

UZASADNIENIE WYROKU

Powód Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. (...) w C. wniosła przeciwko A. P. pozew o zapłatę kwoty 1482,88 zł tytułem zaległości w płatnościach na fundusz remontowy bez odsetek. W uzasadnieniu wskazała, że pozwana nabyła lokal przy ul. (...) w C. dnia 20 maja 1999r., zatem powinna uiszczać należności na fundusz remontowy. Nie wywiązywała się z tego obowiązku, zalega z opłatami za okres od XI. 2004r, do IX. 2013r. Wezwanie do zapłaty nie odniosło rezultatu

Pozwana A. P. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa w całości i wskazała, że uiszcza wszystkie należności z tytułu funduszu remontowego, co powód potwierdza zaświadczenie wydane na jej prośbę przez pracowników zarządcy powoda w dniu 24 września 2013r. Wskazała, że zamierzając sprzedać lokal we wrześniu 2013r. uiszcza ona wszystkie zaległości dotyczące należności z tytułu eksploatacji i funduszu remontowego, podane jej przez pracownika powoda, wskutek czego uzyskała ww. zaświadczenie. Dnia 3.10.2013r. zbyła lokal. Następnie w lutym 2014r. otrzymała od ZGM w C. zestawienie kosztów na lokal od 1.01.2013r. do 30.09.2013r., z którego wynika, że ma ona nadpłatę w wysokości 67,66 zł, wypłaconą w dniu 26.02.2014r. Dopiero 25 miesięcy od sprzedaży mieszkania pozwana otrzymała wezwanie do zapłaty kwoty zaległości z funduszu remontowego, nadto w ciągu trzech miesięcy korespondencji z pozwaną powód trzykrotnie wskazywał jej inną kwotę do zapłaty. Nadto podniosła zarzut przedawnienia roszczeń objętych pozwem wskazując na 3-letni okres przedawnienia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana A. P. od 20 maja 1999r. do 3 października 2013r. była właścicielem mieszkania położonego w C. przy ul. (...) o powierzchni 37,59 m². Właściciele lokali w tym budynku tworzą Wspólnotę Mieszkaniową Budynku przy ul. (...), której zarząd sprawuje Gmina C. - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w C..

Bezsporne, a nadto:

- akt notarialny k.6-7;
- potwierdzenie nadania numeru identyfikacji podatkowej k.12;
- zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON k.11;

Uchwałą nr 2/2000 z dnia 23 marca 2000r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w C. ustaliła zaliczkę na rok 2000 na koszty eksploatacji w wysokości 0,60 zł za 1 m² powierzchni lokalu oraz na fundusz remontowy w wysokości 0,50 zł za 1 m² powierzchni. Uchwała została zaprotokołowana i podpisana przez przewodniczącego zebrania S. M. - ówczesnego dyrektora ZM w C.. Na lokal pozwanej dawało to kwotę 18,80 zł miesięcznie. W następnych latach stawka ta nie była zmieniana, cały czas pozostawała na tym samym poziomie. Wobec powyższego zarządca nieruchomości nie informował corocznie o obowiązującej stawce na fundusz remontowy, przyjmując obowiązek zawiadamiania o tym tylko w razie zmiany stawki.

Bezsporne, a nadto:

- uchwała nr 2/2000 k.13
- akty notarialne k.124-148
- pismo zastępcy Burmistrza Gminy C. k.95;
- lista właścicieli lokali k.96, 115;

- lista obecności k.116;
- uchwała Zarządu Miejskiego w C. z 4 stycznia 200r. k.117, 118;
- uchwała Rady Miejskiej w C. k.119, 120, 122;

