

Sygn. akt **XV 778/17**

Gdańsk, 14 grudnia 2018 r.

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Weronika Klawonn

Protokolant: staż. Monika Kowalczyk

po rozpoznaniu 23 listopada 2018 r. na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” we W.

przeciwko Syndykowi Masy Upadłości (...)” Spółki komandytowo-akcyjnej w upadłości likwidacyjnej w Ł.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 192687 zł. 88 gr. (sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące sześćset osiemdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt osiem groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 10 lutego 2017 r. do dnia zapłaty,

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

3. kosztami procesu obciąża strony w następujący sposób:

- powoda - w 20%

- pozwanego w 80 %

pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa „(...)” we W. pozwała Syndyka Masy Upadłości „(...)” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółkę komandytowo-akcyjną w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Ł. – A. S.. Powód domagał się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz 235 831 zł 51 gr z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Była to należność za koszty zarządu nieruchomością wspólną przypadających na pozwanego i naliczonych za okres od 1 maja 2015 roku do dnia 28 października 2016 roku, w tym także kosztów incydentalnych wynikających z uchwał Wspólnoty. Należności te obejmują okres po ogłoszeniu upadłości. Wierzytelności nie podlegały zgłoszeniu do masy upadłości.

Wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Pozwany złożył sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym domagał się oddalenia powództwa w całości.

Pozwany zgłosił zarzut potrącenia 312 498zł 72gr. wynikających z uzgodnionego jeszcze przed ogłoszeniem upadłości salda wzajemnych rozliczeń stron. Pozwany zakwestionował wyliczenie należności przedstawione przez powoda.

Ustalenia faktyczne

Dla nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” we W. Sąd Rejonowy w Wejherowie Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkaniowo-usługowym. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 5428, 51m². W budynku znajduje się hala garażowa stanowiąca odrębny lokal o powierzchni 1291, 02 m² (KW (...)).

Pozwany jest właścicielem:

- lokali niewyodrębnionych o powierzchni 777.29m²,
- 16 miejsc w hali garażowej – o łącznej powierzchni 299,37m²
- dwóch lokali mieszkalnych (nr (...)) o powierzchni 26.20m² każdy.

(Dowód: opinia biegłego k. 407)

31 marca 2014 roku „(...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna uzgodniła z powodem, że zobowiązania powoda względem spółki wynoszą 312.498,72 zł. Ówczesny syndyk masy upadłości bezskutecznie wzywał powoda do uregulowania zaległości płatniczych za zużycie energii elektrycznej. Powód przedstawiał powody odmowy spełnienia roszczenia syndyka w piśmie z 3 listopada 2014 roku.

(Dowód: uzgodnienie salda na dzień 31 marca 2014 roku k. 232, pismo pozwanego do powoda z dnia 31 października 2014 roku k. 234-235, odpowiedź powoda k. 262-263)

W postanowieniu Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z 19 września 2014 roku wydanym w sprawie VI GUp 24/14 ogłoszono upadłość likwidacyjną „(...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w Ł.. 11 września 2015 roku wyznaczono aktualnego syndyka masy upadłości w osobie A. S..

(Okoliczności bezsporne: informacja aktualna z KRS k. 14-19, ogłoszenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym k. 20-22, odpisy z ksiąg wieczystych k. 10-13, postanowienia sądu upadłościowego k. 229-231)

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa 14 marca 2015 r. podjęła uchwałę nr 9/3/2015 w sprawie naliczania odsetek za nieterminowe wpłaty. W uchwale ustalono termin płatności należności członków Wspólnoty na 10 dzień każdego miesiąca oraz wskazano, że od wpłat przeterminowanych należą się odsetki ustawowe. Uchwałą nr 5/3/15 z tego samego dnia przyjęto stawkę 5.52 zł. za m² ma pokrycie kosztów zarządu – w tym 1,50 zł. za m² na fundusz remontowy. Uchwała weszła w życie 1 kwietnia 2015 r.

