyczące lokalu położonego przy ul. (...) / U8 w S.. Z uwagi na fakt, że pozwani nie kwestionowali co do wysokości zaliczek ustalonych na podstawie uchwał nr 5/12, 2/16, 3/2018, 2/2019, które to uchwały obejmowały

koszty zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy, i co do których pozwani podnieśli jedynie zarzut przedawnienia, Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 1.528,48 zł stanowiącą zaliczki za okres od stycznia 2017 r. do 22 grudnia 2020 r. oraz skapitalizowane odsetki w kwocie 192,89 zł. Podstawą orzeczenia o odsetkach był przepis art. 481 § 1 k.c. oraz art. 482 § 1 k.c. W sprawie niewątpliwym było, że roszczenia o zapłatę zaległych opłat za użytkowanie lokalu stały się wymagalne jeszcze przed wniesieniem pozwu. Z ustawy o własności lokali wynika termin zapłaty poszczególnych zaliczek, więc od dnia 11 każdego miesiąca właściciele lokali są w zwłoce w przypadku ich nie zapłacenia i Wspólnota nie musi ich osobno wzywać do zapłaty. Sąd zasądził więc odsetki za okres od stycznia 2017 r. do 22 grudnia 2020 r. od dnia jedenastego każdego miesiąca. Zgodnie z art. 482 k.c. § 1. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy. Skoro zatem zasądzono skapitalizowane odsetki, sąd zasądził dalsze odsetki zarówno od świadczenia głównego jak i skapitalizowanych odsetek od chwili wytoczenia powództwa. Kwotę 1.528,48 zł Sąd obliczył biorąc pod uwagę parametry lokalu (...) m2 oraz opłaty obowiązujące dla lokalu wskazane w przedmiotowych uchwałach (koszty zarządu oraz fundusz remontowy).

Sposób wyliczenia odsetek za opóźnienie za okres od 11 stycznia 2017 r. do 22 grudnia 2020 r. przedstawia poniższa tabela:

Data operacji	Obciążenie	Podstawa naliczania odsetek	Okres od	Okres do	Kwota odsetek
01.2017	30,69	30,69	11.01.2017	10.02.2017	0,18
02.2017	30,69	61,38	11.02.2017	10.03.2017	0,33
03.2017	30,69	92,07	11.03.2017	10.04.2017	0,55
04.2017	30,69	122,76	11.04.2017	10.05.2017	0,71
05.2017	30,69	153,45	11.05.2017	10.06.2017	0,91
06.2017	30,69	184,14	11.06.2017	10.07.2017	0,99
07.2017	30,69	214,83	11.07.2017	10.08.2017	1,28
08.2017	30,69	245,52	11.08.2017	10.09.2017	1,46
09.2017	30,69	276,21	11.09.2017	10.10.2017	1,54
10.2017	30,69	306,90	11.10.2017	10.11.2017	1,82
11.2017	30,69	337,59	11.11.2017	10.12.2017	1,94

12.2017	30,69	368,28	11.12.2017	10.01.2018	2,12
01.2018	30,69	398,97	11.01.2018	10.02.2018	2,37
02.2018	30,69	429,66	11.02.2018	10.03.2018	2,14
03.2018	30,69	460,35	11.03.2018	10.04.2018	2,56
04.2018	30,69	491,04	11.04.2018	10.05.2018	2,83
05.2018	30,82	521,86	11.05.2018	10.06.2018	3,10
06.2018	30,82	552,68	11.06.2018	10.07.2018	3,07
07.2018	30,82	583,50	11.07.2018	10.08.2018	3,47
08.2018	30,82	614,32	11.08.2018	10.09.2018	3,65
09.2018	30,82	645,14	11.09.2018	10.10.2018	3,71
10.2018	30,82	675,96	11.10.2018	10.11.2018	4,02
11.2018	30,82	706,78	11.11.2018	10.12.2018	3,80
12.2018	30,82	737,60	11.12.2018	10.01.2019	4,39
01.2019	30,82	768,42	11.01.2019	10.02.2019	4,57
02.2019	30,82	799,24	11.02.2019	10.03.2019	4,14
03.2019	30,82	830,06	11.03.2019	10.04.2019	4,78
04.2019	30,82	860,88	11.04.2019	10.05.2019	4,95
05.2019	33,38	894,26	11.05.2019	10.06.2019	5,32
06.2019	33,38	927,64	11.06.2019	10.07.2019	5,34
07.2019	33,38	961,02	11.07.2019	10.08.2019	5,71