Pozwana nie była na zebraniu wspólnoty, na którym ta uchwała została podjęta, dowiedziała się o powstaniu funduszu remontowego około roku później. Wiedziała od tej pory, jaka jest ustalona stawka funduszu remontowego oraz że na jej lokal przypada miesięcznie kwota 18,80 zł. Wydane były właścicielom lokali dwie książeczki opłat: jedna dotyczyła wpłat na koszty eksploatacji, druga na fundusz remontowy. Pozwana od S. M. uzyskała informację, że nie ma konieczności uiszczania wpłat na fundusz remontowy co miesiąc, może być płacone rzadziej w większych kwotach. W razie konieczności remontu zaliczki na fundusz będą musiały być uzupełnione.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanej A. P. k.246-248;

Pozwana dokonywała wpłat na funduszu remontowy nieregularnie, czasem nie płaciła w danym miesiącu, czasem płaciła za dwa miesiące od razu. Powstawały wobec tego zaległości, spłacone we wrześniu 2001r. Od tego czasu do października 2004r. zarządca nieruchomości nie stwierdził żadnych zaległości na lokalu pozwanej w płatności zaliczek na fundusz remontowy. W 2004r. mieszkańcy budynku, w tym pozwana, przestali dokonywać wpłat na fundusz remontowy przy pomocy druków z książeczki opłat na funduszu remontowy, nowe książeczki nie były im wydawane. Płatności dokonywane przez A. P. w kasie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w C. były ustalane na bieżąco przez kasjerkę i obejmowały zarówno koszty eksploatacji, jak i zaliczki na funduszu remontowy, przy czym to każdorazowo właściciel lokalu decydował, za co chce w danym momencie zapłacić. Zasadniczo było tak, że wpłaty na koszty eksploatacji i na fundusz remontowy były sumowane i uiszczane przez nią łącznie, zaś potwierdzenie zapłaty wpisywane było w książeczkę dotyczącej kosztów eksploatacji. Bywało, że pani kasjerska wpisywała sama w książeczce, jaka kwota została wpłacona na koszty eksploatacji, a jaka na fundusz. A. P. w ten sposób dokonywała płatności na eksploatację na fundusz remontowy, podając w książeczce dotyczącej eksploatacji całkowitą kwotę należności, wskazaną jej przez kasjerkę tuż przed dokonaniem zapłaty, kwota ta obejmowała koszty eksploatacji i funduszu remontowy. Na początku 2008r. pozwana otrzymała rozliczenie kosztów lokalu za 2007r., w którym wystąpiła nadpłata w kwocie 18,79 zł. Na potwierdzeniu wpłat na koszty eksploatacji z marca 2008r wskazano kwotę zapłaconą przez pozwaną w wysokości 219,27 zł oraz dopisek, że powstała nadpłata w kwocie 18,79 zł z rozliczenia kosztów za 2007r. Nadpłata ta została przeksięgowana na fundusz remontowy. Na potwierdzeniu wpłaty w książeczce mieszkaniowej z marca 2008r. wpisano jednak, że "18,79 zł koszty na fundusz zapłacono 16.12.2008r.". Z kolei w potwierdzeniu wpłaty z grudnia 2008r. wpisano, że pozwana zapłaciła kwotę 277,69 zł, w tym 256,31 zł+ 18,79 zł fundusz + 2,59 zł niedopłaty. Pomimo tego w 2008r. zaksięgowana została na koncie lokalu pozwanej tylko jedna wpłata zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 18,79 zł na marzec 2008r.

Dowód:

- zestawienie wpłat pozwanej na fundusz remontowy k.83-84;
- potwierdzenie wpłaty w książeczce mieszkaniowej pozwanej k.210, 211;
- potwierdzenia wpłat pozwanej na fundusz remontowy k.224-240;
- przesłuchanie pozwanej A. P. k.246-248;
- przesłuchanie dyrektora ZGM P. G. k.244-246;

