

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 maja 2014 roku M. R. (1) wniósł o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. kwoty 823,30 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o orzeczenie o kosztach procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, że żądana kwota to nienależne pobrane opłaty przez pozwaną tytułem tzw. opłaty komunalnej pobieranej w okresie od 1 stycznia 2008 roku do 30 czerwca 2011 roku w kwocie 19,60 złotych. Zdaniem powoda pobieranie tej opłaty nie miało żadnych podstaw. Pozwaną i Wspólnotę łączyła umowa z dnia 26 września 1995 roku na podstawie której Spółdzielnia m.in. dostarcza do budynku Wspólnoty energię ciepłą oraz inne usługi. Opłatę komunalną powód uiszczał bezpośrednio pozwanej.

Nakazem zapłaty z dnia 27 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy w Goleniowie w I Wydziale Cywilnym uwzględnił powództwo.

Sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty wniosła pozwana, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że wiązała ją ze Wspólnotą umowa z 26 września 1995 roku na podstawie której zapewniała oświetlenie zewnętrzne budynków. Opłata komunalna której zwrotu domaga się powód była przeznaczona na pokrycie kosztów oświetlenia zewnętrznego osiedla oraz oświetlenia klatek schodowych, utrzymania dróg, w szczególności ich odśnieżanie w okresie zimowym, utrzymanie zieleni, naprawę infrastruktury znajdującej się w częściach wspólnych nieruchomości. Zdaniem pozwanej o porozumieniu pomiędzy stronami w zakresie zarządzenia nieruchomością wspólną oraz całym terenem zielonym świadczy wieloletnia praktyka ustalania opłaty komunalnej oraz kierowanie do Wspólnoty pisma z określoną wysokością opłaty. Pozwana podniosła także zarzut przedawnienia roszczeń, wskazując że powód żąda roszczenie o charakterze okresowym.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem mieszkania numer (...) w M. 74b. Był nim w okresie od 1 stycznia 2008 roku do 30 czerwca 2011 roku.

Umową z dnia 26 września 1995 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w M. zawarła z Wspólnotą Mieszkaniową budynku (...) w M. zobowiązała się do utrzymania urządzeń służących wykonaniu usług w postaci dostarczania ciepła, ciepłej wody, zimnej wody, odbioru ścieków komunalnych, wywozu nieczystości, oświetlenia zewnętrznego budynku i użytkowania anteny satelitarnej w stanie odpowiadającym wymogom eksploatacji tych urządzeń, bezzwłocznej naprawy uszkodzenia urządzeń do wytwarzania i przesyłania zamawianych usług, zawiadomienie Wspólnoty o planowanej przerwie w dostarczaniu usług. Wspólnota zobowiązała się do zapewnienia warunków technicznych odbioru energii ciepłej, ciepłej wody, zimnej wody oraz odpływu ścieków komunalnych, uzgadniania zmian urządzeń odbiorczych lub terminów prób i remontów tych urządzeń, zawiadomienia o uszkodzeniu urządzeń odbiorczych, zapewnienie możliwości dokonywania kontroli, prac związanych z eksploatacją.

Zgodnie z § 5 umowy rozliczenie między stronami odbywać się będzie według stawek ustalonych przez pozwaną wynikających z poniesionych kosztów a przypadku centralnego ogrzewania i ciepłej wody ze stawek urzędowych ustalonych przez Ministerstwo Finansów; opłaty mieli dokonywać indywidualnie członkowie wspólnoty; o zmianie wysokości opłat za poszczególne usługi pozwana miała informować poprzez ogłoszenie na tablicach ogłoszeń w każdej klatce schodowej.

Pismem z dnia 15 stycznia 1995 roku Spółdzielnia poinformowała Wspólnotę Mieszkaniową m.in. o zmianie opłaty za usługi komunalnej.

Pismem z dnia 12 marca 1996 roku Spółdzielnia poinformowała Wspólnotę Mieszkaniową m.in. o zmianie opłaty za usługi komunalnej.

Pismem z dnia 16 stycznia 1999 roku Spółdzielnia poinformowała Wspólnotę Mieszkaniową m.in. o zmianie opłaty za usługi komunalnej.