08.2019	33,38	994,40	11.08.2019	10.09.2019	5,53
09.2019	33,38	(...),78	11.09.2019	10.10.2019	5,91
10.2019	33,38	(...),16	11.10.2019	10.11.2019	6,31
11.2019	33,38	(...),54	11.11.2019	10.12.2019	5,88
12.2019	33,38	(...),92	11.12.2019	10.01.2020	6,71
01.2020	33,38	(...),30	11.01.2020	10.02.2020	6,90
02.2020	33,38	(...),68	11.02.2020	10.03.2020	6,64
03.2020	33,38	(...),06	11.03.2020	10.04.2020	6,86
04.2020	33,38	(...),44	11.04.2020	10.05.2020	6,22
05.2020	33,38	(...),82	11.05.2020	10.06.2020	6,20
06.2020	33,38	(...),20	11.06.2020	10.07.2020	6,11
07.2020	33,38	(...),58	11.07.2020	10.08.2020	6,48
08.2020	33,38	(...),96	11.08.2020	10.09.2020	6,63
09.2020	33,38	(...),34	11.09.2020	10.10.2020	6,57
10.2020	33,38	(...),72	11.10.2020	10.11.2020	6,50
11.2020	33,38	1 495,10	11.11.2020	10.12.2020	6,88
12.2020	33,38	(...),48	11.12.2020	22.12.2020	2,81
<i>N.. główna</i>	<i>(...),48</i>		<i>Razem odsetki</i>	<i>192,89</i>	

Solidarna odpowiedzialność małżonków I. i M. G. za zobowiązania związane ze stanowiącym ich współwłasność majątkową małżeńską lokalem użytkowym ma swoje źródło w przepisach prawa cywilnego. Stosownie bowiem do art.

370 k.c. jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jest nieudowodnione co do wysokości, co wynika z przedstawionej już wcześniej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i niesprostania przez powódkę obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c. Zaprzeczenie dokonane przez pozwanych nie może być uznane za nieskuteczne, instrumentalne lub gołosłowne. Sposób wyliczania należności miesięcznych w danym przypadku jest złożonym procesem, którego weryfikacja wymaga przedstawienia szeregu danych. Nie jest to tak prosta sytuacja, jak np. obowiązek comiesięcznego płacenia równego czynszu. Analiza treści „wyliczenia odsetek i faktycznej wysokości zaległości w opłatach” (k.18) już prima facie budzi wątpliwości, np. pod pozycją numer 2 (data operacji – luty 2017) w drugiej rubryce - powódka powinna była wykazać co składa się na kwotę 56,32 zł, jak zostało wyliczone zadłużenie pozwanych, zwłaszcza, że zeznająca w charakterze świadka E. Ż. wskazała, że kwota ta zawiera opłatę w wysokości 8,70 zł za rozliczenie wody i wynika ona z regulaminu, którego strona powodowa nie przedłożyła.

Tak argumentując należało orzec jak w punktach I. i II. wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania oparto na art. 98 § 1 k.p.c. Mając na uwadze wartość przedmiotu sporu do wartości zasądzonej Sąd przyjął, iż powódka wygrała spór w 72%, pozwani w 28 % i w takich proporcjach strony mają prawo żądania zwrotu poniesionych przez siebie kosztów. Na koszty powódki składało się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 900 zł, opłata od pozwu w wysokości 200 zł oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (łącznie 1.117 zł). Z sumy powyższych kwot 72% to 804,24 zł. Pozwani nie podnieśli żadnych kosztów, dlatego należało zasądzić od pozwanych na rzecz powoda kwotę 804,24 zł.