

UZASADNIENIE

Przedmiot i przebieg postępowania

1. Pozwem z dnia 22 marca 2022 r. (data nadania, k. 20) powód Wspólnota Mieszkaniowa C. (...) w W. wniósł o zasądzenie od pozwanych A. B. (1) i A. B. (2) solidarnie kwoty 7 878,70 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 listopada 2021 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwani uchylają się od wnoszenia zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i wydatków związanych z własnością lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Na dochodzoną pozwem kwotę składały się nieuiszczone zaliczki za okres od listopada 2021 r. do marca 2022 r. włącznie wraz z odsetkami, przy czym należność z grudnia obejmowała także niedopłatę w rozliczeniu mediów z 31 grudnia 2021 r. (pozw, k. 2-3)

2. W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 27 kwietnia 2022 r. pozwani zaskarżyli ów nakaz zapłaty w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Sprzeciw został sformułowany dość niejednoznacznie – z jednej strony w pkt 6 formularza określono części roszczenia objętego nakazem, co do którego wniesiono sprzeciw, a z drugiej wskazano, że pozwani w całości uregulowali całe dochodzone roszczenie i wnoszą o oddalenie powództwa w całości. Na wezwanie do sprecyzowania zakresu zaskarżenia (k. 50) pozwani odpowiedzi, że żądają oddalenia powództwa w całości (a nie w części dot. kwoty 2000 zł i odsetek od oznaczonych w sprzeciwie kwot), co pozwoliło Sądowi uznać, że intencją pozwanych było wniesienie sprzeciwu od nakazu zapłaty w całości, gdyż tylko w razie zaskarżenia nakazu zapłaty w całości żądanie pozwu mogłoby być oddalone w całości. (sprzeciw pozwanych, k. 42-43, pismo wyjaśniające, k. 53)

3. Pismem z dnia 16 sierpnia 2022 r. powód cofnął pozew w części zapłaty kwoty 6 511,80 zł oraz żądanie odsetek za okres poprzedzający datę wniesienia powództwa, podtrzymując zarazem żądanie zasądzenia kwoty 1 366,90 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. (odpowiedź na sprzeciw, k. 65-67)

Ustalenia faktyczne

4. A. B. (1) i A. B. (2) są właścicielami (na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej) lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Opłaty uiszczają na rzecz Wspólnoty nieregularnie pomimo powtarzających się mailowych przypomnień.

(wydruk księgi wieczystej, k. 9-10; kopie e-maili, k. 80-84)

5. Uchwałą nr 3/2021 przyjęto plan gospodarczy Wspólnoty na rok 2021 oraz ustalono zaliczki i opłaty na pokrycie kosztów. Ustalono, że od 01.04.2021 r. zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej wynosić będzie 5,50 zł za 1 m², 196,94 zł od miejsca postojowego, a zaliczka na fundusz remontowy wynosić będzie 0,96 zł za 1 m², 34,52 zł od miejsca postojowego. Zaliczka na centralne ogrzewania miała wynosić 55,83 zł a 1 GJ, na podgrzanie wody 8,92 zł za m³, za zużycie wody 9,85 zł za m³, a na koszty stałe dostawy ciepła – 1 zł za 1 m².

(uchwała, k. 12-13)

6. Na koniec października 2021 r. A. i A. B. (2) mieli na koncie czynszowym lokalu zaległość w kwocie 10 448,03 zł, która to kwota została przepisana na konto należności dochodzonych sędownie. W listopadzie 2021 r. A. i A. B. (2) nie uiszcili należności w kwocie 1 165,69 zł. W grudniu 2021 r. nie uiszcili należności w kwocie 1 165,69 zł z tytułu zaliczek oraz 1 848,36 zł z tytułu rozliczenia mediów (płatnej do 10 marca 2022 r.). W zestawieniu ich należności uwzględniono nadpłatę z tytułu rozliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami (29,69 zł) oraz zużycie wody (22,95 zł). Na koniec 2021 r. mieli zatem zaległość w kwocie 4 136,54 zł

(zestawienie, k. 14)

7. W 2022 r. A. i A. B. (2) nie uiszcili należności z tytułu zaliczek za styczeń i luty w kwocie 1 162,25 zł oraz za marzec w kwocie 1 316,68 zł. Wpłacili kwotę 3 500 zł, ale została ona zaliczona na poczet należności dochodzonych sądownie (dawniejszych). Na dzień 21 marca 2022 r. ich zaległość na koncie lokalu wynosiła 7 777,72 zł (bez odsetek).