Pismem z dnia 27 lutego 2000 roku Spółdzielnia poinformowała Wspólnotę Mieszkaniową m.in. o zmianie opłaty za usługi komunalnej.

Pismem z dnia 19 kwietnia 2001 roku Spółdzielnia poinformowała Wspólnotę Mieszkaniową m.in. o zmianie opłaty za usługi komunalnej.

Pismem z dnia 24 maja 2002 roku Spółdzielnia poinformowała Wspólnotę Mieszkaniową m.in. o zmianie opłaty za usługi komunalnej.

Pismem z dnia 12 grudnia 2003 roku Spółdzielnia poinformowała Wspólnotę Mieszkaniową m.in. o zmianie opłaty za usługi komunalnej.

W okresie od stycznia 2008 roku do czerwca 2011 roku powód M. R. (2) uiszczal na rzecz Spółdzielni kwotę 19,60 złotych miesięcznie tytułem opłaty komunalnej.

Od lipca 2011 roku zarządcą Wspólnoty jest (...) sp. z o. o. W lipcu 2011 roku powód dowiedział się o problemie z opłatą za usługi komunalne.

Pod pojęciem usług komunalnych pozwana rozumiała zapewnienie oświetlenia zewnętrznego osiedla, utrzymanie dróg, w szczególności ich odśnieżanie w okresie zimowym, utrzymanie zieleni, naprawę infrastruktury znajdującej się w częściach wspólnych nieruchomości.

Dowód:

- zeznania świadka A. G., k. 66 – 67;
- zeznania świadka K. M., k. 67 – 68;
- przesłuchanie powoda, k. 78 – 79;
- przesłuchanie E. G., k. 79 – 80;
- umowa z dnia 26 września 1995 roku, k. 28 – 29
- pisma pozwanej do Wspólnoty, k. 30-36;
- potwierdzenie wpłat, k. 5 – 11;
- zestawienie kosztów, k. 13

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne.

Powód swoje roszczenie wywodzi z przepisu art. 405 w związku z art. 410 § 1 k.c., który stanowi, że kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości, zaś zasadę tą stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego. Zgodnie z § 2 świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości wygasa, jeżeli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, chyba że wyzbywając się korzyści lub zużywając ją powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu (art. 409 k.c.).

Zgodnie z art. 411 k.c. nie można żądać zwrotu świadczenia:

- 1) jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej;
- 2) jeżeli spełnienie świadczenia czyni zadość zasadom współżycia społecznego;
- 3) jeżeli świadczenie zostało spełnione w celu zadośćuczynienia przedawnionemu roszczeniu;
- 4) jeżeli świadczenie zostało spełnione, zanim wierzytelność stała się wymagalna.

W ocenie Sądu świadczenie uiszczane miesięcznie przez powoda na rzecz pozwanej Spółdzielni w kwocie 19,60 zł tytułem opłaty komunalnej miało charakter świadczenia nienależnego.

Przepis art. 410 § 1 k.c. wskazuje jednoznacznie, iż instytucja nienależnego świadczenia stanowi postać bezpodstawnego wzbogacenia. Źródłem bezpodstawnego wzbogacenia jest tutaj działanie zubożonego (powoda), mające charakter spełnienia świadczenia na rzecz bezpodstawnie wzbogaconego (pozwanego), a zubożony czyni to w przekonaniu, że świadczenie spełniane jest w ramach istniejącego lub powstającego właśnie zobowiązania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1966 r., II PR 512/66, LEX nr 6075). Nie budzi przy tym wątpliwości, że zwrotu nienależnego świadczenia może żądać każdy, kto spełnił świadczenie, nie wiedząc, że do świadczenia nie był zobowiązany. W wyroku z dnia 24 listopada 2011 r. Sąd Najwyższy wskazał, że ogólne przesłanki bezpodstawnego wzbogacenia należy rozumieć specyficznie w przypadku nienależnego świadczenia, zaś sam fakt spełnienia nienależnego świadczenia uzasadnia roszczenie kondykcyjne. W takim też przypadku nie zachodzi potrzeba badania, czy i w jakim zakresie spełnione świadczenie wzbogaciło osobę, na rzecz której świadczenie zostało spełnione, jak również czy majątek spełniającego świadczenie uległ zmniejszeniu. Uzyskanie nienależnego świadczenia wypełnia bowiem przesłankę powstania wzbogacenia, a spełnienie tego świadczenia przesłankę zubożenia (I CSK 66/11, LEX nr 1133784).