A. P. w dniu 24 września 2013r., zamierzając sprzedać swe mieszkanie, udała się do siedziby Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w C. i poprosiła kasjerkę T. L. (1), aby ta ustaliła, czy pozwana posiada jakieś zadłużenie w

należnościach należnych wspólnocie z tytułu mieszkania. T. L. (2) udała się do M. K.- pracownicy zajmującej się rozliczeniami w zakresie funduszu remontowego, by ta podała jej całkowitą kwotę zadłużenia pozwanej na ten dzień. Ta na podstawie danych w systemie podała, że kwota zaległości na eksploatacji wynosi 111,08 zł, zaś na funduszu remontowym wynosi 8,59 zł. Wartość zaległości z funduszu remontowego podała z kolumny pt. "persaldo". Na podstawie uzyskanej informacji pozwana dokonała płatności kwoty 111,07 zł na wpłatę na lokal za wrzesień 2013r. oraz 8,59 zł na fundusz remontowy. Potwierdzenie dokonanej wpłaty wypisała i wydała pozwanej M. K.. Następnie po dokonaniu zapłaty pracownik ZGM w C. P. J. sporządził i podpisał zaświadczenie, iż A. P. nie zalega z opłatami za lokal nr (...) przy ul. (...) w C. i wydał je pozwanej. Pozwana od razu zaniósła to zaświadczenie do notariusza A. J., u której miała podpisywać umowę sprzedaży mieszkania. Była przekonana, że zapłata należności w tym dniu stanowi całkowite rozliczenie jej mieszkania. Nikt w ZGM w C. nie zwracał jej uwagi, że lokal nie jest całkowicie rozliczony oraz pozostały jeszcze jakieś zaległości do uregulowania.

Dowód:

- zeznania świadka M. K. k.218-219;
- zestawienie obrotów i sald funduszu remontowego za (...) k.80;
- zestawienie zaległości na funduszu remontowym od 04.2000 do 09.2013r. k.81-85;
- dowód wpłaty k.35;
- zaświadczenie z dnia 24 września 2013r. k.36;
- przesłuchanie pozwanej A. P. k.246-248;

W dniu 3 października 2013r. pozwana sprzedała swój lokal. W akcie notarialnym przywołane zostało zaświadczenie wystawione przez ZGM w C. o niezaleganiu przez pozwaną z opłatami za ten lokal.

Dowód:

- akt notarialny k.37-38;

W lutym 2014r. A. P. otrzymała rozliczenie mieszkania za okres od 1 stycznia 2013r. do 30 września 2013r. Otrzymała z tego tytułu zwrot wykazanej nadpłaty w kwocie 67,66 zł. W potwierdzeniu wypłaty wskazano, że stanowi to zwrot nadpłaty z rozliczenia lokalu ul. (...).

Dowód:

- potwierdzenie wypłaty k.47;

W listopadzie 2015r. A. P. otrzymała od Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w C. wezwanie do zapłaty kwoty 501,68 zł. za "zaległość na funduszu remontowym na dzień X 2013 w kwocie 1495,58 zł oraz koszt upomnienia 6,10 zł". Zostało ono podpisane przez dyrektora ZGM P. G.. W dniu 12 listopada 2015r. wystosowała i wniosła do ZGM w C. pismo wskazując, że nie posiada żadnego zadłużenia, co potwierdza wystawione jej zaświadczenie z dnia 24 września 2013r. W odpowiedzi na pismo pozwanej powódka podtrzymała swe stanowisko. Odbyło się jedno spotkanie A. P. z dyrektorem ZGM P. G. z udziałem M. K., na którym pozwanej przedstawiono, że w dniu wystawiania zaświadczenia z 24.09.2013r. doszło do błędnego odczytania przez tą pracownicę wartości należności w zakresie funduszu remontowego, gdyż pracownica odczytała tylko pozycję "persaldo", gdzie obok widniała jeszcze pozycja "saldo" z kwotą niedopłaty 1466,57 zł i łączna wartość zadłużenia z funduszu remontowego stanowiła dopiero suma oby pozycji, zaś podana pozwanej kwota zaległości 8,59 zł nie stanowiła całkowitej kwoty zaległości i została podana błędnie. Pozwana nie zgodziła się na zapłatę tej kwoty, nadal kwestionując stanowisko powódki w tym zakresie.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty k.39;
- odpowiedź pozwanej na wezwanie k.40;
- zeznania świadka M. K. k.218-219;
- zestawienie obrotów i sald funduszu remontowego za (...) k.80;
- zestawienie zaległości na funduszu remontowym od 04.2000 do 09.2013r. k.81-85;
- dowód wpłaty k.35;
- zaświadczenie z dnia 24 września 2013r. k.36;
- przesłuchanie pozwanej A. P. k.246-248;

