

Sygnatura akt III C 954/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 1 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Suchecka

Protokolant: sekretarz sądowy Joanna Schultz

po rozpoznaniu w dniu 1 lutego 2017 r. w Szczecinie

na rozprawie sprawy

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej "(...), (...), (...), (...)" w S.

przeciwko B. Ś.

- o zapłatę

I. zasądza od pozwanej B. Ś. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej "(...), (...), (...), (...)" w S. kwotę 176,52 zł (sto siedemdziesiąt sześć złotych pięćdziesiąt dwa grosze) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 grudnia 2016 r. oraz kwotę 54,67 zł (pięćdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt siedem groszy);

II. umarza postępowanie w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1054 zł (tysiąc pięćdziesiąt cztery złote) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt III C 954/16

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 1 lutego 2017r. wydanego w postępowaniu uproszczonym

Pozwem z dnia 25 marca 2016r. powódka Wspólnota Mieszkaniowa „(...), (...), (...), (...)” w S. wniosła o zasądzenie od pozwanej B. Ś. kwoty 2726,71 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2015r. oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwana jest właścicielką mieszkania położonego przy ul. (...) w S. i od lutego 2015r. zalega z zapłatą części opłat na rzecz wspólnoty, w tym kwotą 2653,72 zł z tytułu zaliczek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości oraz kwotą 72,99 zł z tytułu opłat na fundusz remontowy. Pozwana w piśmie z dnia 22 lipca 2015r. skierowanym do Wspólnoty zobowiązała się do spłaty całości zadłużenia do 30 września 2015r., jednakże tego nie uczyniła, a nadto nie regulowała należności bieżących po tej dacie.

Nakazem zapłaty z dnia 27 czerwca 2016r. orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana wniosła sprzeciw, w którym podniosła, że wysokość dochodzonej należności nie jest zgodna ze stanem faktycznym, bowiem nie uwzględnia wpłat dokonywanych przed datą wniesienia pozwu oraz później, a mianowicie wpłat z dnia 31 stycznia 2016r. i 12 marca 2016r. i kolejnych. Zaległość wskazaną w piśmie z dnia 8 lipca 2015r. wynoszącą 5152,50 zł spłaciła w wysokości 4152,50 zł a także całość zaległości na fundusz remontowy w kwocie 145,98

zł, nie jest zatem prawdą, że nie reagowała na wezwania do zapłaty, a skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego stanowi nadużycie prawa i winno skutkować obciążeniem powódki kosztami tego postępowania.

W odpowiedzi na sprzeciw powódka podkreśliła, że żądanie pozwu obejmuje należności za okres od 1 lutego 2015r. do 29 lutego 2016r. Wpłata z dnia 31 stycznia 2016r. została uwzględniona w dokumentach dołączonych do pozwu, zaś wpłata z dnia 12 marca 2016r. jak i kolejne zostały dokonane po wniesieniu pozwu, stąd nie mogły zostać ujęte przy jego składaniu. Powódka przyznała, że pozwana podjęła się spłaty zadłużenia uznanego przez nią pismem z dnia 22 lipca 2015r., jednakże dotyczyło ono okresu do 30 czerwca 2015r., a po tej dacie powstało kolejne zadłużenie objęte niniejszym pozwem. Dalej powódka przyznała, że zadłużenie dochodzone w niniejszej sprawie było sukcesywnie regulowane po wniesieniu pozwu poprzez wpłaty na konto Wspólnoty w okresie od 14 marca 2016r. do 27 września 2016r. w łącznej kwocie 2550,19 zł i o tę kwotę powódka cofnęła powództwo dochodząc kwoty 176,52 zł z odsetkami wskazanymi w pozwie i kosztami procesu.

Na rozprawie w dniu 2 grudnia 2016r. pozwana złożyła pismo procesowe i oświadczyła, że nie kwestionuje zadłużenia wskazanego w saldzie z dnia 31 grudnia 2015r. na kwotę 2542,96 zł, po jego powstaniu rozpoczęła spłatę zadłużenia co uczyniła w pięciu ratach – wpłata z dnia 31 stycznia 2016r. w kwocie 291,96 zł, wpłata z dnia 12 marca 2016r. w kwocie 251 zł, wpłata z dnia 5 września 2016r. w kwocie 500 zł, wpłata z dnia 16 września 2016r. w kwocie 1000 zł, wpłata z dnia 27 września 2016r. w kwocie 500 zł. Powódka nie uwzględniła wpłaty z dnia 12 marca 2016r. w kwocie 251 zł zaliczając ją na opłaty bieżące a nie na spłatę zadłużenia zgodnie z treścią tytułu przelewu.

