

Sygn. akt: I C 141/15 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2015 r.

Sąd Rejonowy w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Paweł Szponar
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Pomian-Puzanowska

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2015 r. w Białymstoku na rozprawie

sprawy z powództwa B. Spółdzielni Mieszkaniowej w B.

przeciwko M. A.

o zapłatę

Oddała powództwo.

Sygn. akt I C 141/15

UZASADNIENIE

Powód B. Spółdzielnia Mieszkaniowa w B. wniósł przeciwko Markowi Anchimiukowi powództwo, w którym domagał się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 1.177,45 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że pozwanemu przysługiwał tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w B.. W związku z tym był on zobowiązany uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem zajmowanego lokalu, poprzez wnoszenie opłat eksploatacyjnych, zgodnie z postanowieniami statutu. Pozwany nie wywiązał się ze swojego obowiązku i nie uiścił na rzecz powoda kwoty 1.177,45 złotych tytułem kosztów za centralne ogrzewanie.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 30 grudnia 2014 roku w sprawie o sygn. akt I Nc 10730/14 Sąd Rejonowy w Białymstoku uwzględnił powództwo w całości (k. 16).

Pozwany M. A. wniósł sprzeciw od ww. nakazu zapłaty zaskarżając nakaz zapłaty w całości. Ponadto wniósł o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, że przedmiotowy lokal został przez niego wydany nowym nabywcom 31 stycznia 2013 roku, tym samym do tego dnia był zobowiązany pokryć koszty eksploatacyjne, tym opłatę za centralne ogrzewanie. Pozwany wskazywał, iż żądana kwota, tj. 1.177,45 złotych, tytułem dopłaty za centralne ogrzewanie, została naliczona w nieprawidłowy sposób. Ponadto pozwany podniósł, iż rozliczenie te zostało wykonane w dniu 27 listopada 2013 roku, tj. 10 miesięcy po wydaniu lokalu. Pozwany zakwestionował również prawidłowość

rozliczania pobranych przez powoda zaliczek na opłatę za centralne ogrzewanie, gdyż w jego ocenie nie zostały one za miesiąc styczeń 2013 roku rozliczone w sposób prawidłowy, a także niezasadne jest żądanie od niego zapłaty kosztów z tytułu zmiany użytkownika.

Sąd ustalił, co następuje:

Markowi Anchimiukowi przysługiwał tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w B. znajdujący się w zasobach B. Spółdzielni Mieszkaniowej. Pozwany - na podstawie aktu notarialnego z dnia 21 listopada 2012 roku prawo to zbył na rzecz A. i H. M.. Wydanie lokalu miało nastąpić z dniem 15 stycznia 2013 roku, jednakże z powodu opóźnień w remoncie nowo nabytego lokalu przez M. A., wydanie lokalu nastąpiło z dniem 31 stycznia 2013 roku. W akcie notarialnym zaś zobowiązał się, że pokryje on koszty centralnego ogrzewania do dnia wydania lokalu (okoliczności bezsporne).

Rozliczenie indywidualne kosztów centralnego ogrzewania za okres 1 października 2012 roku – 30 września 2013 roku zostało dokonane w dniu 27 listopada 2013 roku. Z rozliczenia tego wynika, iż M. A. powinien za ww. okres uregulować dopłatę w wysokości 1.177,45 złotych z tytułu kosztów centralnego ogrzewania (k. 24). Należność ta wynika także z wydruku z kartoteki czynszowej (k. 9).

B. Spółdzielnia Mieszkaniowa pismem opatrzonym datą 22 lipca 2014 roku wezwała M. A. do uregulowania zaległości, tj. niedopłaty z tytułu czynszu, a także niedopłaty z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania (k. 10). M. A. zakwestionował dokonany sposób rozliczenia, żądając jednocześnie przedstawienia pełnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2012/2013, a także załączenia kopii odczytu podzielników ciepła (k. 25). W odpowiedzi na ww. pismo nie uzyskał on kalkulacji wysokości opłat za centralne ogrzewanie, które wskazywałyoby w jaki sposób spółdzielnia ustaliła tak wysoką niedopłatę (k. 26-28).

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (DZ.U.2013.1222 j.t.) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Roszczenie strony powodowej z tytułu niedopłaty za koszty centralnego ogrzewania bezspornie stanowią opłatę, która w kontekście cytowanej wyżej ustawy, stanowi koszt związany z eksploatacją lokalu. Pozwany w toku postępowania nie kwestionował zasadności jego zobowiązania z tytułu ponoszenia kosztów centralnego ogrzewania za okres, w którym użytkował przedmiotowy lokal. W okolicznościach niniejszej sprawy istotę sporu stanowił sposób rozliczenia kosztów z tytułu centralnego ogrzewania i ich wysokość. Pozwany zarzucił nieprawidłowy sposób rozliczenia wpłaconej przez niego w styczniu 2013 roku zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania, ponadto w jego ocenie nie zasadne jest żądanie co do kosztów z tytułu dodatkowego odczytu i zmiany użytkownika, gdyż w jego ocenie koszty te powinien ponosić nowy nabywca lokalu.

Stosownie do treści art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ww. ustawy zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Obowiązek ten przewidziany został w art. 4 ust. 6⁴ ww. ustawy.

Zgodnie z zasadami procesu cywilnego ciężar gromadzenia materiału procesowego spoczywa na stronach. Jego istota sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia.

Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskalaby będąc aktywną. Przepis art 6 k.c. określa reguły dowodzenia, tj. przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, przy czym Sąd nie ma obowiązku dążenia do wszechstronnego zbadania wszystkich okoliczności sprawy oraz nie jest zobowiązany do zarządzania dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Nie ma też obowiązku przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na tej stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (por. wyrok SN z dnia 17.12.1996 r., sygn. akt I CKU 45/96, OSNC 1997/6-7/poz. 76).

W ocenie Sądu, w świetle zarzutów podniesionych przez pozwanego, przedłożony przez powoda materiał dowodowy nie potwierdza, iż zgłoszone żądanie winno być uwzględnione w dochodzonej przez powoda wysokości. Wynik przeprowadzonego postępowania dowodowego wskazuje, iż powód nie udowodnił, że dokonał prawidłowego rozliczenia uiszczonych przez pozwanego zaliczek na koszty centralnego ogrzewania, a tym samym, nie udokumentował zasadności roszczenia w żądanej wysokości.

Zasadność swojego żądania powód uzasadniał jedynie dołączonym do akt sprawy wydrukiem z kartoteki czynszowej, z którego wynikało, iż na dzień 1 grudnia 2013 roku zadłużenie pozwanego z tytułu opłaty za centralne ogrzewanie wynosi 1.177,45 złotych (k. 9). Jednakże w ocenie sądu, mimo, iż w przedstawionym dokumencie widnieje kwota dochodzona w niniejszym postępowaniu, to nie jest to miarodajny dowód w sprawie. Przede wszystkim, w ocenie Sądu, przedmiotowy wydruk stanowi dokument prywatny. Jako dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie złożone w dokumencie. Ponadto z treści przedmiotowego wydruku nie sposób ustalić w jaki sposób została wyliczona żądana niedopłata z tytułu kosztów centralnego ogrzewania, nie sposób również zweryfikować czy zaliczka wpłacona przez pozwanego w styczniu 2013 roku na ww. koszty została prawidłowo zaliczona.

Wskazać należy, iż w aktach sprawy znajduje się także dokument stanowiący rozliczenie indywidualne kosztów centralnego ogrzewania, które wykonane zostało w dniu 27 listopada 2013 roku (k. 24). Co prawda z treści tego dokumentu wynika, iż pozwany jest zobowiązany zapłacić za 123 dni użytkowania lokalu żadaną w pozwie kwotę, jednakże, w ocenie Sądu, należy zauważyć, iż również z tego dokumentu nie wynika w jaki sposób zostały wyliczone pozycje zakwestionowane przez pozwanego. Ponadto dokument ten nie jest potwierdzony za zgodność z oryginałem przez pełnomocnika powoda, jedynie przez osobę, której umocowanie do potwierdzania za zgodność nie wynika z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy.

Na marginesie należy zaznaczyć, iż tryb kwestionowania opłat eksploatacyjnych przez członków spółdzielni uregulowany został odrębnie. Możliwość ta została przewidziana w art. 4 ust. 8 ww. ustawy.

Jednakże pozwany nie kwestionował wysokości ustalonych opłat eksploatacyjnych, lecz sposób i prawidłowość ich rozliczenia. W związku z powyższym, w ocenie Sądu, należało uznać, iż powodowa B. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) uczyniła zadość swoim obowiązkom przewidzianym w art. 4 ust. 6⁴ ww. ustawy. Powód nie przedstawił kalkulacji wysokości opłat, którą, stosownie do treści art. 4 ust. 4¹ ww. ustawy, powinien prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości. Na podstawie zaś przedstawionego przez powoda wydruku z kartoteki czynszowej sąd nie jest w stanie odnieść się do zarzutów pozwanego, tym samym nie jest w stanie zweryfikować prawidłowości sposobu rozliczenia.

Powód – reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika - nie wykazał tego – z jakich konkretnie przepisów lub ustaleń wynika, że opłata za „odczyt dodatkowy” i „koszt zmiany użytkownika” ma obciążać właśnie pozwanego a nie nowego lokatora mieszkania. Profesjonalny pełnomocnik powoda – pomimo zobowiązania sądu do złożenia dokumentacji wykazu zaliczek na centralne ogrzewanie pobranych od pozwanego – nie złożył wymaganych dokumentów. Pomimo kwestionowania sposobu rozliczenia zaliczki za miesiąc styczeń przez pozwanego – powód

nie wykazał się inicjatywą dowodową polegającą chociażby na zgłoszeniu wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego księgowego, który mógłby zweryfikować twierdzenia stron w zakresie poniesionych i pobranych opłat.

Należy przy tym raz jeszcze podkreślić, że sąd nie ma obowiązku przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd nie może wyręczać powoda i z urzędu weryfikować poprawności rozliczeń księgowych powoda - w sytuacji gdy ich weryfikacja wymaga wiadomości specjalnych.

W tej sytuacji – mimo, że po stronie pozwanego istnieje realnie niespełnione świadczenie na rzecz powoda, to jednak na skutek biernej postawy powoda jego wysokość nie mogła zostać dokładnie ustalona.

Reasumując, biorąc pod uwagę wyżej przytoczone przepisy, a także treść art. 6 k.c., Sąd oddalił roszczenie powoda (pkt I sentencji wyroku).

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 kpc) koszty postępowania obciążały w całości powoda.