(Dowód: uchwała nr 9/3/2015 k. 264, uchwała 5/3/15 k. 46,

Wspólnota Mieszkaniowa w uchwale nr 3/4/2016 z 9 kwietnia 2016 r. ustaliła obowiązującą od 1 kwietnia 2016 r. stawkę opłaty z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólna na 5.67 zł. za m² oraz odpisu na fundusz remontowy 1 zł. za m².

Uchwały nr 4/4/2016 ustalono dodatkową zaliczkę 2 zł 47 gr za m² na fundusz zadłużeń, która miała być wnoszona do czasu rozstrzygnięcia spraw sądowych i uregulowania spraw własnościowych. Obowiązek uiszczania zaliczki miał rozpocząć się od 1 maja 2016 r.

Z kolei uchwałą nr 5/4/2016 z 9 kwietnia 2016 r. nałożono na właścicieli obowiązek dokonania jednorazowej wpłaty na uregulowanie bezspornych zobowiązań powoda w kwocie 44 zł 55 gr za m² powierzchni lokali.

Żadna z tych uchwał nie została przez pozwanego zaskarżona.

(Dowód: uchwała nr 4/4/2016 k. 38-41, uchwała nr 5/4/2016 k. 42-45,)

Pozwany od dłuższego czasu tj. jeszcze przed ogłoszeniem upadłości nie uiszczał opłat należnych Wspólnocie Mieszkaniowej.

Powód wielokrotnie bezskutecznie wzywał pozwanego do zapłaty zaległości. W wezwaniu do zapłaty 31 października 2016 roku wskazano, że saldo zaległości wynosi 306 914 zł 91 gr plus koszt wezwania – 6 zł 20 gr.

(Dowód: pięć wezwań do zapłaty z potwierdzeniami nadania i odbioru k. 50-56)

Pozwany otrzymuje rachunki od powoda na istniejące lokale nr (...). Rachunki z 1 lipca 2017 roku zostały opłacone.

(Dowód: przykładowe rachunki nr (...) oraz SR 2/7/2017 k. 244-245)

Powód w okresie od 1 września 2015 roku do 31 października 2016 roku (14 miesięcy) obciążał pozwanego comiesięczną kwotą 1 200 zł za bezumowne korzystanie z części nieruchomości wspólnej (działka pod trafostacją). Kwota powyższa jest uwzględniona w saldzie zadłużenia pozwanego i nie jest objęta żądaniem pozwu.

Należności pozwanego względem powoda w poszczególnych miesiącach od maja 2015 roku do października 2016 roku, bez uwzględnienia kwoty 1 200 zł miesięcznie z tytułu bezumownego korzystania oraz kwoty 533 zł 11 gr tytułem rozliczenia mediów za 2015 rok, wynosiły:

- maj 2015 roku – 5 924 zł 36 gr;
- czerwiec 2015 roku – 5 924 zł 08 gr;
- lipiec 2015 roku – bez kwoty 2 158 zł 20 gr nadpłaty za media – 3 765 zł 88 gr;
- sierpień 2015 roku – 5 924 zł 08 gr;
- wrzesień 2015 roku – 7 124 zł 08 gr;
- październik 2015 roku – 7 762 zł 62 gr;
- listopad 2015 roku – 7 762 zł 62 gr;
- grudzień 2015 roku – 7 762 zł 62 gr;
- styczeń 2016 roku – z uwzględnieniem kwoty za lokale (...) (523 zł 24 gr) – 8 285 zł 86 gr;
- luty 2016 roku – z uwzględnieniem kwoty za lokale (...) (523 zł 24 gr) – 7 249 zł 86 gr;
- marzec 2016 roku – z uwzględnieniem kwoty za lokale (...) (2 974 zł 84 gr) – 10 737 zł 46 gr;
- kwiecień 2016 roku – z uwzględnieniem kwoty za lokale (...) (583 zł 48 gr), po korekcie kwoty omyłkowo doliczonej 1 036 zł – 6 508 zł 06 gr;
- maj 2016 roku – z uwzględnieniem kwoty za lokale (...) (712 zł 90 gr) – 11 904 zł 80 gr;
- czerwiec 2016 roku – z uwzględnieniem kwoty za lokale (...) (712 zł 90 gr) – 6 127 zł 50 gr;
- lipiec 2016 roku – z uwzględnieniem kwoty za lokale (...) (712 zł 90 gr), po odjęciu kwoty 5 975 zł 27 gr tytułem rozliczenia mediów – 5 716 zł 63 gr;
- sierpień 2016 roku – z uwzględnieniem kwoty za lokale (...) (712 zł 90 gr) – 11 691 zł 90 gr;
- wrzesień 2016 roku – z uwzględnieniem kwoty za lokale (...) (712 zł 90 gr) – 11 691 zł 90 gr;