W piśmie z dnia 15 grudnia 2016r. powódka potwierdziła, że pozwana dokonała wpłat na łączną kwotę 2542,96 zł, która pokryła zaległości istniejące na dzień 31 grudnia 2015r., jednakże wbrew zarzutowi pozwanej powódka uwzględniła wpłatę z dnia 12 marca 2016r. w kwocie 251 zł na poczet tego zadłużenia. Jednakże pozew obejmował także należności należne za styczeń i luty 2016r., w tym z tytułu zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej dwa razy kwoty po 201,36 zł, pozwana zaś uregulowana tę należność poprzez wpłatę z dnia 13 kwietnia 2016r. w wysokości 226,20 zł, pozostała więc niezapłacona kwota 176,52 zł ( $402,72 - 226,20 = 176,52$ ).

Powódka nie ustosunkowała się do powyższego pisma i nie zgłosiła dalszych zarzutów.

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

Pozwana B. Ś. jest właścicielką mieszkania nr (...) przy ul. (...) w S. o powierzchni 72,99 m<sup>2</sup> i jednocześnie członkiem powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej.

bezsporne

Pozwana nieregularnie opłaca należności z tytułu zaliczki na utrzymanie części wspólnych oraz fundusz remontowy pozostając w zadłużeniu. Powódka dochodziła należności z tego tytułu od pozwanej na drodze sądowej, został wydany nakaz zapłaty w sprawie II Nc 1249/13, a wierzytelność w nim ujęta była przedmiotem postępowania egzekucyjnego. Została ona uregulowana w całości. W okresie od 1 maja 2013r. powstało kolejne zadłużenie. Pismem z dnia 8 lipca 2015r. zatytułowanym „ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty” powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 5152,50 zł z tytułu zaliczki i kwoty 145,98 zł z tytułu opłaty na fundusz remontowy, według stanu na dzień 30 czerwca 2015r. Odpowiadając na to wezwanie pozwana w piśmie z dnia 22 lipca 2015r. uznała roszczenie w całości i wskazała, że na poczet spłaty tego zadłużenia dokonała zapłaty w kwocie 2298,48 zł, w tym kwotę 145,98 zł na fundusz remontowy, a pozostałą kwotę w wysokości 3000 zł zobowiązała się uregulować najpóźniej do 30 września 2015r. wskazując na brak możliwości jednorazowej spłaty.

bezsporne, a nadto korespondencja na k. 13-14, 15, 18

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015r. łączne zadłużenie pozwanej wobec Wspólnoty wynosiło 2542,96 zł, w tym z tytułu zaliczki 2226,16 zł, z tytułu opłat na fundusz remontowy 291,96 zł, z tytułu rozliczenia wody 24,84 zł.

bezsporne, w tym oświadczenie pozwanej złożone na rozprawie w dniu 2 grudnia 2016r., karta kontowa k. 20, informacja o opłatach k. 22, saldo k. 22

W piśmie z dnia 11 stycznia 2016r. powódka wskazała, że mimo deklaracji w zakresie spłaty zadłużenia do grudnia 2015r. została uiszczona kwota 2072,99 zł z wymaganej 3000 zł, a nadto powstało kolejne zadłużenie. Łącznie pozwana zalega z zapłatą kwoty 2518,12 zł. Powódka wezwała pozwaną do spłaty zadłużenia do dnia 31 stycznia 2016r. pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

dowód: pismo k. 19

Zadłużenie w kwocie 2542,96 zł istniejące według salda na dzień 31 grudnia 2015r. zostało przez pozwaną uregulowane poprzez następujące wpłaty:

- 291,96 zł z dnia 31 stycznia 2016r. zaksięgowana na koncie Wspólnoty w dniu 1 lutego 2016r.
- 251 zł z dnia 12 marca 2016r. zaksięgowana na koncie Wspólnoty w dniu 14 marca 2016r.
- 500 zł z dnia 5 września 2016r. zaksięgowana na koncie Wspólnoty w dniu 6 września 2016r.
- 1000 zł z dnia 16 września 2016r. zaksięgowana na koncie Wspólnoty w dniu 16 września 2016r.
- 500 zł z dnia 27 września 2016r. zaksięgowana na koncie Wspólnoty w dniu 27 września 2016r.