(zestawienie, k. 15)

8. Dnia 21 marca 2022 r. państwo B. dokonali wpłaty kwoty 7 777,72 zł, pokrywającej w całości istniejącą zaległość za okres od listopada 2021 do marca 2022 r. Ponadto A. B. (2) dnia 21 marca 2022 r. dokonała wpłaty 2 000 zł na poczet zaległości za wcześniejsze okresy.

(bezsporne, nadto potwierdzenie wpłaty, k. 44)

Omówienie dowodów

9. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych przez strony dokumentów prywatnych, przede wszystkim na podstawie przedłożonych przez stronę powodową i częściowo przez pozwanych dokumentów dotyczących przedmiotowego lokalu w zakresie wysokości naliczanych opłat oraz dokonanych wpłat przez pozwanych, których autentyczność, wiarygodność i moc dowodowa nie były przez strony kwestionowane, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

10. Kwestią sporną w zakresie ustaleń faktycznych było w zasadzie tylko to, czy na dzień 16 sierpnia 2022 r. (data pisma zawierającego oświadczenie o cofnięciu pozwu) pozwani zalegali jeszcze z opłatami względem Wspólnoty. Takie twierdzenie powoda Sąd uznał jednak za nieudowodnione. Już z kopii kartoteki lokalu dołączonej do pozwu wynika, że po 10 marca 2022 r. zaległość pozwanych wynosiła 7 777,72 zł. A skoro 21 marca 2022 r. pozwani wpłacili 7 777,72 i 2 000 zł, to niewątpliwie tę zaległość pokryli (chyba, że mieli jeszcze duże zaległości za poprzednie okresy płatności, co jednak z kopii kartoteki z k. 68 nie wynika).

11. Sąd zaznacza, że wpłatę w wysokości 7 777,72 zł w dniu 21 marca 2022 r. uznał za bezsporną, bo tak określili tę kwotę pozwani w ostatnim piśmie procesowym oraz powód na str. 3 swojego pisma z 16 sierpnia 2022 r. (k. 66). Z samej treści kartoteki księgowej nie wynika jednak wprost, czy była to po prostu jednorazowa wpłata w takiej wysokości, czy też wpłatę w tej lub innej wysokości zaliczono najpierw na inne konto księgowe a potem zaksięgowano na konto lokalowe (należności innych niż dochodzone sądownie).

Ocena prawna

Umorzenie postępowania

12. Powód w piśmie z dnia 16 sierpnia 2022 r. cofnął pozew w części zapłaty kwoty 6 511,80 zł oraz żądanie odsetek za okres poprzedzający datę wniesienia powództwa.

13. Zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Z uwagi na to, że rozprawy w tej sprawie nie wyznaczono, powód był uprawniony do cofnięcia pozwu bez zgody pozwanych nawet bez zrzeczenia się roszczenia.

14. W myśl art. 203 § 4 k.p.c. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa. Żadne takie okoliczności nie zachodziły, toteż Sąd umorzył postępowanie w zakresie kwoty 6 511,80 i odsetek od tej kwoty oraz odsetek od kwoty 1366,90 zł za okres od 11 listopada 2021 roku do 22 marca 2022 r. na podstawie art. 355 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem Sąd umorzy

postępowanie, jeżeli powód ze skutkiem prawnym cofnął pozew, strony zawarły ugodę lub została zatwierdzona ugoda zawarta przed mediatorem albo z innych przyczyn wydanie wyroku stało się zbędne lub niedopuszczalne.