Powód trafnie wskazuje, że nie było żadnej podstawy prawnej do żądania przez Spółdzielnię od poszczególnych członków Wspólnoty opłaty za usługi komunalne.

Wskazać trzeba, że zgodnie z art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 2000, nr 80, poz. 903 ze zm. w wersji w okresie objętym pozwem) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. W budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w ust. 3, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Przepisu zdania poprzedzającego nie stosuje się, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Przepis art. 7 ust. 1 ustawy stanowi, że odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego; do powstania tej własności niezbędnym jest wpis do księgi wieczystej.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 i 2 ustawy właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdujących pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Przepis art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy stanowi, że właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym 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. 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.

Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.(art. 15 ustawy)

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu. Zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w niniejszym rozdziale.

Przepis art. 20 ust. 1 i 2 ustawy stanowi, że jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani.

Mając na uwadze powyższe przepisy, wskazać trzeba, że nie było w sprawie sporne, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) oraz Wspólnota Mieszkaniowa zawarły umowę z dnia 26 września 1995 roku. Jej treść nie była przez strony kwestionowana; nie kwestionowane były także pozostałe dowody przeprowadzone na rozprawie, tym samym wszystkim dowodom o charakterze dokumentarnym Sąd dał wiarę.

Wskazać trzeba, że trudno uznać pozwaną Spółdzielnię za zarządcę w rozumieniu art. 18 ust.1 ustawy, bowiem członkowie Wspólnoty nie powierzyli jej zarządu nad rzeczą wspólną. Pozwana wskazała, że w jej ocenie umowa z dnia 26 września 1995 roku, jak i dalsze działania stron, które na podstawie ustalonych ustaleń, bez formalnej zmiany umowy zwiększały zakres czynności zarządczych wykonywanych przez pozwaną na rzecz Wspólnoty, prowadzą do wniosku, że pozwana była zarządcą rzeczy wspólnej. O tym, czy zarząd był powierzony zarządcy w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy decyduje umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub uchwała zaprotokołowana przez notariusza. Takich źródeł dowodowych pozwana nie naprowadziła, tym samym stwierdzić trzeba, że Wspólnotę i pozwaną łączyła tylko umowa z dnia 26 września 1995 roku w wersji pierwotnej.

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar dowodu określonej okoliczności, ciąży na stronie, która wywodzi z niej pozytywne skutki prawne. Co prawda reguła dotycząca ciężaru dowodu nie może być pojmowana w ten sposób, że ciąży on zawsze na powodzie, jednakże nie może ulegać wątpliwości, iż to na powodzie ciąży dowód faktów prawotwórczych, z którymi wiąże się jego żądanie, a które w niniejszej sprawie stanowi istnienie w określonej wysokości zobowiązania pozwanego w stosunku do powoda. Ciężar dowodu wiąże się z obowiązkiem twierdzenia (ciężarem twierdzenia) i obowiązkiem dowodzenia tych wszystkich okoliczności, które mogą być stosownie do art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu. W myśl bowiem art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, w związku z czym przy interpretacji art. 6 k.c. należy mieć na uwadze, że przedmiotem dowodu są tylko fakty prawnie relewantne, istotne dla rozstrzygnięcia o prawach i obowiązkach stron procesu, te, z którymi norma prawna wiąże konsekwencje. Z punktu widzenia roli, jaką odgrywa fakt przy podejmowaniu rozstrzygnięcia, można rozróżnić fakty prawotwórcze, czyli uzasadniające twierdzenie o istnieniu prawa, oraz tamujące i niweczące prawo, czyli wskazujące na nieistnienie prawa, czy to jego niepowstanie, czy to wygaśnięcie. W zależności od rozstrzyganych w procesie kwestii faktycznych i prawnych ciężar dowodu co do pewnych faktów będzie spoczywał na powodzie, co do innych z kolei - na pozwanym (np. w wypadku podniesienia przez niego ewentualnej przeszkadzającej powstaniu prawa). Co do zasady na pozwanym spoczywa zatem ciężar udowodnienia okoliczności niweczących lub tamujących roszczenie powoda. Obowiązek natomiast wykazania samego istnienia jak i wysokości roszczenia dochodzonego w pozwie spoczywa stosownie do treści art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. na powodzie. Zgodnie z ich treścią strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Powód więc ma obowiązek wykazać dowodami zaktualizowanie się wszystkich podstaw odpowiedzialności pozwanego co do samej zasady jak i wysokości i tym samym zasadności swoich roszczeń. Powód winien więc udowodnić, iż przysługuje mu roszczenie i to w określonej wysokości.

