

Sygn. akt IC 476/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lipca 2016r.

Sąd Rejonowy Gdańsk- Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

Przewodniczący SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: (...)

po rozpoznaniu w dniu 14 lipca 2016r. G.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) „Osiedle (...) III” ul. (...) w G.

przeciwko M. K.

o zapłatę

1. umarza postępowanie co do kwoty 1.778,24 zł (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt osiem złotych dwadzieścia cztery grosze),
2. zasądza od M. K. na rzecz (...) „Osiedle (...) (...) ul. (...) w G. kwotę 1.338,30 zł (jeden tysiąc trzysta trzydzieści osiem złotych trzydzieści groszy) wraz z odsetkami:
 - od kwoty 45,21 zł od dnia 1 sierpnia 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. w wysokości odsetek ustawowych oraz od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie,
 - od kwoty 135,13 zł od dnia 1 września 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. w wysokości odsetek ustawowych oraz od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie,
 - od kwoty 539,20 zł od dnia 1 stycznia 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. w wysokości odsetek ustawowych oraz od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie;
3. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
4. zasądza od M. K. na rzecz (...) „Osiedle (...) (...) ul. (...) w G. kwotę 728,50 zł (siedemset dwadzieścia osiem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 476/16

UZASADNIENIE

Powódka (...) „Osiedle (...) (...) przy ul. (...) w G. domagała się zasądzenia od pozwanego M. K. kwoty 3.116,54 zł, w tym:

- kwoty 81,92 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 245,42 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 września 2014 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 1.010,96 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty,

- kwoty 263,41 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 876 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 638,83 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty. Wniosła również o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowa Wspólnota wskazała, że pozwany, jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...), w okresie od lipca 2014r. do maja 2015r. nie dokonywał regularnych wpłat zaliczek z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pozwany spłacił część należności, zaś wpłaty rozliczono zgodnie z dyspozycją pozwanego, przy czym część wpłat zaliczono na poczet należności wcześniejszych niż objęte żądaniem pozwu.

Nakazem zapłaty z 5 października 2015r. wydanym w postępowaniu upominawczym, w sprawie I Nc 1469/15 Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany M. K. od wskazanego nakazu zapłaty wniósł sprzeciw, zaskarżając go w całości i domagając się oddalenia powództwa na koszt powoda.

W uzasadnieniu sprzeciwu wskazał, że w sprawie z powództwa Wspólnoty został przeciwko niemu wydany nakaz zapłaty, który się uprawomocnił. W wykonaniu tego orzeczenia, w dniu 1 grudnia 2014r., pozwany zapłacił Wspólnocie należną sumę, jednak uważając te kwoty za nienależne powodowi, dokonał kompensaty wzajemnych zobowiązań poprzez obliczenie należnych odsetek od zaliczek na pokrycie kosztów nieruchomości za czerwiec 2014 r. w wysokości 632,56 zł oraz lipiec 2014 r. w wysokości 632,56 zł i rozliczenie ich z wpłatami z dnia 1 grudnia 2014 r. Różnicę w wysokości 12,60 zł pozwany uiszczył powodce. Zdaniem pozwanego jest on rozliczony ze Wspólnotą, a nawet suma jego wpłat przewyższa wartość zobowiązań.

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanego powódka cofnęła powództwo do kwoty 1.778,24 zł i zrzekła się roszczenia oraz wniosła o umorzenie postępowania w tym zakresie. Wskazała, iż po wniesieniu przez nią powództwa pozwany uregulował część należności objętych niniejszym postępowaniem. Powodowa Wspólnota podtrzymała żądanie pozwu co do kwoty 1.338,30 zł domagając się jej zasądzenia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 81,92 zł, żądanej tytułem części zaliczki na koszty zarządu za lipiec 2014r., od dnia 1 sierpnia 2014r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 245,42 zł, żądanej tytułem części zaliczki na koszty zarządu za sierpień 2014r., od dnia 1 września 2014r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.010,96 zł, żądanej tytułem części zaliczki na koszty zarządu za grudzień 2014r., od dnia 1 stycznia 2015r. do dnia zapłaty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) i członkiem (...) Mieszkaniowej Osiedle (...) (...) ul. (...) w G..

/bezsporne/

Z uwagi na powstanie zaległości w opłacaniu należności związanych własnością lokalu, powodowa wspólnota wystąpiła do tutejszego Sądu z pozwem przeciwko M. K. o zapłatę należności za okres do dnia 1 stycznia 2014r. Powód uzyskał przeciwko pozwanemu nakaz zapłaty (sygn. akt I Nc 396/14), który uprawomocnił się, z uwagi na nieskuteczność sprzeciwu pozwanego. Zasądzona należność obejmowała, między innymi, koszt wymiany liczników oraz koszt

wezwań do zapłaty kierowanych do M. K. przez pełnomocnika powoda. Zasadność wskazanych naliczeń pozwany kwestionował.