Dochodzona pozwem kwota 1 366,90 zł

15. Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

16. Powód uzasadniał swoje roszczenie treścią art. 13 ust. 1 oraz art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, a na potwierdzenie wysokości żądanych kwot przedstawił dokumenty – uchwały, na podstawie których ustalił wysokość opłat obowiązujących w danym roku kalendarzowym. Zgodnie z powołanymi przepisami 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. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Sąd dokonał oceny przedstawionych w sprawie dowodów uznając, iż roszczenie powoda nie może zostać uwzględnione z powodów jak poniżej.

17. Należy też wskazać, że zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Z przepisu tego wynika, że Sąd powinien przyjąć za prawdziwe fakty udowodnione przez stronę obciążoną dowodem i pominąć te, których nie wykazała w sposób przekonujący (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 8 maja 2014 r., sygn. I ACa 42/14). W procesie dotyczącym zaliczek na opłaty związane z korzystaniem z lokali oraz utrzymaniem nieruchomości wspólnej Wspólnota Mieszkaniowa powinna zatem wykazać, że zostały podjęte uchwały ustalające wysokość tych zaliczek i opłat, z kolei stronę pozwaną obciąża udowodnienie, że (pomimo twierdzeń Wspólnoty) opłaty te zostały uiszczone albo że nie zostały naliczone w sposób prawidłowy. W praktyce Wspólnoty Mieszkaniowe (tak jak w niniejszej sprawie) przedstawiają dowody księgowe, które służyć mają wykazaniu, że opłaty/zaliczki od właścicieli nie zostały odnotowane na karcie księgowej lokalu, a co za tym idzie, nie zostały przez stronę pozwaną wniesione.

18. Jak już zostało wyjaśnione, w tej sprawie powód przedstawił dokumentację księgową obrazującą zadłużenie powodów na 21 marca 2022 r. Potwierdził jednocześnie, że zaksięgował wpłatę w wysokości odpowiadającej temu zadłużeniu. Dokumentacja księgowa dołączona do pisma z dnia 16 sierpnia 2022 r. jest jednak mało czytelna i trudno z niej było wywnioskować, na poczet jakich zobowiązań powód zaliczył kwotę 1 366,90 zł z zaksięgowanej wpłaty na kwotę 7 777,72 zł. Sąd nie mógł więc uznać, aby żądanie zapłaty 1 366,90 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie zostało udowodnione. Skutkowało to oddaleniem powództwa w całości (tzn. w zakresie, w jakim postępowanie dotyczące pierwotnie dochodzonego żądania nie zostało umorzone).

Koszty postępowania

19. Sąd rozstrzygnął o kosztach postępowania na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Stroną wygrywającą sprawę jest z reguły ta, której żądanie zostało uwzględnione (powód – gdy Sąd uwzględnia pozew, a pozwany – gdy Sąd oddala powództwo). W przypadku cofnięcia pozwu, które skutkuje umorzeniem postępowania, uznanie powoda lub pozwanego za stronę wygrywającą sprawę zależy od okoliczności, które spowodowały cofnięcie pozwu. Gdy powód cofa pozew o zapłatę z powodu tego, że w trakcie trwania postępowania sądowego pozwany spłacił dochodzoną należność, wniesienie pozwu uznaje się za uzasadnione i celowe do dochodzenia praw przez powoda. Spłata należności w toku sprawy potwierdza bowiem, że należność w dniu złożenia pozwu istniała i nie została przez pozwanego uregulowana w terminie. Nie ma więc racjonalnych powodów, by odmawiać powodowi prawa do zwrotu kosztów wywołanych wniesieniem pozwu i prowadzeniem sprawy przez pełnomocnika. Takie rozumienie strony wygrywającej i przegrywającej w przypadku umorzenia postępowania przyjmuje jednolicie Sąd Najwyższy i sądy powszechne (np. postanowienia Sądu

Najwyższego z dnia 8 lutego 2012 r., sygn. V Cz 109/11; z dnia 7 marca 2013 r., sygn. IV Cz 8/13; z dnia 11 grudnia 2009 r., sygn. V Cz 58/09; z dnia 12 kwietnia 2012 r., sygn. II Cz 208/11 – dostępne na www.sn.pl).

