

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 31 sierpnia 2015 roku**

W pozwie z dnia 12 grudnia 2014 r. (data nadania przesyłki poleconej) powód Urząd (...) w W. (dalej jako (...)) wniósł o zasądzenie od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. (dalej jako (...)) kwoty 1.817,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podano, że powód za świadczone na rzecz strony pozwanej usługi dozoru technicznego wystawił rachunek, który nie został zapłacony w terminie. W związku z tym powód naliczył odsetki za zwłokę i wystawił z tego tytułu notę odsetkową (pozew – k. 2-5).

W dniu 12 stycznia 2015 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w sprawie II Nc 335/15 uwzględniający powództwo w całości (nakaz zapłaty – k. 14).

W sprzeciwie złożonym od powyższego orzeczenia strona pozwana zaskarżyła je w całości wnosząc o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając stanowisko strona pozwana w pierwszej kolejności przyznała, że w budynkach należących do Wspólnoty zlokalizowanych jest szereg urządzeń podlegających dozorowi ze strony powoda. Ponadto zakwestionowała roszczenie powoda w całości, podnosząc, że służby techniczne (...) skontaktowały się na początku 2013 r. z administratorem (...) sp. z o.o., w imieniu której działała zarządca nieruchomości A. S., w celu wykonania przeglądu dozоровego i wydania pozwolenia na dalsze użytkowanie urządzeń i maszyn, co oznacza, że powód wiedział o zmianie zarządcy pozwanej Wspólnoty. Wskazała też, że w trakcie przeglądu stronie powodowej wręczono wizytówki aktualnego zarządcy, a na protokołach widnieje jego pieczęć. W kwietniu 2013 r. w trakcie rozmowy z pracownikiem (...) zarządca nieruchomości po raz kolejny przekazała dane adresowe Wspólnoty oraz zwróciła się o przesłanie duplikatu faktury, nadto o zmianach adresowych poinformowała także pismem z dnia 8 kwietnia 2013 r. Z uwagi na niedoręczenie duplikatu faktury administrator we wrześniu 2013 r. ponownie wysłał informację o adresie do korespondencji. Strony następnie prowadziły wymianę korespondencji elektronicznej, wynikiem czego (...) nadesłał duplikat rachunku, który w dniu następnym został uregulowany. Ponadto pozwany podniósł też, że powód nie dołączył potwierdzenia nadania rachunku, zaś późniejsze jego dołączenie będzie stanowiło naruszenie prekluzji dowodowej z art. 207 § 6 k.p.c. (sprzeciw – k. 17-18).

W odpowiedzi na powyższe powód podniósł, że rachunek z dnia 7 lutego 2013 r. został przesłany na adres znajdujący się w bazie, tj. adres poprzedniego zarządcy, co świadczy o tym, że nie miał on wiedzy o zmianie adresu. Rachunek ten nie został natomiast zwrócony nadawcy z informacją o zakończonej współpracy, zaś z dokumentów dołączonych do sprzeciwu nie wynika, kiedy ta współpraca została zakończona. W dniu 3 kwietnia 2013 r. powód drogą elektroniczną wysłał prośbę o aktualizację danych, na którą pozwany odpowiedział pismem z dnia 20 września 2013 r. Pismo administratora datowane na 8 kwietnia 2013 r. wpłynęło do (...) w dniu 10 października 2013 r., a prośbę o duplikat rachunku przesłano w dniu 8 października 2013 r. (pismo przygotowawcze powoda – k. 52-53).

Przed zamknięciem rozprawy strony podtrzymywały stanowiska.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Urząd Dozoru Technicznego świadczy na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.. W dniu 7 lutego 2013 r. (...) wystawił na rzecz Wspólnoty rachunek nr (...) na kwotę 25.388 zł, stanowiącą opłatę roczną za dozór techniczny za rok 2013, z terminem płatności do dnia 9 marca 2013 r.

**Dowód:** okoliczność bezsporna, rachunek (k. 10).

Zarządcą Wspólnoty do 31 maja 2012 r. był (...) sp. z o.o., którego adresem korespondencyjnym była Al. (...) w W.. Kolejnym zarządcą został (...) sp. z o.o. przy ul. (...) lok. 143.

