

Sygn. akt I C 1171/15

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 09 października 2019r.

**Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny**

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. Iwona Górską

po rozpoznaniu w dniu 09 października 2019r. w Gdyni

na rozprawie

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

przeciwko Z. P.

o zapłatę

I. Oddała powództwo;

II. Zasądza od pozwanego Z. P. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w G. kwotę 1574 zł. ( jeden tysiąc pięćset siedemdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;

Sygnatura akt: I C 1171/15

## UZASADNIENIE

### **I. Stanowiska stron**

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w G. domagała się początkowo od pozwanego Z. P. zapłaty kwoty 4.989,88 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot wskazanych szczegółowo w pozwie tytułem opłat eksploatacyjnych za lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...), którego pozwany jest właścicielem, za okres od kwietnia 2014r. do maja 2015r., następnie rozszerzyła powództwo do kwoty 5.492,08 zł, po czym ostatecznie, wobec częściowego cofnięcia pozwu, wniosła o zasądzenie kwoty 43,68 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 kwietnia 2019r. do dnia zapłaty.

(pozew k. 3-4v, pismo procesowe powódki z dnia 29 stycznia 2019r. k. 278, pismo procesowe powódki z dnia 15 maja 2019r. k. 316, oświadczenie pełnomocnika powoda na rozprawie w dniu 9 października 2019r. k. 361)

Pozwany domagał się oddalenia powództwa, zaprzeczając twierdzeniom powódki, że na bieżąco nie reguluje swoich zobowiązań wobec wspólnoty i żądając od powódki złożenia wszystkich uznań zapłaty oraz rozliczeń mediów. Pozwany powołał się na dokument w postaci internetowej kartoteki finansowej, z której wynika brak zadłużenia. Nadto, zakwestionował umocowanie pełnomocnika powódki, podnosząc, że powodowa wspólnota podjęła uchwałę uniemożliwiającą udzielenie S.C. (...) tak szerokiego pełnomocnictwa. W ocenie pozwanego pełnomocnictwo z dnia 21 kwietnia 2014r. jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, co oznacza, że może być wykonane po uzyskaniu akceptacji ogółu właścicieli lokali. Pozwany zakwestionował prawidłowy wybór zarządu wspólnoty, wskazując, że pełnomocnictwo udzielone przez A. A. (1) i J. T. (1) jest w całości nieważne.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 49-51v, stanowisko pozwanego k. 361-363)

## **II. Stan faktyczny:**

Pozwany Z. P. jest właścicielem – stanowiącego odrębną nieruchomość – lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 41,85 m<sup>2</sup> położonego w budynku przy ul. (...) w G.. Z prawem własności tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 1,19 %.

(okoliczność bezsporna)

Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje powodowa Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G..

(okoliczność bezsporna)

Na mocy uchwały nr 11/2007 do zarządu powodowej wspólnoty mieszkaniowej został wybrany J. T. (1). Uchwała została podjęta większością 61,55 % udziałów.

(dowód: uchwała nr 11/2007 k. 19-22)

Na mocy uchwały nr 4/2012 z dnia 10 kwietnia 2012r. do zarządu powodowej wspólnoty mieszkaniowej została wybrana A. A. (1). Uchwała została podjęta większością 75,64 % udziałów.

(dowód: uchwała nr 4/2012 z dnia 10 kwietnia 2012r. k. 23-25)

W dniu 21 kwietnia 2012r. Zarząd Wspólnoty w osobach: A. A. (1) i J. T. (1) udzielił S. S. i B. T. działającym jako (...) S.C. pełnomocnictwa do zarządu nieruchomością położoną w G. przy ul. (...) polegającego na: zawieraniu, zmianie i rozwiązywaniu umów związanych z prawidłowym utrzymaniem i funkcjonowaniem nieruchomości (takich jak: umowa na dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości), a także do regulowania zobowiązań wynikających z tych umów, zawieraniu i rozwiązywaniu w imieniu wspólnoty umów o prowadzenie rachunków bankowych, zastępowaniu wspólnoty mieszkaniowej we wszystkich czynnościach związanych z wykonywaniem zarządu wobec organów władzy, administracji państwowej i samorządowej, sądów powszechnych i administracyjnych oraz osób trzecich i prawidłowego nią zarządzania.

(dowód: pełnomocnictwo z dnia 21 kwietnia 2012r. k. 17)

Z. P. wytoczył przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. powództwo o:

- uchylenie ewentualnie stwierdzenie nieważności uchwał nr 2/2012 i nr (...) podjętych przez właścicieli lokali wchodzących w skład powodowej wspólnoty mieszkaniowej w dniu 10 kwietnia 2012r., podnosząc, że uchwały faktycznie nie zostały podjęte, gdyż nie zostały podpisane przez zarząd, który nie potwierdził prawidłowości zebrania podpisów właścicieli lokali oraz autentyczności tych podpisów;

- uchylenie uchwał nr 2, 3, 5 i (...) oraz nr (...), podnosząc, że zostały one podjęte z naruszeniem prawa.

