

Sygnatura akt I C 866/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 28 lutego 2013r.

Sąd Rejonowy w Oleśnicy, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący **SSR Barbara Polak**

Protokolant Marta Góra

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2013r. w Oleśnicy sprawy

Przy udziale stron:

powód **Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G.**

pozwany **M. S., B. S., T. S., J. Z. (1), J. Z. (2), J. L., K. L., K. B., I. B., R. S. (1), A. S., R. S. (2), J. P., M. P.**

o zapłatę

powództwa oddała.

Z.

- kal 21 dni

28.02.2013r.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła przeciwko M. S., B. S. i T. S. o zapłatę kwoty 459,83zł z odsetkami i kosztami procesu.

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła przeciwko J. L. i K. L. o zapłatę kwoty 640,59zł z odsetkami i kosztami procesu.

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła przeciwko J. P. i M. P. o zapłatę kwoty 479,68zł z odsetkami i kosztami procesu.

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła przeciwko J. Z. (1) i J. Z. (2) o zapłatę kwoty 335,89zł z odsetkami i kosztami procesu.

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła przeciwko K. B. i I. B. o zapłatę kwoty 280,60zł z odsetkami i kosztami procesu.

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła przeciwko R. S. (1), A. S. i R. S. (2) o zapłatę kwoty 1.281,54zł z odsetkami i kosztami procesu.

W uzasadnieniu wszystkich sześciu pozwów strona powodowa twierdziła, iż jest spółdzielnią mieszkaniową działającą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS (...), umowy o administrowanie ze Wspólnotą Mieszkaniową „G. 150/151” oraz umowy o administrowanie zawartej z Agencją Nieruchomości Rolnych –

Oddział we W.. Pozwani są właścicielami lokali mieszkalnych w G.. W związku z zaleganiem pozwanych z opłatami wynikającymi z faktu zamieszkania, powód występował wobec nich z wezwaniami do zapłaty, które nie odniosły żadnego skutku. Ostatnio powód wystąpił z informacją o zadłużeniu w dniu 13.03.2012r. wyznaczając ostateczny termin dokonania spłaty zadłużenia.

Sąd wydał nakazy zapłaty we wszystkich sześciu sprawach uwzględniając żądanie w całości. Od w/w nakazów pozwani wnieśli skutecznie sprzeciwy, domagając się oddalenia roszczeń wobec nich w całości.

W uzasadnieniu sprzeciwów podnosili, iż nie otrzymali od powoda dokładnego określenia tytułu zadłużenia oraz okresu, w jakim okresie powstało zadłużenie zaś od dnia 01.10.2010r. tj. od zmiany administratora dla nieruchomości wspólnej, pozwani regularnie wnosili na konto wspólnoty opłaty w wysokości określonej uchwałą wspólnoty.

Ponadto pozwani zarzucili, że przed Sądem Rejonowym w Oleśnicy toczyło się postępowanie przeciwko pracownicy strony powodowej o kradzież pieniędzy (wpłacanych przez właścicieli na cele mieszkaniowe) z kasy Spółdzielni (...). W sprawie ogłoszono wyrok w dniu 12.01.2011r. sygn. akt II K 1699/10. Winna pracownica została ukarana, co dodatkowo powoduje brak zaufania dla działań powoda.

Na pierwszym terminie rozprawy Sąd połączył do wspólnego rozpoznania wszystkie sześć spraw.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa jest Spółdzielnią Mieszkaniową o nazwie (...), która na podstawie umowy z dnia 08.07.1998r. o administrowanie zasobami mieszkaniowymi wchodzącymi w skład zasobu własności rolnej SP została z dniem 01.11.1997r. administratorem mienia wchodzącego w skład zasobów własności rolnej SP tj. nieruchomości w G. 142 i 143 w której pozwani posiadają prawo własności lokali.

dowód: umowa k.214-218

statut k.468

Na mocy umowy o administrowanie z dnia 01.10.2010r. zarząd nad nieruchomością wspólną w G. 142 i 143 powierzono M. G. – prowadzącej działalność pod nazwą (...) (...)-(...) K. ul. (...).

dowód: umowa k.245

Pismami z dnia 01.09.2011r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wezwała pozwanych do zapłaty następujących kwot, z tytułu „miesięcznych zaliczek na mieszkanie”:

- M. S. – kwota 459,83zł,

- J. L. – kwota 640,59zł,

- J. P. – kwota 479,68zł,

- J. Z. (1) – kwota 335,89zł,

- K. B. – kwota 280,60zł,

- R. S. (1) – kwota 1.281,54zł.

dowód: wezwania do zapłaty k. 489,126, 95, 65, 35, 3)

Przed Sądem Rejonowym w Oleśnicy toczyło się postępowanie karne pod sygn. II K 1699/10 zakończone prawomocnym wyrokiem z dnia 24.01.2011r uznającym za winną- osobę zatrudnioną na stanowisku księgowej w

SM (...) - popełnienia czynu polegającego na tym, że w okresie od lutego 2007 do czerwca 2010r. w G. działając w warunkach przestępstwa ciągłego oraz w celu osiągnięcia korzyści materialnej będąc zatrudniona na stanowisku księgowej w SM (...) doprowadziła do niekorzystnego rozporządzenia mieniem osoby będące członkami wspólnoty między innymi pozwanych - w ten sposób, że wystawiała nieprawdziwe dowody wpłat z tytułu ustawowych odsetek od naliczonych i zapłaconych zaliczek czynszowych.