Bezsporne (pismo pozwanej k. 68, pismo powódki k. 61-62, k. 74-75) a nadto dowód: potwierdzenie przelewu k. 70, 71, karta kontowa k. 63, karta kontowa k. 24

Należności za lokal za styczeń i luty 2016r. wyniosły z tytułu zaliczki po 201,36 zł, a z tytułu opłaty na fundusz remontowy po 72,99 zł.

niesporne, a nadto karta kontowa k. 23-24, informacja o opłatach za lokal k. 21, uchwała k. 8

Należności z tytułu opłat na fundusz remontowy za styczeń i luty 2016r. (kwoty po 72,99 zł) zostały uregulowane poprzez wpłaty w kwotach po 72,99 zł, jakie wpłynęły na konto Wspólnoty w dniach 15 lutego 2016r. i 13 maja 2016r.

Należności z tytułu zaliczki za styczeń i luty 2016r. (kwoty po 201,36 zł) zostały częściowo uregulowane poprzez wpłatę w kwocie 226,20 zł, jaka wpłynęła na konto Wspólnoty w dniu 13 kwietnia 2016r.

dowód: karta kontowa k. 63

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo co do zasady okazało się uzasadnione.

Podstawę prawną żądania stanowił art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 1994r. nr 85 poz. 388). Zgodnie z treścią tego przepisu, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 ustawy). Z kolei przepis art. 15 ust. 1 ustawy stanowi, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczko w firmie bieżących opłat płatne z góry do 10 każdego miesiąca.

Nie było sporu co do tego, że na pozwanej ciąży powyższy obowiązek, nie była także kwestionowana jego wysokość. Pozwana bowiem wprost wskazała, że nie kwestionuje wysokości zadłużenia ujętego w saldzie na dzień 31 grudnia

2015r. tj. w kwocie 2542,96 zł. Pozwana nie zgłosiła również żadnych zarzutów wobec obciążenia ją za miesiące styczeń i luty 2016r. opłatami z tytułu zaliczki w kwotach po 201,36 zł i z tytułu opłaty na fundusz remontowy w kwotach po 72,99 zł. Podkreślała, że spór sprowadza się do tego, czy należne opłaty uregulowała. Pozwana nie kwestionowała również dokumentów księgowych przedstawionych przez powódkę. Wprawdzie podnosiła, że sposób ich sporządzenia utrudnia jej weryfikację, które należności spłaciła, nie mniej jednak nie zakwestionowała żadnych naliczeń opłat ujętych w tych dokumentach ani zestawienia wpłat. W istocie zarzuty pozwanej sprowadzały się wyłącznie do tego, że powódka nie uwzględniła wpłaty, którą pozwana dokonała w dniu 12 marca 2016r. na kwotę 251 zł i o tą kwotę nie pomniejszyła zadłużenia objętego pozwem. Sąd uwzględniając zatem stanowisko pozwanej w oparciu o art. 229 i 230 k.p.c. dokonał przedstawionych powyżej ustaleń faktycznych przyjmując, że zadłużenie pozwanej z tytułu zaliczek i opłat na dzień 31 grudnia 2015r. wynosiło 2542,96 zł, ponieważ znajdowało to oparcie w dokumentach księgowych przedstawionych przez powódkę w postaci zestawienia salda k. 22, kartoteki kontowej za okres od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2015r. k. 20, 20v, oraz informacji o rozliczeniu zużycia wody k. 21 v, a nadto pozwana wprost przyznała, że należności na powyższą kwotę nie kwestionuje. Zasadnym było także przyjęcie, iż za okres od 1 stycznia do 29 lutego 2016r. pozwana obowiązana była uiścić kwotę 402,72 zł tytułem zaliczki i 145,98 zł na fundusz remontowy.

W konsekwencji spór w niniejszej sprawie dotyczył wyłącznie tego, czy, a jeśli tak to kiedy, powódka uregulowała powyższe należności.

Rozstrzygając powyższą kwestię Sąd miał na uwadze, że to na pozwanej, stosownie do art. 6 k.c., spoczywał obowiązek wykazania, iż dokonała zapłaty. Z obowiązku tego pozwana wywiązała się jedynie częściowo.