Wyrokiem z dnia 24 czerwca 2016r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo. Z kolei, wyrokiem z dnia 14 listopada 2017r. wydanym w sprawie I ACa 115/17 Sąd Apelacyjny w Gdańsku oddalił apelację Z. P..

(dowód: wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 14 listopada 2017r. k. 156-184)

Na mocy uchwały nr 1/2015 z dnia 17 marca 2015r. właściciele lokali wchodzących w skład powodowej wspólnoty mieszkaniowej udzielili zarządowi w składzie (...) absolutorium za rok 2014r. Uchwała została podjęta większością 61,16 % udziałów.

(dowód: uchwała nr 1/2015 k. 64-66)

Zgodnie z uchwałą właścicieli lokali nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2014 stawka zaliczki na poczet kosztów eksploatacyjnych została ustalona w następującej wysokości: energia elektryczna z tytułu oświetlenia części wspólnych – 0,20 zł/m<sup>2</sup>; administrowanie i konserwacja – 0,68 zł/m<sup>2</sup>; sprząatanie – 0,45 zł/m<sup>2</sup>; konserwacja domofonu – 2,05 zł od lokalu; koszty bieżące – 0,50 zł/m<sup>2</sup>; ubezpieczenie – 0,09 zł/m<sup>2</sup>. W stosunku do roku poprzedniego podwyższone zostały stawki za sprząatanie (poprzednio 0,40 zł/m<sup>2</sup>), koszty bieżące (poprzednio 0,15 zł/m<sup>2</sup>), natomiast obniżona została stawka za konserwację domofonu (poprzednio 2,70 zł/m<sup>2</sup>). Koszty centralnego ogrzewania w zakresie opłaty zmiennej miały być rozliczane według podzielników i stawki (...), zaś w zakresie opłaty stałej według stawek (...). Koszty zużycia zimnej wody miały być rozliczane według liczników (w przypadku braku opomiarowania ryczałtem według stawki gminy), zaś koszty wywozu śmieci zgodnie z uchwałą Rady Miasta G.. Stawka opłaty na fundusz remontowy została ustalona w wysokości 3 zł/m<sup>2</sup>. Uchwała została podjęta większością 61,99 % udziałów.

(dowód: uchwała nr 2/2014 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2014 k. 31-32)

Zgodnie z uchwałą właścicieli lokali nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2015 stawka zaliczki na poczet kosztów eksploatacyjnych została ustalona w następującej wysokości: energia elektryczna z tytułu oświetlenia części wspólnych – 0,15 zł/m<sup>2</sup>; administrowanie i konserwacja – 0,68 zł/m<sup>2</sup>; sprząatanie – 0,45 zł/m<sup>2</sup>; konserwacja domofonu – 2,05 zł od lokalu; koszty bieżące – 0,50 zł/m<sup>2</sup>; ubezpieczenie – 0,09 zł/m<sup>2</sup>. Koszty centralnego ogrzewania w zakresie opłaty zmiennej miały być rozliczane według podzielników i stawki (...), zaś w zakresie opłaty stałej według stawek (...). Koszty zużycia zimnej wody miały być rozliczane według liczników (w przypadku braku opomiarowania ryczałtem według stawki gminy), zaś koszty wywozu śmieci zgodnie z uchwałą Rady Miasta G.. Stawka opłaty na fundusz remontowy została ustalona w wysokości 3 zł/m<sup>2</sup>. Uchwała została podjęta większością 61,16 % udziałów.

(dowód: uchwała nr 2/2015 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2015 k. 26-27)

Zgodnie z Regulaminem rozliczeń energii cieplnej i zimnej wody stanowiącym załącznik do uchwały nr 5/2013 z dnia 26 marca 2013r. ustalono zaliczki na zimną wodę dla każdego właściciela posiadającego wodomierz, w wysokości średniego zużycia miesięcznego z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Norma zużycia dla mieszkań opomiarowanych mogła być zwiększona lub pomniejszona po zgłoszeniu do administratora. Na lokal nieopomiarowany przyjęto normę miesięczną w wysokości 6 m<sup>3</sup> wody na osobę. Rozliczenie zużycia wody zimnej następuje dwa razy w roku tj. za okres styczeń – czerwiec, rozliczenie do 20 sierpnia, oraz za okres lipiec – grudzień, rozliczenie do 20 lutego. Cena zimnej wody jest ceną urzędową. Od kwoty faktur za okres rozliczeniowy zostaje odjęta kwota wynikająca z pomnożenia zużycia zimnej wody według wodomierzy indywidualnych. Pozostała kwota miała zostać rozliczona na osoby nie posiadające wodomierza. Nadpłaty bądź niedopłaty będą potrącane lub dopłacane przez właścicieli przy regulowaniu kolejnych po rozliczeniu płatności za mieszkanie. Właściciel, którego wodomierz jest niesprawny zostanie rozliczony według swojego średniego zużycia za miesiące poprzednie. Właściciel zobowiązany jest do wymiany lub legalizacji wodomierza zgodnie z przepisami co 5 lat na swój koszt. Lokale z wodomierzami poza legalizacją będą rozliczane tak jak lokale nieolicznikowane. Wymiana wodomierza oraz natychmiastowe plombowanie musi być potwierdzone protokołem sporządzonym przez administratora budynku, w obecności użytkownika lokalu, opatrzonego numerem oraz stanem wskazań licznika dotychczasowego i nowego. Protokół musi być potwierdzony podpisami. Jeden egzemplarz protokołu otrzymuje właściciel lokalu/użytkownik, zaś drugi – administrator budynku.