A. P. w czasie, gdy była właścicielem mieszkania przy ul. (...) w C., otrzymała czasami upomnienia od zarządcy wspólnoty dotyczące zaległości za lokal, w tym w marcu 2002r., listopadzie 2008r. w sierpniu 2012r., Nigdy jednak nie wzywano jej do zapłaty należności z tytułu funduszu remontowego.

Dowód:

- upomnienie k.91 v.
- upomnienie k.92v., 93.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne i podlegało oddaleniu w całości.

Powódka dochodziła roszczenia z tytułu należności na fundusz remontowy za okres od października 2004r. do września 2013r.

Roszczenie ma podstawę prawną w treści art. 14 i 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm. - dalej "u.w.l."). Zgodnie z treścią art. 14. 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.

Z kolei art.15. ust.1 stanowi, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Ustęp 2. Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, przy czym wydatki te pokrywają stosownie do wielkości swoich udziałów.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty podniosła **zarzut przedawnienia** dochodzonego roszczenia, powołując się na 3-letni okres przedawnienia dla świadczeń okresowych. Powódka nie zgodziła się z tym poglądem i wskazała, że należności na fundusz remontowy nie są świadczeniami okresowymi, stanowią one bowiem roszczenie liczone całościowo z tytułu remontów nieruchomości, którego jedynie płatność jest rozłożona na raty. Sąd zacznie rozważania właśnie od tego zarzutu.

Zgodnie z treścią art.118 kodeksu cywilnego, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. W ocenie sądu zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia w znacznej części jest zasadny i skuteczny. Sąd uznał bowiem, że świadczenie z tytułu zaliczek na fundusz remontowy jest świadczeniem okresowym, które przedawnia się po upływie 3 lat od dnia wymagalności. Zdaniem Sądu zaliczki te spełniają wszystkie cechy świadczenia okresowego, bowiem zgodnie z ustawą o własności lokali uiszczane są w periodycznych odstępach czasu (co miesiąc), natomiast globalna wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie jest znana do czasu sporządzenia sprawozdania finansowego za mijający rok kalendarzowy, zaliczki więc nie składają się z góry na określoną jednorazowo kwotę, która tylko jest rozłożona na raty. Pogląd taki zaprezentował także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 października 2008 r. w sprawie V CSK 133/08, w którym podał, że ustawodawca na mocy bezwzględnie obowiązującego przepisu nadał zaliczkom charakter świadczeń okresowych miesięcznych, płatnych z góry do 10. dnia każdego miesiąca, co zbliża je do świadczeń czynszowych. Jest to zrozumiałe skoro mają one pokrywać okresowe, najczęściej konieczne do poniesienia co miesiąc, wydatki na wskazane wyżej koszty zarządu nieruchomością wspólną. Opłacanie przez właścicieli lokali miesięcznych zaliczek na koszty zarządu ma zapewnić płynną, bieżącą gospodarkę i zarząd nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów. Przyjęcie dla zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną 10-letniego terminu przedawnienia jak dla świadczeń jednorazowych jest według sądu błędne, bowiem wierzytelność z tytułu zaliczek ma charakter wierzytelności okresowej. Stanowisko to prezentowane jest także w orzecznictwie sądów powszechnych (por. min. wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2014r. w sprawie II Ca 1303/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrok z dnia 24 stycznia 2014r. sygn. I ACa 1499/13). Sąd podziela także stanowisko wyrażone przez Sąd Okręgowy w Gdańsku w uzasadnieniu wyroku z dnia 2 marca 2011 r. w sprawie III Ca 1461/10, w którym wskazał, że wierzytelność okresowa wspólnoty, obejmująca niezapłacone zaliczki nie przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w danym roku kosztom zarządu, nadal pozostaje świadczeniem okresowym, które nie dochodzone w odpowiednim czasie może ulec przedawnieniu. Termin przedawnienia biegnie dla każdej zaliczki (płatnej do 10-tego każdego miesiąca) oddzielnie. Tym samym należy stwierdzić, że roszczenia dochodzone pozwem, powstałe i wymagalne wcześniej niż 3 lata przed dniem wniesienia pozwu do sądu, uległy już przedawnieniu i wobec podniesionego zarzutu przedawnienia nie mogą być uwzględnione. Pozew został wniesiony do sądu w dniu 28 grudnia 2015r. (data nadania przesyłki), zatem roszczenia nieprzedawnione to te należne z okres od 28 grudnia 2012r do 28 grudnia 2015r. Należy pamiętać, że pozwana sprzedała lokal w dniu 3 października 2013r. i po tej dacie nie powstały już dla niej dalsze zobowiązania z tytułu funduszu remontowego, zatem do uwzględniania jako nieprzedawnione nadawałyby się jedynie zaliczki należne za okres od stycznia 2013r. do końca września 2013r., co daje kwotę 169,20 zł (9 miesięcy x 18.80 zł = 169,20 zł). Zaliczka za grudzień 2012r. jest już przedawniona, bowiem była płatna do 10.grudnia 2012r., zaś zaliczka za październik 2013r.w dniu sprzedaży lokalu przez pozwaną nie była jeszcze wymagalna i nie została objęta roszczeniem pozwu.