Jeśli chodzi o zadłużenie istniejące na dzień 31 grudnia 2015r. (2542,96 zł) to w toku postępowania strony przedstawiły zgodne twierdzenia, co do tego, poprzez jakie wpłaty dług ten został uregulowany. Mianowicie pozwana przedstawiła historię spłaty kwoty 2542,96 zł w piśmie z dnia 1 grudnia 2016r. k. 68 (wpłaty na kwoty 291,96 zł, 251 zł, 500 zł, 1000 zł, 500 zł). Powódka potwierdziła dokonanie spłat w ten sposób w piśmie z dnia 15 grudnia 2016r. Ponadto kartoteka kontowa dołączona do pozwu na k. 24 zawiera pierwszą z przedstawionych przez pozwaną wpłat na kwotę 291,96 zł, zaś kartoteka kontowa obejmująca dalszy okres, na k. 63, zawiera wszystkie pozostałe cztery wpłaty przedstawione przez pozwaną. Nie ulega zatem wątpliwości fakt, iż pozwana poprzez powyższe wpłaty dokonała spłaty całej należności głównej istniejącej w dniu 31 grudnia 2015r. Jeśli chodzi o wpłatę kwoty 251 zł, to w istocie kwota ta nie została ujęta w dokumentach księgowych dołączonych do pozwu, w oparciu o które zostało ustalone zadłużenie za okres od 1 lutego 2015r. do 29 lutego 2016r. Trzeba przy tym zaznaczyć, że powódka złożyła pozew w dniu 25 marca 2016r., dochowanie zatem przez nią należytej staranności umożliwiało uwzględnienie wpłaty z dnia 12 marca 2016r., która na jej koncie została zaksięgowana dwa dni później. O tyle zarzuty pozwanej co do braku zaliczenia wszystkich wpłat okazały się zasadne. Brak było jednak podstaw do przyjęcia, iż w rzeczywistości, wbrew zapisowi w tytule przelewu, powyższa kwota 251 zł została zaliczona na poczet należności bieżących, a nie zaległości z 2015r., jak to podnosiła pozwana. Z dokumentów księgowych przedstawionych przez powódkę w toku procesu wynikało bowiem coś odmiennego, a nadto powódka wprost przyznała, że przedmiotowa wpłata pomniejszyła zadłużenie wynoszące na dzień 31 grudnia 2015r. kwotę 2542,96 zł.

W odniesieniu do należności za okres od 1 stycznia do 29 lutego 2016r. wskazać należy, że pozwana uregulowała należność za styczeń na fundusz remontowy w dniu 15 lutego 2016r. i ta należność nie była przedmiotem powództwa, zaś należność za luty na fundusz remontowy pokryła wpłatą z dnia 13 maja 2016r. czyli po wytoczeniu powództwa, zasadnie zatem powódka ujęła ją w żądaniu pozwu. W zakresie zaliczki wymagane były wpłaty w kwotach po 201,36 zł, które pozwana uregulowała jedynie częściowo, poprzez wpłatę z dnia 226,20 zł z dnia 13 kwietnia 2016r. Pozwana nie wykazała, aby dokonała nadto innej wpłaty, która winna być zaliczona na poczet zaliczki za powyższy okres. Z tego względu należało uwzględnić stanowisko powódki, iż pozwana pozostaje dłużna kwotę 176,52 zł z tytułu zaliczki za luty 2016r.

Na dzień składania pozwu należność ujęta w pozwie nie była zasadna tylko co do kwoty 251 zł. Ujęte w zestawieniu należności z tytułu zaliczki obejmują łącznie kwotę 2653,52 zł, z czego należności za 2015r. stanowią kwotę 2251 zł. Bezsporne było, że zadłużenie na dzień 31 grudnia 2015r. wynosiło 2542,96 zł, pomniejszenie jej o spłatę, która

wpłynęła w wysokości 291,96 zł w dniu 1 lutego 2016r. daje właśnie kwotę 2251 zł. Powódka winna była ją pomniejszyć o dalszą wpłatę z dnia 14 marca 2016r. w kwocie 251 zł. Ponadto z tytułu zaliczki nie były uregulowane należności za styczeń i luty 2016r.

Powódka w pozwie zawarła również roszczenie z tytułu odsetek ustawowych, które znajduje oparcie w art. 481 § 1 k.c. domagając się ich od dnia 1 marca 2015r. Uwzględnienie tej daty w stosunku do całego zgłoszonego roszczenia nie było możliwe z tego względu, że żądanie pozwu obejmowało należności, których termin wymagalności nastąpił później. Jednakże po częściowym ograniczeniu powództwa w związku z dokonaną w toku postępowania spłatą i po uwzględnieniu spłaty w kwocie 251 zł dokonanej przez złożeniem pozwu, powódka zmodyfikowała roszczenie z tytułu odsetek w piśmie z dnia 15 grudnia 2016r. na k. 75, z uwzględnieniem wysokości zadłużenia i dat spłaty zadłużenia, poczynając naliczenie odsetek od dnia 25 marca 2016r. tj. od dnia wytoczenia powództwa. Wyliczenie to nie budziło wątpliwości Sądu co do jego trafności. Zadłużenie istniejące w dacie powództwa wynosiło 2475,71 zł (kwota pierwotnie dochodzona 2726,71 zł pomniejszona o wpłatę z przed złożenia pozwu w wysokości 251 zł). Kolejne wyliczenia uwzględniają dalsze, dokonane w toku procesu wpłaty: 226,20 zł (2475,71 zł – 226,20 zł = 2249,51 zł); 72,99 zł (2249,51 zł – 72,99 zł = 2176,52 zł); 500 zł (2176,52 zł – 500 zł = 1676,52 zł); 1000 zł (1676,52 zł – 1000 zł = 676,52 zł), 500 zł (676,52 zł – 500 zł = 176,52 zł) oraz daty wypłynięcia należności na konto wspólnoty. Odsetki w kwocie 54,67 zł zostały wyliczone na dzień 20 grudnia 2016r.