Koszty ogrzewania są rozliczane w oparciu o ponoszone zaliczki przez poszczególnych właścicieli lokali. Za koszty ogrzewania przyjmuje się koszty wynikające z faktur dostarczonych przez dostawcę mediów. Faktury wykazują koszty zmienne z uwzględnieniem odczytów licznika zużytej energii cieplnej zlokalizowanego w węźle budynku oraz koszty stałe zgodne z zasadami dostawcy mediów. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się raz w roku na podstawie odczytów z podzielników zainstalowanych na grzejnikach we wszystkich lokalach, na podstawie umowy zawartej pomiędzy firmą a wspólnotą mieszkaniową. Odczyty wykonuje się po zakończeniu sezonu grzewczego w terminach ustalonych w umowie. Koszty wykonania usługi rozliczeniowej obliczany jest jako suma iloczynów ceny

jednostkowej i ilości punktów rozliczeniowych w budynku należącym do wspólnoty. Zbiorcze rozliczenie sezonu grzewczego jest przekazywane do akceptacji przez zarząd wspólnoty, a następnie właścicielom lokali. Rozliczeniu podlegają koszty:

- niezależne od zużycia (moc zamówiona) 100 % według powierzchni mieszkania
- zależne od zużycia: 70 % według wskazań podzielników ciepła oraz 30 % według powierzchni mieszkania (koszty wspólne, np. klatki schodowe, piony grzewcze, piwnice, suszarnie).

Wartości współczynników redukcyjnych, uzależnione m.in. od położenia lokalu w budynku są ustalane są podczas każdorazowych rozliczeń sezonu grzewczego. Wartości te przedstawiane są przez firmę dokonującą rozliczenia i akceptowane przez zarząd wspólnoty. Właściciel, którego podzielnik jest niesprawny zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia tego faktu administratorowi. Brak zgłoszenia powoduje naliczenie dla podzielnika najwyższego zużycia w budynku powiększonego o 30 %. Właściciele lokali są zobowiązani zgłaszać administracji wszelkie zamiary dotyczące zmian w przebiegu instalacji w lokalu oraz zmianę miejsca usytuowania grzejnika. W przypadku zmiany położenia lub demontażu grzejnika, uszkodzenia podzielnika, kosztami jest obciążony właściciel lokalu zgodnie z umową o rozliczeniach.

Uchwała została podjęta większością 65,51 % udziałów.

(dowód: Regulamin rozliczeń energii cieplnej i zimnej wody k. 85, 114-117, zeznania świadka B. T. k. 87-87v)

Obsługą powodowej wspólnoty mieszkaniowej zajmuje się administrator tj. wspólnicy spółki cywilnej (...) S.C., który dokonuje rozliczeń kosztów wspólnych oraz rozliczeń mediów.

(dowód: zeznania świadka B. T. k. 87-87v)

Zawiadomienia o wymiarze opłat są dostarczane do skrzynek pocztowych, a na wniosek członka wspólnoty, na adres poczty elektronicznej. W przypadku pozwanego zawiadomienia są przesyłane listem poleconym. Osoby, które podpisują zawiadomienia o wymiarze opłat, posiadają pełnomocnictwo do takich czynności.

(dowód: zeznania świadka B. T. k. 87-87v)

W okresie objętym żądaniem pozwu do pozwanego skierowano następujące zawiadomienia:

- z dnia 24 marca 2014r. w sprawie wymiaru opłat od kwietnia 2014r. (opłaty eksploatacyjne - 405,69 zł, opłata na fundusz remontowy – 125,55 zł);
- z dnia 5 maja 2014r. w sprawie wymiaru opłat od maja 2014r. (opłaty eksploatacyjne – 250,84 zł, opłata na fundusz remontowy – 125,55 zł);
- z dnia 3 października 2014r. w sprawie wymiaru opłat od października 2014r. (opłaty eksploatacyjne – 406,11 zł, opłata na fundusz remontowy – 125,55 zł);
- z dnia 9 stycznia 2015r. w sprawie wymiaru opłat od stycznia 2015r. (opłaty eksploatacyjne – 407,67 zł, opłata na fundusz remontowy – 125,55 zł);
- z dnia 4 maja 2015r. w sprawie wymiaru opłat od maja 2014r. (opłaty eksploatacyjne – 250,73 zł, opłata na fundusz remontowy – 125,55 zł).