- październik 2016 roku – z uwzględnieniem kwoty za lokale (...) (712 zł 90 gr) – 11 691 zł 90 gr;
- rozliczenie wynikające z uchwały nr 5/4/2016 z 9 kwietnia 2016 roku – 47 964 zł 46 gr tytułem udziału w nieruchomości wspólnej oraz 1 167 zł 21 gr tytułem lokali nr (...) – razem 49 131 zł 67 gr;

Suma powyższych wymagalnych należności, które pozwany powinien zapłacić powodowi wynosi 192 687 zł 88 gr.

Naliczenia zarządcy związane z odsetkami od powyższych kwot pozostawały nieprawidłowe, brak jest szczegółowych danych za jakie okresy i z jakich elementów składowych złożone zostały kwoty odsetek.

(Dowód: dokumenty źródłowe związane z rozliczeniami stron k. 266-361, opinia biegłego sądowego k. 406-430, ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego – nagranie k. 464)

Ocena dowodów

Okoliczności związane z prawem własności oraz wysokością przyjętych w uchwałach Wspólnoty Mieszkaniowej stawek Sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedłożone przez stronę powodową - uchwały, odpis z księgi wieczystej, rachunki. Dokumenty te były weryfikowane przez biegłego pod kątem prawidłowości naliczeń.

Zarzuty pozwanego dotyczyły wysokości udziałów pozwanego we współwłasności. Te jednak zostały wyliczone w oparciu o dane z księgi wieczystej, ta zaś korzysta z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy (art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Bez znaczenia pozostawały twierdzenia pozwanego, że pozwany nie korzysta z niektórych pomieszczeń.

Sąd nie przeprowadził dowodu z opinii biegłej B. S. – złożonej w sprawie I C 83/16 Sądu Rejonowego w Wejherowie toczącej się między tymi samymi stronami o należności za wcześniejszy okres. Brak możliwości dopuszczenia dowodu z opinii biegłego złożonej w innej sprawie jest już przesądzony w orzecznictwie i nie wymaga szerokiego uzasadnienia. Dość powiedzieć, że opinia dotyczyła rozliczeń za wcześniejsze okresy. Jej wnioski dotyczyły prawidłowości zasad przyjętych przez Wspólnotę w prawomocnych uchwałach.

Sąd w postępowaniu o zapłatę nie jest uprawniony do weryfikacji prawomocnych uchwał ustalających zasady ponoszenia opłat za koszty zarządu nieruchomością wspólną. Służy temu odrębny tryb przewidziany w art. 25 ustawy o własności lokali.

Dowód z opinii biegłego sądowego w zakresie zarządzania nieruchomościami został przeprowadzony celem weryfikacji należności pozwanego wobec powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej za okres objęty żądaniem pozwu tj. od 1 maja 2015 roku do 28 października 2016 roku wynikających z uchwał Wspólnoty dotyczących kosztów zarządu nieruchomością oraz zaliczek na fundusz remontowy, a także obowiązku jednorazowej wpłaty w kontekście wynikającej z księgi wieczystej wysokości udziałów pozwanego w nieruchomości wspólnej

Sąd uznał opinię biegłego za wiarygodną. Biegły zweryfikował prawidłowość naliczeń w parciu o rachunki oraz wysokość udziałów pozwanego w nieruchomości wspólnej.