Analiza materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie prowadziła sąd do uznania, że za uwzględnienie nie zasługiwała nawet nieprzedawniona kwota roszczenia z tytułu funduszu remontowego w wysokości 169,20 zł, a przyczynami takiego rozstrzygnięcia są: **1. niewykazanie wysokości roszczenia, 2. sprzeczność roszczenia z zasadami współżycia społecznego.**

Ad. 1

Powódka w toku procesu wyraziła stanowisko, że pozwana wiedziała o obowiązku uiszczania zaliczek na fundusz remontowy i wysokości stawki, zatem powinna ona uiszczać te zaliczki regularnie niezależnie od tego, czy otrzymywała upomnienia od zarządcy nieruchomości i zaległościach czy też nie. Oczywiście należy zgodzić się z takim stanowiskiem. Jednakże pozwana podnosiła, że ona dokonywała opłat z tytułu eksploatacji i funduszu remontowego jednocześnie, następowało to w ten sposób, że szła kasy ZGM w C., tam pani kasjerska sprawdzała jej stan należności na dany miesiąc i wpisywała w dowodzie wpłaty, a ona to płaciła. Co istotne w sprawie, pozwana twierdziła, że książeczki opłat w zakresie funduszu remontowego funkcjonowały tylko do 2004r., później już ich nie wydawano, a płatności dokonywało się zbiorczo na książeczkę opłat eksploatacyjnych. Powódka nie odniosła się do tej kwestii, zaś fakt ten potwierdzają zarówno przedłożone przez pozwaną dowody wpłat na lokal k.210, 211 za rok 2008r., jak również zestawienie sporządzone przez powódkę dotyczące należności na fundusz remontowy lokalu pozwanej k.81-85. Z tego zestawienia wynika, że zaliczki na fundusz remontowy lokalu pozwanej były księgowane przez wspólnotę jedynie do października 2004r., jak również że pozwana dokonywała wpłat nieregularnie, w tym pierwszej wpłaty dokonała w sierpniu 2001r. (co potwierdza jej zeznania, że o funduszu dowiedziała się ponad rok po nabyciu lokalu) i wyrównała wówczas całą zaległość, następnie miała nadpłatę aż do października 2004r. i następnie w tym zestawieniu brak jest jakichkolwiek wpłat na fundusz remontowy. Jest to zbieżne z zeznaniami A. P., która wskazywała, że w 2004r. przestała wpłacać zaliczki na fundusz remontowy używając książeczki opłat z funduszu, zaś opłaty dokonywała zbiorczo, każdorazowo w kasie ustalając wysokości należności za dany miesiąc, przy czym zdaniem pozwanej chodziło o wpłaty zarówno na eksploatację, jak i na fundusze remontowy. Pozwana płaciła za dany miesiąc tyle, ile podano jej w kasie, a kwoty te były zapisywane przez samą kasjerkę w dowodzie wpłaty w książeczce opłat z rozbiciem, za co dana wpłata jest. Gdyby przyjąć taką wersję wydarzeń, to zestawienie złożone przez powódkę