(dowód: zawiadomienia o wymiarze opłat k. 206-210)

Po doręczeniu ww. zawiadomień pozwany dokonał na rzecz powodowej wspólnoty mieszkaniowej następujących wpłat:

- w dniu 7 maja 2014r. w kwocie 600 zł tytułem „czynsz zaliczka za (...)”;
- w dniu 7 maja 2014r. w kwocie 251,10 zł tytułem „FR za m-c 03/2014 i (...) 2 x 125,55 zł=251,10 zł”;
- w dniu 26 maja 2014r. w kwocie 550 zł tytułem „RB – zaliczka na czynsz za 2014r.”;
- w dniu 27 maja 2014r. w kwocie 550 zł tytułem „RB – zaliczka na czynsz za 2014r.”;
- w dniu 26 maja 2014r. w kwocie 251,10 zł tytułem „FR za m-c 05/2014 i (...) 2 x 125,55 zł=251,10 zł”;
- w dniu 27 czerwca 2014r. w kwocie 200 zł tytułem „zaliczka na czynsz do 06.2014r.”;
- w dniu 28 lipca 2014r. w kwocie 125,55 zł tytułem „FR za m-c lipiec 2014r.”;
- w dniu 28 stycznia 2015r. w kwocie 330 zł tytułem „zaliczka za czynsz za 2015r.”;
- w dniu 28 stycznia 2015r. w kwocie 425 zł tytułem „zaliczka na czynsz (...)”;
- w dniu 3 maja 2015r. w kwocie 300 zł tytułem „czynsz, zaliczka”;
- w dniu 3 maja 2015r. w kwocie 126 zł tytułem „FR za miesiąc 04/2015r.”;
- w dniu 22 maja 2015r. w kwocie 251,10 zł tytułem Fundusz (...) 2 x 125,55 zł=251,10 zł”.

(dowód: uznania i potwierdzenia wpłaty k. 5-16)

Na dzień wniesienia pozwu zadłużenie pozwanego z tytułu opłat eksploatacyjnych za okres od kwietnia 2014r. do maja 2015r. wynosiło 2.416,72 zł, natomiast z tytułu opłat na fundusz remontowy wynosiło 1.255,05 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu księgowości J. T. (2) k. 234-242 wraz z pisemną opinią uzupełniającą k. 297-298 oraz ustną opinią uzupełniającą płyta CD k. 323)

W toku niniejszego postępowania pozwany dokonywał spłaty zadłużenia.

(okoliczności bezsporne)

### **III. Ocena dowodów:**

Mimo zarzutów pozwanego podniesionych na rozprawie w dniu 22 maja 2018r. Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności przedłożonych przez powoda dowodów z dokumentów prywatnych w postaci uchwał nr 11/2007, 4/2012, 2/2015, 2/2014, które zostały przedłożone w formie notarialnych odpisów. Zgodnie z treścią art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 540) czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego. W myśl art. 79 powołanej ustawy do czynności notarialnych należy m.in. sporządzenie przez notariusza wypisu, odpisu i wyciągu dokumentów. Wedle art. 96 notariusz poświadcza zgodność odpisu, wyciągu lub kopii z okazanym dokumentem. Jak wskazuje się w judykaturze czynność notariusza, o której mowa w art. 96 pkt 2 i w art. 98 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1796), polega na urzędowym zaświadczeniu o identyczności treści i formy tego, co mu okazano, z tym, co jest poświadczone (por. wyrok SN z dnia 5 kwietnia 2017r., II CSK 318/16, L.). W świetle powołanych przepisów przyjąć należało, że dokumenty te odpowiadają treści oryginałom uchwał. Z kolei, dowody w postaci uchwał nr 5/2013, 1/2015 zostały przedłożone w formie odpisów prawidłowo poświadczonych przez fachowego pełnomocnika powoda będącego adwokatem. Zgodnie natomiast z treścią art. 129 § 3 kpc zawarte w odpisie dokumentu poświadczenie zgodności z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub radcą Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej ma charakter dokumentu urzędowego. Zważyć należy, że

dokonane przez pełnomocnika (adwokata, radcę prawnego, rzecznika patentowego, radcę Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa) poświadczenie winno zawierać obok podpisu datę i oznaczenie miejsca jego sporządzenia. Tak poświadczony odpis może być podstawą orzekania przez sąd, ma on moc dowodową (por. A. Góra-Błaszczkowska (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Tom I. Komentarz. Art. 1-729, Warszawa 2016). Dodatkowo, należy zauważyć, że strona pozwana nie wykazała, aby ww. uchwały podjęte przez właścicieli lokali zostały wyeliminowane z obrotu prawnego. Mało tego, część z przedmiotowych uchwał, w szczególności uchwały nr 4/2012 i 5/2013, została poddana kontroli sądu w ramach powództwa wytoczonego przez pozwanego na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali, a sądy obu instancji nie podzieliły stanowiska pozwanego co do niezgodności tych uchwał z prawem ani też nie dopatrzyły się naruszenia jego interesów. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę jest związany taką oceną prawną powołanych uchwał.