Mając powyższe na względzie, Sąd zasądził kwotę 176,52 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 grudnia 2016r. oraz odsetki ustawowe za opóźnienie w związku z brakiem terminowej spłaty uzasadnionych należności objętych pozwem w kwocie 54,67 zł, a w pozostałym zakresie postępowanie na podstawie art. 203 § 1 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c. umorzył wobec cofnięcia powództwa.

Rozstrzygnięcie w zakresie kosztów procesu zapadło na podstawie art. 100 k.p.c. przy uwzględnieniu, że powództwo w dacie jego wniesienia nie było zasadne co do kwoty 251 zł uregulowanej przez pozwaną przed złożeniem pozwu. W pozostałej części fakt, iż należność objęta pozwem została niemal w całości spłacona w toku procesu, nakazuje uznać pozwaną za stronę przegraną. W tej sytuacji Sąd przyjął, że powódka wygrała proces w 80 %.

Na poniesione przez powódkę koszty procesu składała się opłata od pozwu w kwocie 100 zł, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w stawce minimalnej odpowiedniej do wartości przedmiotu sporu – 1200 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, łącznie 1317 zł, z czego pozwana winna zwrócić 80 % czyli 1054 zł.

Sąd nie znalazł podstaw do obciążenia kosztami procesu powódki, zgodnie z wnioskiem zawartym w sprzeciwie. Przede wszystkim wskazać należy, iż w sprawie nie znajdował zastosowania art. 101 k.p.c., zgodnie z którym kosztami procesu należy obciążyć powoda jeżeli pozwany nie da powodu do wytoczenia sprawy oraz uznał żądanie pozwu przy pierwszej czynności prawnej. Pozwana nie uznała powództwa przy pierwszej czynności, wniosła sprzeciw. Ponadto sam fakt, iż w toku procesu doszło niemal w całości do spłaty zadłużenia objętego pozwem nie jest wystarczający do przyjęcia, iż pozwana nie dała powodu do wytoczenia sprawy. Wskazać bowiem należy, że pozwana od dłuższego czasu nie reguluje na bieżąco opłat na rzecz Wspólnoty, niemal cały czas pozostaje w zadłużeniu i w poprzednim okresie należności były już dochodzone przez powódkę na drodze postępowania sądowego i regulowane w drodze przymusowej egzekucji. Zadłużenie, które istniało na dzień 30 czerwca 2015r. pozwana zobowiązała się spłacić najpóźniej do dnia 30 września 2015r., ze zobowiązanie tego jednak się nie wywiązała, dokonała spłaty ok. 2/3 zadłużenia i nie zwróciła się do powódki o dalszą prolongatę terminu, a nadto zalegała z płatnością bieżących opłat. Powódka wezwała pozwaną do zapłaty pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego pismem z dnia 11 stycznia 2016r., na które pozwana nie udzieliła odpowiedzi. Te okoliczności powodują, że powódka była uprawniona do wytoczenia powództwa bez konieczności dalszego oczekiwania na spłatę zadłużenia. Ponadto pozwana, która powołuje się na trudności finansowe, nie przedstawiła sądowi bliższych informacji, które pozwoliłyby na ocenę, czy opóźnione regulowanie zadłużenia, z powołaniem się na zasady słuszności uzasadnia odstępianie od obciążenia jej kosztami niniejszego procesu. Zaznaczyć natomiast należy, że zgodnie z art. 108 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zwolnienie strony od kosztów sądowych nie zwalnia jej z obowiązku zwrotu przeciwnikowi kosztów procesu. Oznacza to, że sytuacja finansowa uzasadniająca zwolnienie strony od kosztów sądowych nie

powinna być samoistną podstawą do zastosowania art. 102 k.p.c. i odstąpienia od obciążania strony przegranej kosztami powstałymi po stronie przeciwnej.