Dowód: akta IIK 1699/10

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zdaniem Sądu nie zasługiwało na uwzględnienie. Sad wydając wyrok w niniejszej sprawie oparł się na dowodach zawnioskowanych przez strony niniejszego postępowania tj. umowy o administrowanie, „analiza płatność”, zestawienie wykonania kosztów, statut spółdzielni i uchwały, wezwania do zapłaty.

Mając na względzie dowody zgromadzone w toku niniejszego postępowania stwierdzić należy, że strona powodowa nie wykazała, aby pozwani byli zobowiązani do zapłacenia stronie powodowej kwot wskazanych w pozwach a dowody w/w zawnioskowane przez powoda nie dały postaw do uznania żądania pozwów za uzasadnione.

Na wstępie należy zauważyć, że strona powodowa nie sprecyzowała z jakiego tytułu pozwani mają zapłacić konkretne kwoty, nie wskazała też wniosków dowodowych na poparcie swoich twierdzeń. W pozwie strona powodowa jedynie wskazuje, iż jest spółdzielnią mieszkaniową działającą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS (...), umowy o administrowanie ze Wspólnotą Mieszkaniową „G. 150/151” oraz umowy o administrowanie zawartej z Agencją Nieruchomości Rolnych – Oddział we W.. Pozwani są właścicielami lokali mieszkalnych w G.. W związku z zaleganiem pozwanych z opłatami wynikającymi z faktu zamieszkania, powód występował wobec nich z wezwaniami do zapłaty, które nie odniosły żadnego skutku. Ostatnio powód wystąpił z informacją

o zadłużeniu w dniu 13.03.2012r. wyznaczając ostateczny termin dokonania spłaty zadłużenia.

Na dowód powyższych twierdzeń strona powodowa przedłożyła wezwania do zapłaty. Na wezwanie Sadu do złożenia pełnej dokumentacji księgowej, strona powodowa stwierdziła, że cała dokumentacja znajduje się u nowego administratora. Nowy administrator zaś w piśmie procesowym oświadczył, iż nie występuje z żadnym roszczeniem wobec pozwanych. Strona powodowa mimo kolejnego wezwania do przedłożenia dokumentacji, sprecyzowania żądania

i wskazania dowodów złożyła jedynie umowę o administrowanie, „analizę płatności „ oraz lakonicznie zestawienie kosztów, które zdaniem Sądu nie może stanowić podstawy uwzględnienia roszczeń wobec pozwanych, w takich wysokościach, jakich domaga się powód.

Pozwani zaś wyraźnie zakwestionowali stanowisko powoda oraz twierdzili, że w okresie od dnia 01.10.2010r. wszelkie opłaty dotyczące ich lokali własnościowych wnosili na konta bankowe wspólnot w wysokości zgodnej z podjętymi uchwałami – na co posiadają potwierdzenia w postaci dowodów wpłat, które przedłożyli. Natomiast z ich wpłat administrator comiesięcznie odprowadzał na konto bankowe Spółdzielni (...) należne opłaty za media tj. za c.o., wodę i ścieki w wysokości ustalonej przez spółdzielnię. Zarzucili natomiast, że powód nie wywiązał się z obowiązku przedstawienia pozwanym oraz wspólnocie rozliczenia finansowego dotyczącego spornego okresu, jak również okresów wcześniejszych, co powinno stanowić dla wspólnoty podstawę do dochodzenia należności od dłużników oraz do właściwego, zgodnego z przepisami rozliczenia się ze Spółdzielnią (...). Do dnia 30.09.2010r. pozwani wnosili opłaty w wysokości dowolnie przez powoda wyliczonej, do kasy powoda (powód jako poprzedni administrator nie przedstawiał wspólnocie uchwał w tym zakresie do przegłosowania) co zdaniem pozwanych było sprzeczne z przepisami ustawy o własności lokali.

Należy zgodzić się ze stanowiskiem pozwanych, iż powód przekazując nieruchomości nowemu administratorowi miał obowiązek przekazać również rozliczenie finansowe dla wspólnoty i poszczególnych właścicieli. Pomimo wielokrotnych monitów ze strony wspólnoty, powód nie rozliczył się z pobranych od właścicieli zaliczek. W związku

z powyższym oraz brakiem dowodów na poparcie twierdzeń strony powodowej nie da się zdaniem Sądu stwierdzić z jakiego konkretnie tytułu mogło powstać zadłużenie pozwanych, czy w ogóle powstało oraz w jakim okresie i w jakiej wysokości. Te wszystkie okoliczności winne być zdaniem Sądu udowodnione aby można stwierdzić z całą stanowczością, że żądanie pozwów jest zasadne.

Zgodnie z ogólną zasadą procesu cywilnego wyrażoną w art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu ciąży na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zatem w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy należało przyjąć, że to na stronie powodowej ciążył obowiązek wykazania istnienia zobowiązania i jego wysokości. Pozwani zaprzeczyli istnieniu zadłużenia, wysokości kwot przedstawionych w pozwach i podnosili, iż nie wiedzą jakiego okresu i z jakiego konkretnie tytułu powód domaga się zapłaty.

Zatem mając powyższe rozważania na względzie przyjąć należy, że strona powodowa nie wykazała dostępnymi jej środkami dowodowymi (mimo wezwań Sądu do przedłożenia konkretnej dokumentacji) stanowiska zawartego w pozwie.

Z./

1. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem dor. stronie powodowej;

2. kal 14 dni.

20.03.2013r.