wskazuje, że wpłaty na fundusz remontowy dokonywane zbiorczo z kosztami eksploatacji i wpisywane w jednej książeczce (dot. wpłat na eksploatację) w ogóle nie były księgowane przez zarządcę nieruchomości. Pozwana na potwierdzenie tego złożyła dwa dowody wpłaty (odcinki z książeczki opłat eksploatacyjnych) z marca i grudnia 2008r. Na potwierdzeniu z marca 2008r (k.210 akt) wskazano kwotę zapłaconą 219,27 zł oraz dopisek, że powstała nadpłata w kwocie 18,79 zł z rozliczenia kosztów za 2007r. Z zeznań P. G. wynika, że ta nadpłata została prześięgowana właśnie na fundusz remontowy. Na tym potwierdzeniu wpisano jednak, że "18,79 zł koszty na fundusz zapłacono 16.12.2008r.". Z kolei z potwierdzenia wpłaty w grudniu 2008r. (k.211) wynika, że pozwana zapłaciła kwotę 277,69 zł, w tym 256,31 zł+ 18,79 zł fundusz + 2,59 zł niedopłaty), zatem adnotacja na potwierdzeniu wpłaty z 13.03.2008r. dotyczy tej wpłaty z 16.12.2008r. Z kolei w zestawieniu zaległości na funduszu remontowym lokalu pozwanej (k.81-85) wskazano, że w 2008r. pozwana uiściła tylko jedną zaliczkę w kwocie 18,80 zł - za marzec 2008r (nie podano, kiedy została ona uiszczona). Zatem jeśli nadpłata na eksploatacji z 2007r. miała być (i została, jak potwierdził dyrektor ZGM w C.) prześięgowana na fundusz remontowy, a pozwana zapłaciła w grudniu 2008r. kwotę 18,80 zł, wynika z tego, że w 2008r. co najmniej dwie zaliczki powinny być uwzględnione w tym zestawieniu. Widnieje jednak tylko jedna, co powoduje poważne wątpliwości odnośnie faktycznych wpłat pozwanej na przestrzeni lat, a przede wszystkim sposobu ich księgowania. Skoro pozwana podnosiła, że dokonywała płatności zbiorczo na eksploatację i fundusz remontowy na drukach książeczki dot. kosztów eksploatacji i to już po 2004r., strona powodowa nie powinna ograniczać się do przedstawienia potwierdzeń wpłat dotyczących książeczki na fundusz remontowy pozwanej, ale przedłożyć potwierdzenia wszystkich wpłat pozwanej dokonywanych na przestrzeni lat w okresie objętym roszczeniem pozwu po to, aby sąd mógł zweryfikować prawdziwość twierdzeń pozwanej, czy wpłaty te były czynione zbiorczo (co potwierdza dowód wpłaty k.211) czy też nie. Powódka tego nie uczyniła, co uniemożliwiło sądowi ocenę tej kwestii. Jest jednocześnie niemal pewne, że powódka dysponuje takimi potwierdzeniami wpłat, skoro przedłożyła analogiczne dowody wpłat stanowiące odcinki z książeczki wpłat na fundusz remontowy pozwanej, zostawiane w kasie przy zapłacie. Jednocześnie sąd jest zdania, że to powód, a nie pozwana, powinien takie potwierdzenia wpłat przedstawić, albowiem pozwana z uwagi na