Dalej, Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania autentyczności dokumentów prywatnych w postaci zawiadomień o wymiarze opłat (k. 206-210), które również zostały prawidłowo poświadczane przez zawodowego pełnomocnika powoda będącego adwokatem. Wymienione dokumenty jako dokumenty prywatne - zgodnie z treścią art. 245 kpc - korzystały z domniemania autentyczności oraz domniemania pochodzenia oświadczeń zawartych w tych dokumentach od ich wystawców. Powyższe domniemania nie zostały w toku niniejszego postępowania w żaden sposób obalone. Wprawdzie przedmiotowe dokumenty nie korzystają z domniemania zgodności z prawdą oświadczeń w nich wyrażonych, niemniej – jak wskazuje się w doktrynie – materialna moc dowodowa dokumentów prywatnych zależy od ich treści merytorycznej i rozstrzyga o niej sąd według ogólnych zasad oceny dowodów (art. 233 § 1 kpc). Podobnie jak w wypadku innych dowodów, to sąd ocenia, czy dowód ten ze względu na jego indywidualne cechy i okoliczności obiektywne zasługuje na wiarę, czy nie (por. A. Góra-Błaszczkowska (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Tom I. Komentarz. Art. 1-729, Warszawa 2016). W przedmiotowej oświadczenia zawarte w tych dokumentach dotyczące wymiaru opłat zostały zweryfikowane przez biegłą sądową.

Za w pełni wiarygodny dowód w niniejszej sprawie Sąd uznał również odpis wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 14 listopada 2017r. wydanego w sprawie o sygnaturze I ACa 115/17. Dokument ten ma charakter dokumentu urzędowego i w związku z tym korzysta z domniemania autentyczności i domniemania zgodności z prawdą wyrażonych w nim oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie zdołała obalić tych powyższych domniemań w trybie art. 252 kpc.

W ramach swobodnej oceny dowodów Sąd odmówił natomiast przyznania waloru wiarygodności złożonemu przez stronę powodową dokumentowi prywatnemu w postaci kartoteki finansowej za okres od 1 stycznia 2018r. do 30 września 2019r. (k. 350), mającego potwierdzać wysokość aktualnego zadłużenia pozwanego, albowiem treść tego dokumentu jest sprzeczna z treścią załączonego przez pozwanego wydruku z internetowej kartoteki finansowej (k. 357-360).

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków B. T. i P. S.. W ocenie Sądu zeznania świadków były szczere, spójne i nie budziły wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania. Nadto, w części znalazły potwierdzenie w treści złożonych do akt niniejszej sprawy dokumentów m.in. Regulaminu rozliczania energii cieplnej i zimnej wody stanowiącego załącznik do uchwały nr 5/2013 z dnia 26 marca 2013r.

Ostatecznie, po uzupełnieniu, za wiarygodny i przydatny do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy dowód Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłą sądową z zakresu księgowości J. T. (2). Przedmiotowa opinia została sporządzona przez osobę odznaczającą się odpowiednimi kwalifikacjami i dysponującą wiedzę fachową z zakresu księgowości i rachunkowości, a więc posiadającą wiadomości specjalne. Po uzupełnieniu opinia jest jasna, jednoznaczna, pełna i kompletna, nie posiada żadnych sprzeczności bądź luk. Ostateczne wnioski zawarte w opinii są stanowcze i zostały należycie umotywowane, nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego, wiedzy powszechnej czy logicznego rozumowania. Zaznaczyć również należy, iż biegła w sposób rzeczowy, logiczny i przekonujący odniosła się do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną co do opinii, a wyjaśnienia biegłej zawarte w opiniach uzupełniających nie budzą żadnych wątpliwości Sądu. Tym samym należało uznać, że biegła

obroniła opinię. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że opinia złożona przez biegłą stanowi w pełni wiarygodny dowód w niniejszej sprawie.

Wszelkie pozostałe wnioski dowodowe stron nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

#### ***IV. Zarzuty formalne***

W ocenie Sądu bezzasadne były zarzuty pozwanego dotyczące nieprawidłowego umocowania pełnomocnika powodowej wspólnoty mieszkaniowej – adwokata S. S. oraz członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej A. A. (1), która – wraz z drugim członkiem zarządu wspólnoty J. T. (3) – udzieliła wspomnianemu adwokatowi pełnomocnictwa procesowego. Co do umocowania A. A. (1), pozwany zarzucił, że osoba ta nie mogła zostać wybrana na członka zarządu wspólnoty, albowiem statut wspólnoty nie przewidywał możliwości wyboru do zarządu osób niebędących właścicielami lokalu. Na podstawie zebranego materiału dowodowego można stwierdzić, iż A. A. (1) została wybrana do zarządu powodowej wspólnoty mieszkaniowej na podstawie uchwały nr 4/2012 z dnia 10 kwietnia 2012r. podjętej większością 75,64 % udziałów. Pozwany zaskarżył tę uchwałę w drodze powództwa opartego na przepisie art. 25 ustawy o własności lokali. Wyrokiem z dnia 24 czerwca 2016r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo Z. P., następnie wyrokiem z dnia 14 listopada 2017r. wydanym w sprawie I ACa 115/17 Sąd Apelacyjny w Gdańsku oddalił apelację wniesioną przez pozwanego. Jak wskazał w uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy w Gdańsku „ustawa o własności lokali nie przewiduje ww. ograniczeń w stosunku do osób fizycznych, stanowiąc w art. 20, że osoba fizyczna może być wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Powód nie wykazał zaś, aby istniał statut, który wprowadzałby taki wymóg”. Powyższa ocena prawna została podzielona przez Sąd Apelacyjny, który nie dopatrzył się podstaw do uchylenia, ewentualnie stwierdzenia nieważności uchwały nr 4/2012, na mocy której A. A. (2) została powołana w skład zarządu powodowej wspólnoty mieszkaniowej. Sąd jest związany w niniejszej sprawie powyższą oceną prawną. Skoro zatem, oboje członkowie zarządu zostali powołani w sposób prawidłowy, nie ma żadnych podstaw, aby umocowanie adwokata S. S. uznać za wadliwe.