20. W tej sprawie stan faktyczny sprawy wygląda nieco odmiennie od sytuacji przedstawionej powyżej. Jak wynika z pisma pozwanych z dnia 31 października 2022 r. i załączonych do niego dokumentów, zapłacili oni kwotę 7 777,72 zł dnia 22 marca 2022 r. Tego samego dnia pozew w niniejszej sprawie został nadany na pocztę i tym samym – zgodnie z art. 165 § 2 k.p.c. – został wniesiony do sądu. Spłata (czy też zaliczenie wpłaty) nastąpiło więc praktycznie równocześnie z wytoczeniem powództwa. Nie ma więc dowodów na to, by to wytoczenie powództwa spowodowało zaspokojenie roszczenia przez pozwanych i znajdowało się z nim w bezpośrednim związku przyczynowym. Ten argument przemawiałby za odmową uznania wytoczenia powództwa za celowe, a strony powodowej za wygrywającą sprawę w tej części, w jakiej cofnęła powództwo z uwagi na zaspokojenie roszczenia przez powodów dnia 22 marca 2022 r.

21. Takie rozstrzygnięcie nie uwzględniałoby jednak wszystkich okoliczności związanych z przyczynami wytoczenia powództwa w sprawie. Dokumentacja księgowa dotycząca lokalu pozwanych pozwala stwierdzić, że nie wywiązują się oni z obowiązku comiesięcznego uiszczania zaliczek, lecz co jakiś czas spłacają narosłe zadłużenie. Dzieje się tak pomimo mailowych przypomnień i wezwań o zaległości. Wymaga przypomnienia, że obowiązek uiszczania co miesiąc zaliczek wynika wprost z ustawy, nie zależy natomiast od daty doręczenia wezwania do zapłaty przez Wspólnotę. W takich okolicznościach, w których regularnie narasta zaległość właścicieli z powodu nieuiszczania opłat i zaliczek pomimo dodatkowych próśb i wezwań, wytoczenie powództwa jest działaniem celowym i koniecznym dla ochrony interesów Wspólnoty Mieszkaniowej oraz ogółu właścicieli lokali. Najprawdopodobniej przypadek zadecydował o tym, że zapłata sumy 7 777,72 zł zbiegła się w czasie z wytoczeniem powództwa – gdyby nastąpiła ona kilka dni później, nie byłoby wątpliwości, że powód może domagać się w tym zakresie kosztów procesu z racji zaspokojenia zobowiązania przez pozwanych dopiero po wytoczeniu powództwa.

22. Pozwani powoływali się na fakt dokonywania błędnych księgowania przez Wspólnotę i to tę okoliczność podawali jako przyczynę traktowania ich jako zalegających z należnościami. Nie zostało to jednak przez nich udowodnione, a przecież mogliby np. przedstawić dowód zapłaty kwoty 7 777,72 zł wcześniej niż w dniu 22 marca 2022 r., co potwierdziłoby błędne księgowanie ich wpłat lub dokonywanie księgowania z dużym opóźnieniem.

23. Z uwagi na powyższe Sąd uznał, że w zakresie, w jakim powód cofnął powództwo, jego wytoczenie było celowe do dochodzenia roszczenia i z tego powodu może domagać się częściowego zwrotu kosztów procesu od pozwanych. Powód mógł z tytułu poniesionych kosztów procesu domagać się zwrotu sumy kwot 17 zł (opłata skarbową od pełnomocnictwa), 500 zł (opłata od pozwu) i 1 800 zł (na podstawie § 2 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłaty za czynności radców prawnych), czyli 2 317 zł. Cofnął powództwo w zakresie kwoty 6 511,80 zł (6 410,82 zł bez uwzględnienia skapitalizowanych odsetek). Kwota 6 410,82 zł stanowi ok. 81% z dochodzonej pierwotnie kwoty. Powód może w tej samej proporcji domagać się zwrotu kosztów procesu, czyli kwoty 1 876,77 zł – taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanych solidarnie (art. 105 § 2 k.p.c.) na rzecz powoda, powiększając ją o odsetki ustawowe za opóźnienie na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c.

ZARZĄDZENIE

(...)