sytuację stworzoną przez zarządcę nieruchomości ZGM w C. nie jest już w posiadaniu dowodów wpłat opłat za lokal, który sprzedała w październiku 2013r. Jak podawała sama pozwana, zachowywała wszystkie potwierdzenia wpłat i otrzymywane rozliczenia aż do dnia sprzedaży lokalu. Jednakże z uwagi na to, że otrzymała zaświadczenie o braku zaległości w opłatach dotyczących lokalu z 24.09.2013r., a następnie w lutym 2014r. dodatkowo rozliczenie opłat za lokal z nadpłatą 67,66 zł, pozbyła się tej dokumentacji dotyczącej rozliczenia ze zarządcą wspólnoty. Co szczególnie istotne w sprawie, wezwanie do zapłaty kwoty objętej pozwem zostało doręczone pozwanej w listopadzie 2015r, a zatem 25 miesięcy po sprzedaży lokalu. Pozwana miała zatem do tej chwili wszelkie podstawy twierdzić, że jest w całości rozliczona ze wspólnotą i usunąć zbędne dokumenty dotyczące rozliczeń sprzedanego lokalu. Nie było zatem możliwe dla pozwanej w tym procesie przedstawienie tych potwierdzeń wpłat za cały okres dochodzony pozwem, zaś powódka z pewnością takie dokumenty posiadała i posiada. W tej sytuacji sąd uznał, że powódka nie wykazała wysokości swego roszczenia, albowiem nie przeprowadziła dowodu potwierdzającego prawidłowość księgowania wpłat dokonywanych przez pozwaną, z którego wynikałoby, że pozwana płaciła w całości za koszty eksploatacji (co do których powódka twierdzi, że pozwana w całości jest rozliczona) i w ogóle nie uiszczała opłat na fundusz remontowy. Takim dowodem mógłby być także dowód z opinii biegłego sądowego, który przeanalizowałby wpłaty pozwanej i sposób księgowania ich, a tym samym potwierdził, czy sposób prowadzenia księgowości przez zarządcę nieruchomości w tym zakresie był poprawny i czy wszystkie wpłaty pozwanej zostały zaksięgowane prawidłowo. Wniosek o taki dowód nie został jednak w sprawie złożony, brak było jednocześnie podstaw do dopuszczania go przez sąd z urzędu, albowiem obie strony były reprezentowane w sprawie przez pełnomocników profesjonalnych aktywnie działających w procesie. W tej sytuacji sąd stwierdził, że niewystarczające jest dla wykazania roszczenia pozwu własne rozliczenie powoda i podane przez niego zestawienie wpłat pozwanej na fundusz remontowy, z pominięciem pozostałych wpłat pozwanej, czynionych jej zdaniem łącznie na eksploatację i na fundusz, a zapisywanych razem w książeczkach opłat za eksploatację. Z tego względu roszczenie nie mogło być uwzględnione.