Bezzasadny okazał się również zarzut dotyczący wadliwego udzielenia przez zarząd wspólnoty pełnomocnictwa administratorowi. Zdaniem pozwanego, właściciele lokali podjęli uchwałę uniemożliwiającą zarządowi wspólnoty udzielenie administratorowi tak szerokiego pełnomocnictwa. Nadto, zarzucił, że udzielenie tego pełnomocnictwa stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Odnosząc się do tego zarzutu należy zauważyć, że pozwany nie wykazał, aby istniała uchwała zakazująca powierzenia administratorowi czynności wymienionych w kwestionowanym dokumencie. Zgodnie z treścią art. 6 kc w tym zakresie ciężar dowodu spoczywał na pozwanym, który z tego faktu wywodził skutki prawne. Ponadto, jak wskazuje się w judykaturze, zlecenie administrowania wspólnotą mieszkaniową należy wyraźnie odróżnić od powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Wskazać należy, że wykształciła się praktyka zawierania umów o zarządzanie nieruchomością wspólną (administrowanie wspólnotą mieszkaniową) z zarządcami nieruchomości. Organ wspólnoty, jakim jest jej zarząd, nie przestaje wówczas sprawować swoich funkcji, a jedynie zleca wykonanie poszczególnych czynności w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Zarządca nieruchomości zapewnia fachową obsługę wspólnoty mieszkaniowej, współdziałając w tym zakresie z zarządem. Pomoc świadczona przez profesjonalnych zarządców wspólnotom mieszkaniowym nie zmienia ustawowego sposobu sprawowania zarządu, czego skutkiem jest brak obowiązku zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 25 stycznia 2017r., I ACa 707/16, L.).

Sąd oddalił także wniosek pozwanego o sprawdzenie wartości przedmiotu sporu zgłoszony na rozprawie w dniu 29 stycznia 2019r. jako spóźniony. Zgodnie z treścią art. 25 § 2 kpc po doręczeniu pozwu sprawdzenie nastąpić może jedynie na zarzut pozwanego, zgłoszony przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy. Niewątpliwie wniosek pozwanego został zgłoszony po wdaniu się przez niego w spór i po przeprowadzeniu postępowania dowodowego.

Nie zasługiwał też na uwzględnienie wniosek pozwanego o zawiadomienie o sprawie prokuratora, gdyż nie zachodzi potrzeba jego udziału w sprawie ze względu na konieczność ochrony praworządności lub interesu społecznego. Nie

ma też żadnych przesłanek wskazujących na to, że którakolwiek ze stron znajduje się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji.

## **V. Podstawa prawna**

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 13 i 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 737). Zgodnie z treścią przepisu art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel jest obowiązany m.in. uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zgodnie natomiast z art. 14 przywołanej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

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

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

## **VI. Zarzuty merytoryczne**

### **1. Brak wykazania podstaw naliczania opłat**

Wysokość stawek poszczególnych składników opłaty eksploatacyjnej i wysokość opłaty na fundusz remontowy zostały określone w planach gospodarczych na 2014r. i 2015r. przyjętych przez właścicieli lokali w drodze uchwał. Zdaniem Sądu nie ma żadnych podstaw do kwestionowania ważności tych uchwał. Obie uchwały zostały podjęte większością udziałów – pierwsza z uchwał większością 61,99 % udziałów, zaś druga większością 61,16 % udziałów. Nadto, obie uchwały nie zostały dotąd wyeliminowane z obrotu prawnego w drodze powództwa opartego na art. 25 ustawy o własności lokali. Z kolei, sposób rozliczania zimnej wody i energii ciepłej został określony w Regulaminie rozliczeń energii ciepłej i zimnej wody stanowiącym załącznik do uchwały nr 5/2013 z dnia 26 marca 2013r. Pozwany w toku sprawy zarzucał, że uchwała nr 5/2013 nie została ostatecznie przyjęta przez właścicieli lokali, na co miała wskazywać lista głosowania. Zarzuty pozwanego nie znalazły jednak uzasadnienia w świetle zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego. Zważyć bowiem należy, iż przedmiotowa uchwała również została poddana kontroli sądu w ramach powództwa wytoczonego przez powoda na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali. Zarówno Sąd I instancji, jak też Sąd II instancji nie dopatrzyły się żadnych podstaw do uchylenia tej uchwały. W uzasadnieniu wyroku z dnia 14 listopada 2017r. wydanym w sprawie I ACa 115/17 Sąd Apelacyjny w Gdańsku stwierdził, że w toku postępowania Z. P. nie wykazał, aby przedmiotowa uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub jego interes. Nadto, wbrew twierdzeniom pozwanego nie ma żadnych podstaw do stwierdzenia, że przedmiotowa uchwała nie została przyjęta przez właścicieli lokali. Na podstawie przedłożonych protokołów można bowiem ustalić, że uchwała została podjęta większością 65,51 % udziałów. Nadto, należy wskazać, że sposób rozliczenia energii ciepłej przyjęty w Regulaminie tj. na podstawie odczytów z podzielników zainstalowanych na grzejnikach we wszystkich lokalach, jest zgodny z obowiązującymi przepisami, w szczególności ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetycznego (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 755). Nie znajdując żadnych podstaw do stwierdzenia nieważności czy nieistnienia ww. uchwał należało uznać, że uchwały te wiązały pozwanego jako właściciela lokalu oraz członka powodowej wspólnoty mieszkaniowej. Pozwany zarzucał niewykazanie podstawy prawnej obciążania go kosztami zimnej wody przy uwzględnieniu miesięcznej normy zużycia wody w