W dniu 1 grudnia 2014r. pozwany zapłacił na rzecz powoda kwotę objętą nakazem zapłaty. Uznawszy jednak tę należność za niezasadną, dokonując na rzecz Wspólnoty wpłat na poczet zaległości za miesiące czerwiec i lipiec 2014r., odliczył kwestionowane kwoty objęte nakazem od należności Wspólnoty i za wskazane miesiące uregulował jedynie 12,60 zł, bowiem uznał, że w pozostałym zakresie wierzytelność Wspólnoty wygasła.

/bezsporne, nadto dowód: przesłuchanie pozwanego M. K., k.240-241; potwierdzenia wykonania przelewu, k.23-25/

Od lipca 2014r. do maja 2015r. pozwany nie uiszcział regularnie ani w pełnej wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat eksploatacyjnych. Na dzień 12 sierpnia 2015r. zaległość z tego tytułu wynosiła 3.116,54 zł, a składały się na nią należności za lipiec (81,92 zł), sierpień (245,42 zł) i grudzień (1.010,96 zł) 2014r. oraz styczeń (263,41 zł), kwiecień (876 zł) i maj (638,83 zł) 2015r.

/bezsporne, nadto dowód: zestawienie z dnia 12 sierpnia 2015 r. – k. 4, informacja o zaliczkach na pokrycie kosztów nieruchomości, k.34-35, 42-43, 46, 48/

Po wniesieniu pozwu w sprawie niniejszej pozwany spłacił część zaległości wobec Wspólnoty, która – do kwoty 1.778,24 zł – pokryła część należności objętych pozwem, dochodzonych za styczeń, kwiecień i maj 2015 r. W konsekwencji, do zapłaty pozostały należności – za lipiec 2014 r. w kwocie 81,92 zł, za sierpień 2014 r. w kwocie 245,42 zł oraz za grudzień 2014 r. w kwocie 1.010,96 zł.

/bezsporne, nadto dowód: zestawienie operacji, k.49-50/

Należności za miesiące lipiec, sierpień i grudzień 2014r. nie obejmowały należności z tytułu, kwestionowanych przez pozwanego, kosztów wezwań do zapłaty ani rozliczenia kosztów zakupu liczników i wynosiły pierwotnie:

- za lipiec 2014 r. # 632,56 zł, z czego 284,50 zł tytułem opłat za media zużywane w lokalu pozwanego,
- za sierpień 2014 r. # 632,56 zł, z czego 284,50 zł tytułem opłat za media zużywane w lokalu pozwanego,
- za grudzień 2014 r. # 1.010,96 zł, z czego 471,76 zł tytułem opłat za media zużywane w lokalu pozwanego.

/dowód: informacja o zaliczkach, k.34-35, 42; zeznania świadka G. F., k.200-201; zeznania świadka A. K./

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w sprawie niniejszej był w znacznej części niesporny, bowiem pozwany nie kwestionował naliczeń należności za okres objęty pozwem ani sposobu zarachowania dokonanych przez siebie wpłat. W istocie spór koncentrował się wokół kwestii skuteczności dokonanego przez pozwanego rozliczenia wierzytelności Wspólnoty o zapłatę zaliczek na pokrycie kosztów nieruchomości z częścią należności objętą prawomocnym nakazem zapłaty wydanym w sprawie I Nc 396/14, w zakresie kwestionowanym przez pozwanego.

Niezależnie od powyższego Sąd ustalił stan faktyczny w sprawie w oparciu o dokumenty i kopie dokumentów złożone do akt, które nie były przez strony kwestionowane, nadto w oparciu o zeznania świadków A. K., G. F. oraz pozwanego M. K., którym dał wiarę, mając na uwadze, iż były one szczerze, spójne, logiczne nadto korelowały z dowodami w postaci dokumentów.

Z uwagi na niestwiennictwo przedstawicieli powodowej wspólnoty, przesłuchanie stron Sąd ograniczył do przesłuchania pozwanego M. K..

Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu metodyki przeprowadzania rozliczeń we wspólnotach mieszkaniowych na okoliczność prawidłowości charakteru i sposobu dokonywania rozliczeń w

powodowej wspólnocie, zważywszy, że rozliczenia, za wyjątkiem, o którym mowa w dalszej części uzasadnienia, nie były kwestionowane przez pozwanego. Przeprowadzenie wnioskowanego dowodu było zatem zbędne.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W piśmie procesowym z dnia 12.04.2016 r. powódka złożyła oświadczenie o cofnięciu powództwa i zrzeczeniu roszczenia w zakresie kwoty 1.778,24 zł. Uznając cofnięcie pozwu w niniejszej sprawie za dopuszczalne w świetle art. 203§ 1 kpc, Sąd na podstawie art. 355 § 1 kpc orzekł jak w punkcie 1. wyroku.