Ciężar dowodu w sprawie o zwrot nienależnego świadczenia, w związku z tym, że powód musiałby wykazywać, przy podstawowym modelu ciężaru dowodu, okoliczności negatywne, jest przerzucony na pozwaną. To pozwana więc ma wykazać, że świadczenie uiszczane przez powoda jej przysługuje, co do zasady i co do wysokości.

Pozwana nie wykazała, by faktycznie umowa była ustnie zmieniana, a zważyć trzeba, że co do zasady oświadczenia wspólnoty, jak i pozwanej są składane przez dwóch członków zarządu, także przy oświadczeniu ustnym. Pozwana nie naprowadziła żadnego dowodu na okoliczność treści oświadczenia Wspólnoty akceptującego zmianę, rozszerzenie zakresu umowy z dnia 26 września 1995 roku. Oczywiście oświadczenie może być złożone w sposób konkludentny, jednak na tę okoliczność także należy naprowadzić dowody. Nie chodzi tu o „zgodę” na uiszczanie przez poszczególnych członków Wspólnoty opłaty za usługi komunalne, lecz o to, by zarząd Wspólnoty wyraził „zgodę” na zmianę warunków umowy, tj. „zlecenie” pozwanej dodatkowych czynności mieszczących się pod określeniem „usługi komunalne”. Pozwana w tym zakresie nawet się nie wypowiedziała.

Z tego powodu Sąd doszedł do przekonania, że umowa z dnia 26 września 1995 roku nie uzasadnia pobierania opłat za usługi komunalne. Umowa dotyczy jedynie utrzymania urządzeń służących wykonaniu usług w postaci dostarczania ciepła, ciepłej wody, zimnej wody, odbioru ścieków komunalnych, wywozu nieczystości, oświetlenia zewnętrznego budynku i użytkowania anteny satelitarnej w stanie odpowiadającym wymogom eksploatacji tych urządzeń, bezzwłocznej naprawy uszkodzenia urządzeń do wytwarzania i przesyłania zamawianych usług, zawiadomienie

Wspólnoty o planowanej przerwie w dostarczaniu. Umowa nie dotyczy sprzątnięcia na osiedlu, koszenia trawy, odśnieżania. Dlatego pozwana nie miała prawa do naliczania jakiegokolwiek opłaty za wykonywanie tych czynności.

Powód zarzucał jedynie, że Spółdzielnia nie miała prawa do pobierania opłaty za usługi komunalne, lecz nawet jakby przyjąć, że Spółdzielnia była zarządcą rzeczy wspólnej członków Wspólnoty, to pobieranie opłaty za usługi komunalne także byłoby bezpodstawne i stanowiłoby świadczenie nienależne.

Wskazać trzeba, że wszelkie opłaty ponoszone przez członków wspólnoty winny znajdować źródło w uchwale członków Wspólnoty w przedmiocie ustalenia sposobu ustalenia wysokości zaliczek. Zarządca jest pozbawiony prawa do ustalania samodzielnie opłat ponoszonych tytułem kosztów zarządu. W realiach niniejszej sprawy źródłem do ponoszenia kosztów zarządu miała być umowa z dnia 26 września 1995 roku, z której obowiązek ponoszenia takich zaliczek nie wynika. Argumentacja w zakresie ewentualnej zmiany umowy jest taka jak powyżej.