Zarzuty pozwanego sprowadzały się do tego, że pozwany nie korzysta z całości powierzchni, która stanowi jego własność. Poza tym pozwany zgłaszał wątpliwości co do zasad rozliczenia kosztów energii cieplnej oraz energii elektrycznej. Zasady te winny wynikać ze stosownych uchwał Wspólnoty określających regulamin. Żadna ze stron nie przedstawiła takiego dokumentu. Poza tym, skoro miałby stanowić uchwałę wspólnoty – również nie podlega weryfikacji w tym postępowaniu. Warto także zwrócić uwagę na należności z tytułu mediów stanowiły nadpłatę, nie były roszczeniem w niniejszej sprawie.

Sąd oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej o przesłuchanie świadków M. Ż., I. C., Z. M., gdyż związane były z okolicznościami stanowiącymi podstawę zarzutu potrącenia, który Sąd uznał za niedopuszczalny.

Podstawa prawna

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Poza sporem pomiędzy stronami pozostawało to, że pozwany jest współwłaścicielem nieruchomości usytuowanej przy ul. (...) we W.. Powodowa wspólnota została powołana i funkcjonuje w oparciu o przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2018 roku, poz. 716 ze zm. – u.w.l.). Legitymacja bierna Syndyka Masy Upadłości (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółkę komandytowo-akcyjną w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Ł. – A. S. wynika w szczególności z przepisu art. 144 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn. Dz. U. z 2012 roku, poz. 1112 ze zm. – pr.up.n.).

Art. 13 ust. 1 u.w.l. stanowi, że właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Zgodnie z art. 14 u.w.l. 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 myśl art. 15 ust. 1 u.w.l., na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W świetle powołanych przepisów bez znaczenia pozostaje okoliczność, że pozwany nie korzysta z części hali garażowej, czy niewyodrębnionych lokali.

Sąd wyliczył należność pozwanego w oparciu o opinię biegłego. Sąd za podstawę wyliczeń przyjął dane z opinii biegłego po weryfikacji przez niego danych dotyczących powierzchni lokali niewyodrębnionych i hali garażowej. (tabela k. 412 i 413). Sąd odjął ujęte w tabeli dane dotyczące należności za działkę pod stacją trafo, gdyż nie były one objęte żądaniem pozwu. Sąd nie uwzględnił także ujętej w tabeli należności z tytułu „przeksięgowania odsetek z wyroku sądowego” 533 zł. 11 gr. , gdyż charakter tej należności nie dotyczy kosztów zarządu, a poza tym jest z pewnością objęty innym tytułem wykonawczym. Sąd uwzględnił wpłaty dokonane w lutym i maju 2016 r. po 1036 zł. oraz nadpłaty za rozliczenie mediów. Szczegółowe rozliczenie zawiera tabela stanowiąca załącznik do uzasadnienia.

Sąd nie uwzględnił żądania zapłaty odsetek w sposób wskazany w pozwie. Biegły nie był w stanie zweryfikować tego żądania w oparciu o dostępne dokumenty. Tym bardziej nie był w stanie tego zrobić sąd. Sąd mając na uwadze wcześniej wystosowane wezwania do zapłaty uznał, że pozwany pozostaje w opóźnieniu co najmniej od dnia wniesienia pozwu.

Sąd uznał, że nie może być uwzględniony zarzut potrącenia należności wynikającej z uzgodnienia sald w 2014 r.. Potrącenie dokonane przez pozwanego nie spełniało również wymogów z art. 93 ust. 1 pr.up.n. Wierzytelność powoda obejmuje okres od maja 2015 roku do października 2016 roku, więc okres po dacie ogłoszenia upadłości pozwanej spółki, tj. 19 września 2014 roku. Tymczasem z mocy powołanego przepisu potrącenie wierzytelności upadłego z wierzytelnością wierzyciela jest dopuszczalne, jeżeli obie wierzytelności istniały w dniu ogłoszenia upadłości, chociażby termin wymagalności jednej z nich jeszcze nie nastąpił.