Zgodnie z treścią art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany (...) uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Jako właściciel lokalu pozwany zobowiązany zatem był uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przy czym z treści informacji o wysokości zaliczek za poszczególne miesiące wynika, że należności te były płatne do ostatniego dnia danego miesiąca.

Dla zaistnienia obowiązku uiszczania powyższych opłat wystarczającym jest, że dana osoba jest właścicielem samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu. Natomiast opłaty związane z utrzymaniem lokalu mieszkalnego wynikające z jego użytkowania właściciele ponoszą w pełnej wysokości, płacąc zaliczki ustalone uchwałami Wspólnoty, które są następnie rozliczane stosownie do zużycia.

Odnosząc się do kwestii skuteczności dokonanego przez M. K. potrącenia należy wskazać, iż argumentacja przedstawiona przez pozwanego jest całkowicie niezasadna.

Zgodnie z art. 498 § 1 gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Zdaniem Sądu pozwany nie miał wobec powodowej Wspólnoty wierzytelności nadającej się do potrącenia. Prawomocny nakaz zapłaty, na zasadzie art. 353² kpc ma skutki prawomocnego wyroku, zatem ma powagę rzeczy osądzonej (art.366) a co za tym idzie należność orzeczeniem tym objęta nie może być przedmiotem kolejnego sporu. Tym bardziej spłata na rzecz wierzyciela należności prawomocnie zasądzonej nie może być postrzegania w kategoriach świadczenia nienależnego (art.410§2 kc). Oczywistym jest przy tym, że na istnienie, stwierdzonego prawomocnym orzeczeniem, obowiązku po stronie pozwanego nie może mieć wpływu kwestia jego przekonania o słuszności bądź nie zapadłego orzeczenia. Przeważnie bowiem w sporze sądowym strony nie zgadzają się ze sobą w przedmiocie postępowania i to Sąd rozstrzyga, która ze stron ma rację w zaistniałym sporze.

Reasumując tę część rozważań stwierdzić należy, iż pozwany nie miał wobec Wspólnoty wierzytelności, którą usiłował rozliczyć z kwotami z tytułu zaliczek należnych na jej rzecz. Tym samym, wbrew stanowisku M. K., wierzytelność o zapłatę zaliczek na koszty nieruchomości za czerwiec i lipiec 2014r. w zakresie objętym rozliczeniem dokonany przez pozwanego, nie wygasła na skutek jego dokonania.

Podnoszone przez pozwanego kwestie dotyczące prawidłowości naliczeń z tytułu kosztów obsługi prawnej powoda oraz zapłaty za wymianę liczników nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej, bowiem w okresie objętym żądaniem pozwu M. K. nie był obciążany należnościami z tego tytułu. Jak wskazano we wcześniejszej części uzasadnienia, należności te były objęte nakazem zapłaty w sprawie I Nc 1469/15.

Z przytoczonych względów uznawszy, że kwoty objęte żądaniem pozwu są powodowi należne, bowiem nie zostały uiszczone przez pozwanego, na podstawie art.15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, orzeczono jak w punkcie 2. wyroku.

Odnosząc się zaś do żądania odsetek, o których Sąd orzekł na podstawie art. 481 kc, stwierdzić należy, iż środki wypłacone Wspólnocie na cel rozliczenia indywidualnych opłat dotyczących lokali, w tym kosztów zużycia energii