Nie budzi wątpliwości, że 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 przykładowo w art. 14 ustawy. Właściciel lokalu ma obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną poprzez uiszczanie co miesiąc zaliczki we właściwej wysokości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 31 stycznia 2014 roku, I ACa 1105/13, lex).

Zgodnie z art. 22 ust. 3 ustawy czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, przez co w związku z ust. 2 niezbędna jest uchwała członków wspólnoty.

Takiej uchwały w zakresie opłaty za usługi komunalne pozwana nie przedstawiła.

Poza tym wskazać trzeba, że jeśli rzeczywiste koszty zarządu nieruchomością wspólną przekraczają koszty planowane (i wniesione zaliczki), właściciele zobowiązani będą dopłacić brakującą różnicę (każdy w odpowiedniej ułamkowej części), ponieważ, zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy są oni zobowiązani pokryć wszystkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z tej nieruchomości. Jeśli natomiast wpłacone przez właścicieli lokali zaliczki przewyższają rzeczywiste koszty, nadwyżkę tę właściciele lokali mogą albo zaliczyć na poczet zaliczek należnych za okresy następne, albo nadwyżkę tę należy zwrócić właścicielom lokali (każdemu w odpowiedniej ułamkowej części) (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 lipca 2013 roku, I ACa 329/13, lex). Pozwana nie przedstawiła rozliczeń związanych z pobieraną opłatą komunalną, a nie sposób przyjąć twierdzenia pozwanej, że od 2003 roku opłata 19,60 złotych miesięcznie stanowiła dokładnie tyle ile pozwana poniosła kosztów na wykonanie czynności składających się na „usługi komunalne”.

Przypomnieć trzeba, 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.

W każdym przypadku musi być jednak podstawa do uiszczania zaliczek w określonej wysokości, oraz do ponoszenia tego kosztu. Takiej podstawy nie ma, zaś pozwana nie wykazała, że nawet jako zarządcą wykonywała czynności

jakie określona mianem usług komunalnych, co więcej nie wykazała jaka jest faktycznie wartość tych zadań, bowiem odrzucić trzeba tezę, że przez prawie 10 lat było to dokładnie 0,47 zł za m².

Z tego powodu przyjąć trzeba, że pozwana nie wykazała tego, że przysługiwało jej prawo do żądania opłaty za usługi komunalne oraz jej wysokości.

Dodatkowo wskazać trzeba, że pozwana nie wykazała, że powód spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany. Żaden dowód przeprowadzony na rozprawie nie przemawia za takim ustaleniem. Przesłuchiwane na tę okoliczność strony nie dały podstaw do stwierdzenia, że powód w okresie 2008 – 2011 roku zdawał sobie sprawę, że świadczenie jest nienależne. Trudno bowiem mówić, że pozwana miałaby cel w naprowadzeniu dowodu w tym zakresie, jeśli twierdzi, że świadczenie było należne. Jedynym ustaleniem w tym zakresie jest oświadczenie powoda, że o problemie opłaty za usługi komunalne dowiedział się od firm (...) w lipcu 2011 roku. Pozwana nie zdołała tego twierdzenia obalić.

Można także przyjąć, całkowicie na marginesie, że uprawnienie do żądania określonej kwoty za „usługi komunalne” może żądać pozwana tytułem prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Pozwana starała się wykazywać, że faktycznie wykonywała czynności polegające na sprzątaniu, utrzymywaniu oświetlenia części wspólnych w budynku Wspólnoty, odśnieżania i koszenia trawy. Niemniej jednak nawet jakby przyjąć, że pozwana takie czynności wykonywała, choć materiał dowodowy nie daje podstaw do takiego stwierdzenia, to całkowicie niewykazana jest wysokość uzasadnionych wydatków i nakładów przypadających od powoda. Zgodnie z przepisem art. 752 k.c. kto bez zlecenia prowadzi cudzą sprawę, powinien działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest zachowywać należytą staranność. Przepis art. 753 § 1 k.c. stanowi, że prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien w miarę możliwości zawiadomić o tym osobę, której sprawę prowadzi, i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jej zleceń, albo prowadzić sprawę dopóty, dopóki osoba ta nie będzie mogła sama się nią zająć. Z czynności swych prowadzący cudzą sprawę powinien złożyć rachunek oraz wydać wszystko, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadzi. Jeżeli działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy.