**Dowód:** pismo z dnia 20 września 2013 r. (k. 61), rachunek (k. 10v), zeznania A. S. (k. 106).

(...) sp. z o.o., ani (...) sp. z o.o. nie powiadomiły(...)o zmianie zarządcy nieruchomości w chwili, gdy ta zmiana nastąpiła. Wobec tego ww. rachunek wystawiony przez (...)za opłatę roczną za 2013 rok został wysłany dnia 7 lutego 2013 r. na adres poprzedniego zarządcy. Mimo, że adresat rachunku nie pełnił już funkcji administratora, nie zwrócił przedmiotowego dokumentu.

**Dowód:** okoliczność bezsporna, potwierdzenie nadania (k. 54-55), wydruk wiadomości e-mail z dnia 3 kwietnia 2013 r. (k. 23).

W dniu 3 kwietnia 2013 r. pracownik (...) O. F. i działająca w imieniu zarządcy Wspólnoty A. S. odbyły telefoniczną rozmowę, podczas której (...) został poinformowany o zmianie administratora Wspólnoty. Mailem wysłanym tego samego dnia pracownik (...) zwrócił się o podanie jego aktualnych danych oraz o udzielenie informacji, czy konieczne jest wystawienie duplikatu rachunku. Na powyższe zarządca nie udzielił odpowiedzi. Badanie okresowe urządzeń znajdujących się na terenie Wspólnoty zostało przeprowadzone w dniu 23 kwietnia 2013 r. Na protokołach w miejscu osoby upoważnionej do odbioru protokołu widnieje pieczętka (...) z adresem przy ul. (...) lok. 2.

We wrześniu 2013 r. strony ponownie nawiązały korespondencję. W jej wyniku administrator Wspólnoty w wiadomości e-mail z dnia 20 września 2013 r. oraz datowanym na ten sam dzień pismem (odebranych przez (...)w dniu 27 września 2013 r.) udzielił informacji niezbędnych do przesłania rachunku za opłatę roczną. W odpowiedzi na powyższe (...) w dniu 23 września 2013 r. przesłał zarządcy skan nieopłaconego rachunku.

**Dowód:** wydruki wiadomości e-mail (k. 23, 26), pismo z dnia 20 września 2013 r. (k. 25, 60), zeznania A. S. (k. 106).

Rachunek z dnia 7 lutego 2013 r. został opłacony przez Wspólnotę w dniu 26 września 2013 r.

**Dowód:** wyciąg dzienny z rachunku bankowego (k. 12).

W dniu 15 października 2013 r. (...) wystawił na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) notę odsetkową nr (...) na kwotę 1.817,50 zł tytułem odsetek za 201 dni zwłoki w opłacie ww. rachunku.

**Dowód:** nota odsetkowa (k. 9).

Do dnia wniesienia pozwu Wspólnota nie zapłaciła powyższej kwoty.

**Dowód:** okoliczność bezsporna.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych w jego opisie dokumentów, których rzetelności sporządzenia strony postępowania nie kwestionowały, Sąd również nie znalazł podstaw do podważania ich wiarygodności i mocy dowodowej. Czyniąc ustalenia faktyczne, Sąd uwzględnił również zgodne twierdzenia stron w trybie art. 229 k.p.c. oraz twierdzenia strony, którym przeciwnik nie przeczył w trybie art. 230 k.p.c.

Sąd oparł ustalenia faktyczne także na podstawie zeznań świadka A. S. (k. 106), której zeznaniom dał wiarę jedynie w części. W ocenie Sądu za niewiarygodne należało uznać jej zeznania w zakresie twierdzeń, że poinformowała powoda o zmianie adresu, na który należy doręczyć rachunek, w kwietniu 2013 r., bowiem nie znalazły one odzwierciedlenia w pozostałym materiale dowodowym, a mianowicie w piśmie z dnia 8 kwietnia 2013 r., skierowanym przez (...) do strony powodowej z informacją o zmianie adresu korespondencyjnego. Do złożonej przez pozwanego kopii pisma nie zostało dołączone potwierdzenie nadania przesyłki (k. 24), z kolei zaś na kopii złożonej przez powoda umieszczono

pieczętkę (...)wskazującą datę wpływu na dzień 10 października 2013 r. Z tych względów pismo to nie mogło posłużyć jako dowód, iż strona powodowa uzyskała właściwe dane adresowe w kwietniu 2013 r.

