

Sygn. akt: I C 1165/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G. dnia 11 lutego 2016r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący **SSR Adrianna Gohńska - Łupina**

Protokolant: Iwona Górską

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2016r. w Gdyni

na rozprawie

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

przeciwko **J. S. i R. S.**

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. kosztami postępowania obciążyć powoda uznając je za uiszczone.

UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa położona w G. przy ul. (...). (...) domagał się zapłaty solidarnie od pozwanych J. S. i R. S. kwoty 5.154,43 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwani są właścicielami odrębnego lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku powodowej Wspólnoty i z tego tytułu zobowiązani są do uiszczania miesięcznych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów eksploatacji ich lokalu. Pozwani czynią to jednak nieregularnie i w związku z tym zalegają z zapłatą za okres od września 2014r. do kwietnia 2015r. w wysokości dochodzonej pozwem.

(pozew k. 3 – 5)

Nakazem zapłaty z dnia 29 maja 2015r. wydanym w sprawie VI Nc-e (...) w postępowaniu upominawczym Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k. 5v)

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwani zaskarżyli go w całości i wnieśli o oddalenie powództwa zarzucając, iż powód nie udowodnił, aby wzywał pozwanych do zapłaty, a tym samym, powództwo jest w ich ocenie przedwczesne i bezzasadne. Ponadto samo zestawienie finansowe nie jest wystarczającym dowodem na wysokość roszczenia. Dlatego też zażądali, aby powód przedstawił szczegółowe pisemne rozliczenie wszelkich wpłat i zadłużeń a także wykazał, iż rozliczenie za media nastąpiło według rzeczywistego zużycia a wydatki na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnej mają pokrycie w fakturach i umowach zawartych z dostawcami. Niezależnie od powyższego wnieśli o zawarcie ugody w niniejszej sprawie i rozłożenie zasądzonych świadczeń na raty wskazując, iż postawa powoda narusza art. 5 k.c.

(sprzeciw k. 6 - 8v)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani J. S. i R. S. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). (...) w G..

(okoliczności niesporne)

Powodowa Wspólnota obciążała pozwanych w okresie od września 2014r do kwietnia 2015r. miesięcznymi zaliczkami na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztów eksploatacyjnych i fundusz remontowy.

(okoliczności niesporne)

Pozwani dokonywali wpłat na poczet powstałych kosztów związanych z użytkowaniem lokalu jednak nieregularnie i w innych wysokościach niż naliczał powód.

(okoliczności niesporne)

Sąd zważył, co następuje:

Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy sąd uznał za wiarygodne dokumenty złożone przez strony do akt niniejszej sprawy, które nie budzą wątpliwości co do autentyczności i prawdziwości, a zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary.

Powód niniejszym pozwem dochodził zaległych opłat za okres od września 2014r. do kwietnia 2015r. Pozwani natomiast zakwestionowali powyższe żądanie wskazując na brak udowodnienia wysokości zaległości oraz prawidłowości wyliczenia opłat za media, a także wskazali na przedwczesność żądania.

Sąd zważył, iż powództwo w niniejszej sprawie zostało oparte na art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali zgodnie z którym właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, i jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zważyć należy, że zgodnie z art. 15 ust. 1, obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 tejże ustawy. W konsekwencji nie ulega wątpliwości sądu, iż pozwani jako właściciele lokalu mieszkalnego zobowiązani są do ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji przysługującego im lokalu jak też kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej. Ponadto sposób jak i termin uiszczania tych kosztów został określony w art. 15 w/w ustawy tj. do dnia 10 każdego miesiąca. W związku z tym zarzut pozwanych co do przedwczesności żądania czy też jego bezzasadności wobec braku wezwania do zapłaty jest całkowicie chybiony. Powyższe nie prowadzi jednak do uwzględnienia powództwa, albowiem powód nie udowodnił, że dokonane przez niego rozliczenie kosztów jest zasadne i prawidłowe. Podkreślić należy, iż wobec zakwestionowania przez pozwanych wysokości i prawidłowości naliczonych opłat, to na powodzie w myśl art. 6 k.c. ciążył obowiązek wykazania tego faktu, skoro wywodził z niego skutki prawne. Tymczasem powód przedłożył jedynie kartotekę księgową – czyli zestawienie finansowe, które jak słusznie wskazali pozwani nie jest wystarczającym dowodem na wysokość roszczenia. Dokument ten stanowi stosownie do treści przepisu art. 245 k.p.c. jedynie dowód na okoliczność, iż powód dokonał we własnym zakresie wyliczeń i obciążył pozwanych powyższymi kosztami, co nie jest tożsame z uznaniem, iż nastąpiło to w odpowiedniej wysokości. Pozwani zarzucili zaś nie tylko, iż dokonywali oni wpłat na poczet miesięcznych zaliczek, ale przede wszystkim zakwestionowali, aby dokonane przez powoda naliczenia miały pokrycie w wystawionych fakturach a opłaty były zgodne z umowami zawartymi z dostawcami, jak również, iż wysokość opłat za media odpowiadała rzeczywistemu zużyciu. O ile zatem w ocenie sądu wykazanie dokonanych wpłat na poczet zadłużenia, jeżeli w ocenie pozwanych powód nie uwzględnił wszystkich, ciążyło na pozwanych, skoro to oni wywodzili, z tego faktu skutki prawne. To jednak w przypadku zakwestionowania prawidłowości i wysokości miesięcznych zaliczek

ciężar ten spoczywał na powodzie. Powód jednak pomimo reprezentowania go przez profesjonalnego pełnomocnika nie sprostął temu obowiązkowi, mimo iż miał on w ocenie Sądu taką możliwość. Otrzymał bowiem odpis sprzeciwu pozwanych z zarzutami dotyczącymi prawidłowości naliczeń jak też żądaniem przedstawienia umów z dostawcami i faktur źródłowych z których wynikałaby wysokość naliczeń. Powód jednak nie złożył żadnego dowodu na poparcie swoich twierdzeń oświadczając na rozprawie, iż nie składa żadnych wniosków dowodowych. W konsekwencji sąd dysponując jedynie kartoteką finansową nie jest w stanie ustalić, jakie koszty wchodziły w skład każdej zaliczki, w tym jaka część tej zaliczki stanowi koszty zużytych mediów i jak zostały one naliczone. Co więcej sąd również nie jest w stanie ustalić czy zostały one naliczone w sposób prawidłowy i w oparciu o jakie zobowiązania, albowiem powód nie przedłożył nie tylko umów z dostawcami, ale przede wszystkim uchwał powodowej wspólnoty z których wynikałby rodzaj i wysokość miesięcznych kosztów.

Mając na uwadze powyższe sąd zważył, iż wobec zakwestionowania prawidłowości wyliczeń załączona kartoteka finansowa nie może stanowić podstawy do uwzględnienia powództwa. Brak zaś inicjatywy dowodowej ze strony powoda co do ustalenia ich poprawności prowadziło do oddalenia powództwa, jako nieudowodnionego. Z tych też względów sąd w punkcie I wyroku na podstawie art. 6 k.c. w zw. z art. 15 ust. 1, art. 14 i art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt. II sentencji wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. i uznając powoda za przegrywającego niniejszy proces obciążył go kosztami procesu w całości uznając je jednocześnie za uiszczone w całości z uwagi, iż w sprawie poza kosztami sądowymi, które powód uiszczył nie powstały inne koszty, które zobowiązany byłby uiszczyć.