Niemniej jednak w ocenie Sądu nie sposób przyjąć, że pozwana prowadziła sprawy powoda w zakresie usług komunalnych bez zlecenia, a przynajmniej, że przysuguje jej zwrot wydatków i nakładów. Pozwana nie zawiadomiła powoda o tym, że prowadzi jego sprawy bez zlecenia, poza tym nie wiadomo jakie wydatki i nakłady miała ponieść.

Sąd pominął dowody złożone na rozprawie w dniu 18 marca 2015 roku w postaci „faktury za usługi komunalne za 2010 i 2011 roku”, albowiem zgodnie z art. 207 § 6 k.p.c. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Poza tym zgodnie z art. 217 § 2 k.p.c. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

W ocenie Sądu dopuszczenie dowodu z przedłożonych dokumentów spowodowałoby zwłokę, bowiem odpisy faktur należałoby doręczyć stronie powodowej i zakreślić jej termin na odniesienie się do ich treści, co spowodowałoby konieczność odroczenia rozprawy. Ilość dokumentów nie uzasadnia zobowiązania pełnomocnika powoda do zapoznania się z treścią dokumentów w trakcie przerwy w rozprawie. Poza tym pozwana nie uprawdopodobniła, że nie złożyła tych dokumentów we właściwym czasie bez swojej winy. Faktury za okres 2010 i 2011 roku już w 2014 i 2015 roku istniały. Poza tym sam fakt, że pozwana ponosiła jakieś koszty związane z wykonywaniem przedmiotu swojej działalności ma się nijak do przedmiotu niniejszej sprawy.

Na zakończenie Sąd odniesie się do zarzutu przedawnienia, który został oceniony jako niezasadny. Zgodnie z przepisem art. 118 k.c. 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. Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie (art. 120 § 1 k.p.c.). Wymagalność roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia następuje od chwili uzyskania wzbogacenia i od tego momentu liczy się bieg terminu przedawnienia roszczeń. Termin ten wynosi 10 lat, (art. 118 k.c.) i biegnie najwcześniejsz od uiszczenia każdej z kwoty 19,60 złotych. Nie ma żadnego uzasadnienia twierdzenie pozwanej, że świadczenie te ma charakter okresowy. Wskazuje się, że zobowiązanie do zwrotu nienależnego świadczenia ma charakter bezterminowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1976 r., III CRN 289/76, LEX nr 7893 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1991 r., III CZP 2/91, OSNCP 1991, nr 7, poz. 93). W konsekwencji termin spełnienia takiego świadczenia musi być wyznaczony zgodnie z art. 455 k.c., a więc niezwłocznie po wezwaniu skierowanym przez powoda; datę początku biegu przedawnienia określić można przez dodanie do daty świadczenia najkrótszego czasu, jaki w konkretnych okolicznościach był potrzebny wierzycielowi dla dokonania wezwania dłużnika do wykonania zobowiązania, oraz czasu, jaki jest potrzebny dłużnikowi, działającemu z należytą starannością, aby mógł spełnić świadczenie, wykonując to zobowiązanie"; II CSK 625/08, LEX nr 520070).

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł, jak w pkt 1 sentencji.

O kosztach Sąd orzekł w punkcie 2 na podstawie art. 98 § 3 k.p.c. Powód wygrał sprawę w całości, więc pozwana winna zwrócić mu kwotę 44 złotych tytułem opłaty sądowej od pozwu 180 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron;
3. akta przedłożyć z pismem lub za miesiąc.

10.04.2015