Sąd nie uwzględnił zarzutu pozwanego naruszenia przez powoda prekluzji dowodowej przewidzianej art. 207 § 6 k.p.c. poprzez późniejsze dołączenie dowodu nadania rachunku (k. 54-55), bowiem uwzględnienie tego dowodu nie spowodowało żadnej zwłoki w rozpoznaniu sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, przy czym, jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Żądanie odsetek uzależnione jest więc od chwili wymagalności roszczenia głównego. Chwilę, w której dłużnik dopuszcza się opóźnienia, jednoznacznie z chwilą wymagalności roszczenia wierzyciela, określić należy na podstawie art. 476 k.c., w myśl którego dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Nie dotyczy to wypadku, gdy opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Z zacytowanego wyżej przepisu art. 481 § 1 k.c. wynika, że prawo wierzyciela do żądania od dłużnika zapłaty odsetek za czas opóźnienia w wykonaniu świadczenia pieniężnego nie jest uzależnione ani od wykazywania po stronie wierzyciela szkody wynikłej z opóźnienia, ani przyczynami zależnymi od dłużnika zachowania noszącego znamiona winy (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 6 kwietnia 2006 r., I ACa 2087/05, LEX nr 307279). Dłużnik przed zapłatą odsetek z tytułu opóźnienia nie może się bronić tym, że opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. Reżim odpowiedzialności dłużnika z tytułu naruszenia terminowości w wykonaniu świadczenia pieniężnego jest bardzo surowy, uznawany wręcz za przykład odpowiedzialności absolutnej. Jest to zatem naturalna konsekwencja opóźnienia dłużnika w spełnieniu świadczenia pieniężnego (Gawlik Z. [w:] Kidyba A. [red.], Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część ogólna, LEX, 2014 i powołane tam piśmiennictwo).

Dla rozstrzygnięcia istoty niniejszej sprawy kluczową kwestią było więc, czy dłużnik, spełniając świadczenie w dniu 26 września 2013 r., działał w zwłoce, czy też nie, co w istocie spowodowało spór między stronami postępowania do ustalenia daty wymagalności przedmiotowego świadczenia, a więc chwili doręczenia rachunku stronie pozwanej. Chwila ta jest warunkiem istnienia stanu opóźnienia dłużnika w spełnieniu świadczenia pieniężnego, bowiem dopiero w tym momencie uzyskuje on wiedzę o treści obowiązku (wysokości świadczenia), jakie ma spełnić (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2012 r., IV CSK 303/12, LEX 1225407).

Z uwagi na fakt, że obowiązek pozwanego wynikający z rachunku określającego wysokość i termin płatności świadczenia pieniężnego nie był kwestionowany, to na pozwanym jako dłużniku – zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu z art. 6 k.c. – spoczywał ciężar udowodnienia, że nie pozostał w zwłoce ze spełnieniem świadczenia. W realiach niniejszej sprawy oznaczało to wykazanie – co było kwestią sporną – kiedy powód został poinformowany o adresie, na który powinien doręczyć przedmiotowy rachunek.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana podniosła zarzut, że powód już na początku roku 2013 wiedział, iż zarządcą pozwanej Wspólnoty nie jest spółka (...), lecz (...). Z odpowiedzi też wynikało, że strony miały pierwszy kontakt już w styczniu 2013 r. Ponadto zgodnie też z jej twierdzeniami, działająca w imieniu spółki zarządzającej Wspólnotą A. S. miała w kwietniu 2013 r. w rozmowie telefonicznej przekazać stronie powodowej dane Wspólnoty wraz z prośbą o przesłanie duplikatu rachunku, a następnie potwierdzić to pismem z dnia 8 kwietnia 2013 r. Okoliczności te miały być wykazane za pomocą jej zeznań w charakterze świadka oraz ww. pismem.