ciepłej lub wody, nie przysługują wspólnocie. Jest ona bowiem jedynie pośrednikiem między dostawcami mediów, a właścicielami lokali. Tym samym w przypadku opóźnienia płatności odsetki mogłyby być naliczane jedynie przez podmiot dostarczający media, a nie wspólnotę (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 21 marca 2012 r. sygn. akt I ACa 1592/11). W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego wydanego w sprawie IV CSK 404/15 czytamy natomiast, że w przepisach u.w.l. wyraźnie odróżniono dwie kategorie należności pieniężnych obciążających właścicieli - członków wspólnoty mieszkaniowej. Są to koszty zarządu nieruchomością wspólną (art. 14-15 u.w.l.) i wydatki związane z utrzymaniem lokalu poszczególnych właścicieli (art. 13 u.w.l.). Te pierwsze są należnościami wspólnoty mieszkaniowej. Powstają one ex lege, w ustawie przewidziano także terminy ich uiszczania (art. 15 ust. 1 u.w.l.), a wspólnota jest uprawniona do ich dochodzenia nawet w sądowym postępowaniu upominawczym (art. 15 ust. 2 u.w.l.). Chodzi tu zatem o wierzytelności wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu art. 353 k.c. wobec każdego z właścicieli, przy czym należności te służą pokrywaniu jedynie kosztów przewidzianych w art. 14 pkt 1-5 ustawy. Oznacza to, że nie ma przeszkód ku temu, aby w odpowiedniej uchwale wspólnoty mieszkaniowej, podjętej na podstawie art. 23 w zw. z art. 14 u.w.l., doszło do uregulowania kwestii skutków prawnych opóźnienia się właścicieli - uczestników wspólnoty z uiszczaniem tej kategorii opłat w postaci powstania roszczenia o odsetki za opóźnienie w określonej wysokości. Odsetki takie jako należności akcesoryjne dzielą los prawny należności głównych przewidzianych w art. 14-15 u.w.l. wskazać należy zaś, że powodowa wspólnota nie wykazała, aby podjęta została uchwała w przedmiocie naliczania odsetek od zaległych należności w zakresie kosztów utrzymania poszczególnych lokali.

Z przytoczonych względów odsetki należne są powodce jedynie od kwot z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Z tego względu, dla potrzeb ustalenia, w jakim zakresie odsetki należą się powodowi, od kwot przedstawionych w zestawieniach kosztów za poszczególne miesiące (lipiec, sierpień, grudzień 2014 r.), należało odjąć te kwoty, które stanowiły koszty utrzymania lokalu pozwanego. Nadto kwoty wpłacone przez pozwanego należało zaliczyć – odpowiednio – na rzecz kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów utrzymania własnego lokalu.

I tak: w lipcu 2014 r. całość opłat wynosiła 632,56 zł, z czego na koszty związane z lokalem - 284,50 zł (podgrzanie wody, wywóz nieczystości, zimna woda), co stanowiło 45% całości kosztów. Wpłaty pozwanego na rzecz należności za lipiec 2014 r. wyniosły 12,60 zł oraz 538,04 zł. 45% sumy tych kwot to 247,79 zł. Do zapłaty za wskazany okres pozostaje kwota 81,92 zł (632,56 – 12,60 – 538,04 zł), z czego z tytułu opłat za media - 36,71 zł (284,50-247,79), w związku z czym odsetki należało zasądzić jedynie od kwoty 45,21 zł, bowiem tylko w takim zakresie zasądzona należność dotyczy kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

W sierpniu 2014 r. całość opłat wynosiła 632,56 zł, z czego opłaty za lokal pozwanego - 284,50 zł (podgrzanie wody, wywóz nieczystości, zimna woda), tj. 45%. Pozwany uiszczył tytułem opłat za sierpień kwotę 387,14 zł. 45% z tej kwoty to 174,21 zł. Do zapłaty za wskazany okres pozostaje kwota 245,42 zł (632,56 – 387,14), z czego tytułem opłat za media - 174,21 zł, w związku z czym odsetki należało zasądzić od kwoty 135,13 zł, bowiem tylko w takim zakresie zasądzona należność dotyczy kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

W grudniu 2014 r. zaś całość opłat wynosiła 1.010,96 zł, z czego opłaty na lokal pozwanego – 471,76 zł (CO, podgrzanie wody, wywóz nieczystości, zimna woda). Za ten miesiąc pozwany nie dokonał żadnej wpłaty, w związku z czym odsetki należało zasądzić od kwoty 539,20 zł, bowiem tylko w takim zakresie zasądzona należność dotyczy kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Jako datę początkową naliczania odsetek Sąd przyjął, zgodnie z żądaniem pozwu, dzień następujący po terminie płatności każdej z zasądzonych należności.

Na podstawie art.481§1 a contrario, w punkcie 3. wyroku, Sąd oddalił żądanie w zakresie odsetek dochodzonych od należności z tytułu kosztów związanych stricte z lokalem pozwanego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, uznając pozwanego za stronę przegrywającą w całości. Na koszty poniesione przez powodkę składała się opłata od pozwu w kwocie 111,50 zł. Jakkolwiek powód uiszczył z tego tytułu kwotę 156 zł, kwota 44,50 zł została mu zwrócona jako połowa opłaty od części powództwa cofniętej przed rozpoczęciem rozprawy (art.79 ust.1 pkt 3a)). Dalsze

koszty należne powodowi od pozwanego, to koszty zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł (§ 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013r. poz. 461 j.t.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Zarządzenia:

1. (...)

2. (...)

3. (...)