Racją powołanego przepisu jest ochrona wierzycieli upadłego. Wierzytelności upadłego, które powstały przed ogłoszeniem upadłości jako składnik masy upadłości służą zaspokojeniu wierzycieli upadłego. Gdyby umożliwić syndykowi zgłoszenie ich potrącenia z wierzytelnością upadłego, która powstaje po ogłoszeniu upadłości i jest związana z działalnością syndyka i jako taka nie podlega zgłoszeniu do masy, wówczas mogłaby korzystać z zaspokojenia przed innymi wierzytelnościami pozostałych wierzycieli upadłego.

Wierzytelność z tytułu wpłat zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną ma tę właściwość, że powstaje wraz z nadejściem terminu wymagalności. Jest związana z działalnością syndyka, który zarządza majątkiem upadłego. Nie podlega zaspokojeniu w ramach postępowania upadłościowego. Nie może zatem być umorzona przez potrącenie z wierzytelnością upadłego powstałą przed ogłoszeniem upadłości.

Reasumując, pozwany jako wykonanie swojego obowiązku wynikającego z art. 13 u.wł.l., powinien zapłacić powodowi kwotę 192 687 zł 88 gr. W pozostałym zakresie, wobec nieudowodnienia dalej idących roszczeń przez powoda (art. 6 k.c.), powództwo należało oddalić.

Koszty procesu

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 3 sentencji wyroku biorąc pod uwagę art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zdanie 2 k.p.c. Sąd obciążył strony kosztami procesu w proporcji, w której przegrały sprawę – strona powodowa w 20%, strona pozwana w 80%. Szczegółowe rozliczenie kosztów pozostawiono Referendarzowi Sądowemu w sądzie I instancji po prawomocnym zakończeniu sprawy.

| Okres | Należność wg opinii (hala garażowa i lokale niewyodrębnione) | Korekta za działkę | Korekty pozostałe | Lokale (...) | Razem | Uwagi |
|------------------|---|--------------------|-------------------|--------------|----------|--------------------------|
| Maj 2015 | (...),36 | -1200 | | | (...),36 | |
| Czerwiec 2015 | (...),08 | -1200 | | | (...),08 | |
| Lipiec 2015 | (...),08 | -1200 | - (...) | | (...),88 | Nadpłata za media k. 279 |
| Sierpień 2015r, | (...),08 | -1200 | | | (...),08 | |
| Wrzesień 2015 | (...),08 | -1200 | | | (...),08 | |
| Październik 2015 | (...),62 | -1200 | | | (...),62 | |
| Listopad 2015 r. | (...),62 | -1200 | | | (...),62 | |

| | | | | | | |
|---------------------------------|----------|-------|--------------------|----------|-----------------|-----------------------------|
| Grudzień 2015r. | (...),62 | -1200 | | | (...),62 | |
| Rozliczenie mediów | | | | | 134,52 | k. 289 |
| Styczeń 2016 r. | (...),62 | -1200 | | 523,24 | (...),86 | |
| Luty 2016 | (...),62 | -1200 | | 523,24 | (...),86 | |
| Marzec 2016 | (...),62 | -1200 | | (...),84 | (...),46 | |
| Kwiecień 2016 | (...),58 | -1200 | - (...) - (...) | 583,48 | (...),06 | Wpłaty |
| Maj 2016 | (...),90 | -1200 | | 712,90 | (...),80 | |
| Czerwiec 2016 | (...),60 | -1200 | | 712,90 | (...),50 | |
| Lipiec 2016 | (...) | -1200 | - (...),27 | 712,90 | (...),63 | Korekta co, cw. k. 332 |
| Sierpień 2016 | (...) | -1200 | | 712,90 | (...),90 | |
| Wrzesień 2016 | (...) | -1200 | | 712,92 | (...),90 | |
| Październik 2019 | (...) | -1200 | | 712,92 | (...),90 | |
| Należność z uchwały Nr 5/4/2016 | (...),46 | | | (...),21 | (...),67 | Uchwała k. 32, rach. k 315. |
| Razem | | | | | (...),88 | |