Świadek ten zeznał jednakże, że pierwszy kontakt telefoniczny ze strony pracownika powoda miał miejsce dopiero w kwietniu 2013 r., nie wcześniej (tj. nie miał miejsca w styczniu jak to wynikało z odpowiedzi na pozew), a więc już po wysłaniu rachunku. Odnosząc się zaś do pisma z dnia 8 kwietnia 2013 r., jego doręczenie stronie pozwanej nie zostało wykazane, o czym była mowa wyżej. Tym samym pozwany nie udowodnił, że nie pozostawał w zwłoce w spełnieniu świadczenia, co przesądziło o uznaniu powództwa co do zasady. To pismo zostało doręczone dopiero w październiku 2013 r. (k. 61). Powyższe oznacza, że powód dowiedział się o zmianie zarządcy dopiero we wrześniu 2013 r.

Jednocześnie na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd uznał, że powództwo zostało udowodnione w całości również co do wysokości. Strona pozwana nie wykazała faktu, że na początku kwietnia 2013 r. poinformowała powoda o zmianie adresu, na który należało doręczyć rachunek, ani też, że zwróciła się o nadesłanie jego duplikatu, w trakcie rozmowy telefonicznej bądź też pismem z dnia 8 kwietnia 2013 r. – co skutkowałoby zasądzeniem odsetek za opóźnienie za znacznie krótszy okres. Z akt sprawy wynika, że pismo o takiej treści dotarło do powoda dopiero we wrześniu 2013 r.

Odpowiedzialność pozwanego, w imieniu którego działał zarządca nieruchomości, należy oceniać przez pryzmat art. 355 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność), przy czym należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. Nie ulega więc wątpliwości, że zarządca pozwanej Wspólnoty jako podmiot profesjonalny zobligowany był do zadbania o skuteczne zawiadomienie powoda o zmianie danych adresowych, którego to obowiązku zaniedbał. Z tych samych względów nie sposób było zgodzić się z twierdzeniem pozwanego, iż właściwe dane adresowe pozwanej strona powodowa powinna była wywieść z protokołów badania okresowego albo z rozmowy telefonicznej. Pracownik(...)właśnie po to zadzwonił do strony pozwanej, zaniepokojony brakiem zapłaty faktury, by się upewnić, czy faktycznie nastąpiła zmiana zarządcy oraz poprosił o szereg dokumentów, z których wynikałaby ta zmiana oraz umocowanie zarządcy do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej. Słusznie zażądał odpowiednich dokumentów, które otrzymał dopiero we wrześniu, a nie w kwietniu od razu po rozmowie telefonicznej. W ocenie Sądu takie działanie (...) było usprawiedliwione okolicznościami. To wspólnota mieszkaniowa powinna była od razu jak najszybciej poinformować o zmianie zarządcy, o nowym adresie do korespondencji. Natomiast niewątpliwie poprzedni zarządca po tym jak otrzymał fakturę powinien był o tym zawiadomić wspólnotę, czego jednakże nie uczynił. A jego zaniedbania obciążają wspólnotę.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w pkt. I. Wysokość dochodzonego roszczenia zgodna jest z §1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 grudnia 2008 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. z 2008 r., Nr 220, poz. 1434). Dla kwoty 25.388 zł za 201 dni opóźnienia (tj. od daty wymagalności roszczenia – 10 marca 2013 r., do dnia spełnienia świadczenia – 26 września 2013 r.) odsetki te wynosiły 1.817,50 zł (13% w stosunku rocznym).

O odsetkach ustawowych od zasądzonej w pkt. I kwoty Sąd orzekł na podstawie art. 482 § 1 k.c., w myśl którego od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy. Powództwo zostało wytoczone w dniu 12 grudnia 2014 r., zatem od tej daty powodowi należne są odsetki ustawowe.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Na ich wysokość złożyła się opłata sądowa od pozwu w wysokości 30 zł.

(...)

1. (...)

2. (...)