wysokości 6 m<sup>3</sup>. Zważyć jednak należy, iż taka podstawa wynika wprost z Regulaminu, który stanowi, że na lokal nieopomiarowany przyjęto normę miesięczną w wysokości 6 m<sup>3</sup> wody na osobę.

## **2. Nieprawidłowe wyliczenie wysokości zadłużenia na dzień wniesienia pozwu**

Rozstrzygając o zasadności powyższego zarzutu Sąd odwołał się do wiadomości specjalnych. Podkreślić należy, iż dokonując wyliczenia należnych od pozwanego w okresie objętym żądaniem pozwu opłat, biegła J. T. (2) uwzględniła wysokość stawek poszczególnych składników opłaty eksploatacyjnej, a także stawkę opłaty na fundusz remontowy, jakie zostały określone w planach gospodarczych na 2014r. i 2015r., a także uwzględniła zasady rozliczenia zużycia zimnej wody i energii cieplnej określone w Regulaminie, które to dokumenty – jak wskazano powyżej – wiązały pozwanego jako członka wspólnoty mieszkaniowej. Biegła zestawiała należne opłaty za lokal pozwanego za okres od 1 stycznia 2013r. do 31 marca 2014r. oraz dokonane przez pozwanego wpłaty, uwzględniając rozliczenia zużycia zimnej wody i energii cieplnej. W powyższym okresie biegła stwierdziła niedopłatę w kwocie 3.520,31 zł, która dotyczy w całości opłat eksploatacyjnych. Jak wyjaśniła biegła z wpłat dokonanych przez pozwanego w maju 2014r. tylko kwota 1.700 zł mogła zostać zarachowana na poczet tego zadłużenia. Zatem, po zaliczeniu ww. wpłat niedopłata za okres od stycznia 2013r. do marca 2014r. wynosi 1.820,31 zł. Należność ta nie była objęta niniejszym sporem. Następnie, biegła dokonała zestawienia zadłużenia pozwanego za okres od kwietnia 2014r. od maja 2015r. z rozbiciem na należności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz na fundusz remontowy, stwierdzając, że w tym okresie zadłużenie wynosi 3.671,77 zł, przy czym z tytułu opłat eksploatacyjnych zadłużenie wynosiło 2.416,72 zł, zaś z tytułu opłat na fundusz remontowy 1.255,05 zł. Zważyć należy, iż pozwany w całości zakwestionował opinię biegłej, podnosząc, że biegła jedynie powieliła nieprawidłowe wyliczenia powoda oparte na wytworzonych przez niego kartotekach finansowych, nie przedstawiła dowodów potwierdzających słuszność poczynionych ustaleń, w tym uwierzytelnionych wyciągów bankowych konta bieżącego o końcówce (...) i konta FR o (...). Pozwany zażądał uwzględnienia dołączonych przez niego rozliczeń indywidualnych kosztów mediów. Odnosząc się do zarzutów pozwanego biegła wskazała, że tylko jeden z przedłożonych przez pozwanego dokumentów tj. rozliczenie indywidualne kosztów ogrzewania za okres od 1 lipca 2013r. do 30 czerwca 2014r. dotyka okresu objętego tezą dowodową, a nadpłata wynikająca z tego dokumentu została przez biegłą uwzględniona w treści opinii. Natomiast, pozostałe dokumenty nie mają żadnego znaczenia dla ustalenia wysokości zobowiązań pozwanego. Odnosząc się do zarzutu pozwanego dotyczącego powielenia wyliczeń powoda, na rozprawie biegła wyjaśniła, że widziała dokumenty źródłowe, na podstawie których sporządziła opinię. Zatem zarzuty zgłoszone przez pozwanego nie wpłynęły w żadnym stopniu na zmianę oceny opinii biegłego. W związku z powyższym należało przyjąć, że zadłużenie pozwanego z tytułu opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy należnych za okres od kwietnia 2014r. od maja 2015r. – na dzień wniesienia pozwu – wynosiło 3.671,77 zł.