Ad. 2

Niezależnie od tego sąd uznał, że roszczenie pozwu nie zasługuje na ochronę prawną z uwagi na sprzeczność żądania pozwu z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z treścią art.5 kodeksu cywilnego nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W tezie wyroku z dnia 23 maja 2002 r. w sprawie IV CKN 1095/00 LEX nr 57209 Sąd Najwyższy wskazał między innymi, że rola Sądu nie może ograniczać się do biernego rejestrowania ocen środowiskowych, gdyż Sąd powinien być rzecznikiem i wyrazicielem etycznych ocen ogólnospołecznych. Zatem to obowiązkiem Sądu jest określenie, czy w okolicznościach rozpoznawanej sprawy można uznać, że postępowanie strony jest naganne z punktu widzenia konkretnej normy etycznej (narusza konkretną zasadę współżycia społecznego). Niewątpliwie przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania, a ostatecznej oceny zachowania z punktu widzenia tych zasad powinien dokonać Sąd, zatem jego obowiązkiem jest określenie, czy w okolicznościach rozpoznawanej sprawy można uznać, że postępowanie strony jest naganne z punktu widzenia konkretnej normy. W ocenie sądu w niniejszej sprawie roszczenie kierowane przeciwko A. P. nie może korzystać z ochrony prawnej, bowiem narusza zasady współżycia społecznego: uczciwości oraz zaufania dokumentowi wydanemu przez uprawniony organ w imieniu powodowej wspólnoty, że stwierdza on stan zgodny z prawem. Jak już wcześniej podawano, pozwana twierdziła w procesie, że od 2004r. książeczki na fundusz przestały obowiązywać i wpłacało się wszystko na książeczki czynszowe. Nadto pozwana podawała i powódka nie zaprzeczała tej okoliczności, że dostawała wezwania do zapłaty czy upomnienia jedynie co do kosztów eksploatacji, a nigdy zaległości z funduszu remontowego, a skoro prosiła w kasie aby ustalać jej całą kwotę i wskazywano ją zbiorczo, miała podstawy przypuszczać, że nie zalega ona z zapłatą zaliczek na fundusz remontowy. Wydane przez zarządcę nieruchomości zaświadczenie z września 2013r. tylko utwierdziło pozwaną w przekonaniu, że jest całkowicie rozliczona z tytułu lokalu, zatem pozwana nie miała podstaw domyślać się, że dowody wszystkich dokonywanych wpłat na rzecz lokalu będą jej w przyszłości potrzebne i zdaniem sądu mogła się ich pozbyć. Tak też zrobiła, pozostały jej jedynie pojedyncze potwierdzenia wpłat, nie obrazujące całości rozliczeń

ze wspólnotą z tytułu lokalu. To z kolei spowodowało, że pozwana obecnie nie jest w stanie bronić się skutecznie i wykazać, jakie kwoty i kiedy były przez nią wpłacane. Z kolei powódka pomimo tego, że wystawiła 24 września 2013r. zaświadczenie o niezaleganiu z płatnościami pozwanej za lokal obecnie dochodziła tych opłat, powołując się na błąd pracownika ZGM w C. w rozliczeniach. Wprawdzie zaświadczenie to nie może być traktowane jako oświadczenie woli w zakresie ewentualnego zwolnienia pozwanej z długu, jeśli taki istniał w dniu wystawienia zaświadczenia, albowiem nie został in wystawiony i podpisany przez osobę uprawnioną do reprezentacji wspólnoty, nie oznacza to jednak, że nie posiada żadnej wartości w niniejszym procesie. Stanowi dowód tego, że pozwana przez okres 25 miesięcy od dnia jego wystawienia mogła mieć pełne przekonanie, że lokal, który sprzedała, został przez nią w całości rozliczony. Prowadzi to do sytuacji, że strona powodowa w sposób nieuprawniony i sprzeczny z normami etycznymi (bo wydał zaświadczenie stwierdzające nieprawdziwy stan rzeczy) znalazła się w pozycji silniejszej procesowo i w toku procesu to ona jedynie była w stanie wskazać, ile pozwana zapłaciła na fundusz remontowy, a ile zapłacić powinna i ile pozostało niezapłacone. Pozwana nie była w stanie wykazać prawdziwości czy nieprawdziwości zestawienia wpłat sporządzonego przez powoda, jednakże nie ze swej winy, ale z winy powoda. To zdaniem sądu godzi w zasady uczciwości i równości wobec prawa i musi być ocenione jako wypełniające normę z art.5 k.c.

Mając te wszystkie okoliczności na uwadze, sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98 k.p.c. i art.99 kpc oraz §6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Dz.U. Nr 163, poz.1349). Pozwana poniosła koszty procesu w wysokości 180 złotych z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika zawodowego (brak dowodu uiszczenia opłaty od pełnomocnictwa). Ponieważ powódka przegrała sprawę w całości, zobowiązana jest do zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej. Mając powyższe na uwadze, sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 180 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Magdalena Dąbrowska

ZARZĄDZENIE

1. (...);
2. (...);
3. (...),

G., dnia 22 września 2016r. SSR Magdalena Dąbrowska