Mimo częściowego wykazania zasadności roszczenia na dzień wniesienia pozwu, powództwo podlegało jednak oddaleniu. Zważyć bowiem należy, iż w toku niniejszego postępowania pozwany sukcesywnie dokonywał spłaty zadłużenia, wskutek czego powódka kilkakrotnie częściowo cofała pozew i w konsekwencji odrębnym postanowieniem z dnia 9 października 2019r. Sąd umorzył postępowanie ponad kwotę 43,68 zł. Na rozprawie w dniu 9 października 2019r. pełnomocnik powódki oświadczył, że aktualne na tę datę zadłużenie pozwanego wynosi 43,68 zł, na dowód czego przedłożył dokument prywatny w postaci kartoteki finansowej za okres od 1 stycznia 2018r. do 30 września 2019r. (k. 350). Z treści tego dokumentu stanowiącego wydruk z systemu komputerowego administratora wspólnoty wynikało, że na dzień 30 września 2019r. pozwany zalega z zapłatą kwoty 43,68 zł. Pozwany jednak złożył inny dokument stanowiący wydruk z internetowej kartoteki finansowej (k. 357-360), z którego wynikało, że na koniec września 2019r. pozwany nie miał żadnego zadłużenia. W sytuacji, gdy dwa dokumenty wytworzone przez ten sam podmiot wskazują różną wysokość salda na koncie pozwanego, to nie można uznać, że powód sprostał ciężarowi dowodu i wykazał wysokość roszczenia na datę zamknięcia rozprawy. Nieprzekonujące są przy tym wyjaśnienia pełnomocnika powoda co do wykazanych rozbieżności, skoro w obu kartotekach przedłożonych przez strony wskazano zupełnie inne saldo na koncie pozwanego w analogicznych okresach czasu. Z tego względu należało uznać, że powód nie wykazał wysokości roszczenia na datę zamknięcia rozprawy tj. na dzień 9 października 2019r., co skutkowało oddaleniem powództwa na podstawie art. 13 ustawy o własności lokali a contrario.

## **VII. Koszty procesu**

Mimo oddalenia powództwa w przedmiotowej sprawie nie miała zastosowania zasada odpowiedzialności wynik sprawy (art. 98 kpc), lecz zasada stosunkowego rozdziału kosztów o jakiej mowa w art. 100 kpc. Podkreślić bowiem należy, iż ostatecznie spór dotyczył kwoty 43,68 zł i w zasadzie takiej należności dotyczy rozstrzygnięcie zawarte w wyroku, natomiast w pozostałym zakresie powód cofnął pozew, co skutkowało umorzeniem postępowania co do pozostałej dochodzonej kwoty. Przy rozstrzyganiu o kosztach postępowania należało mieć na względzie, że w świetle opinii biegłej sądowej z zakresu księgowości wysokość rzeczywistego zadłużenia pozwanego na dzień wniesienia pozwu (3.671,77 zł) odpowiadała 67 % kwoty dochodzonej przez powoda w niniejszej sprawie (5.492,08 zł), stąd należało uznać, że tylko w takim stosunku powód wygrał niniejszy spór. Wskazana wartość procentowa dotyczy również tej części roszczenia co do której powód cofnął powództwo, a która była uzasadniona w świetle opinii biegłej. Zgodnie bowiem z utrwalonym poglądem judykatury w przypadku, gdy cofnięcie pozwu nastąpiło wskutek dokonania zapłaty przez pozwanego po wytoczeniu powództwa, to pozwany jest obowiązany do zwrotu kosztów procesu powodowi, albowiem zaspokojenie przez pozwanego roszczenia powoda po wytoczeniu pozwu jest równoznaczne z przegraniem przez niego procesu (por. orzeczenie SN z dnia 21 lipca 1951r., C 593/51, OSN(C) 1952, nr 2, poz. 49). Bez wątplenia co do kwoty wskazanej przez biegłą powództwo było zasadne na dzień wniesienia pozwu. Nadto, należało mieć na względzie, że w tym zakresie pozwany dał powód do wytoczenia powództwa, albowiem mimo doręczenia mu zawiadomień o wysokości opłat ze wskazaniem terminu płatności, nie dokonał wpłaty w wymaganej wysokości. Podkreślić przy tym należy, iż termin zapłaty zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną został określony ustawowo w art. 15 ustawy o własności lokali. Na poniesione przez powoda koszty składały się: opłata sądowa od pozwu (250 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda w stawce minimalnej (600 zł) oraz zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego (1.500 zł) tj. łącznie kwota 2.350 zł. Uwzględniając stosunek w jakim powód wygrał niniejszy spór (67 %) należała się mu od pozwanego jedynie kwota 1.574 zł. Pozwany nie poniósł żadnych wydatków oraz opłat związanych z udziałem w niniejszej sprawie, które możnaby skompensować z kwotą należną powodowi.