

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. wniosła o zasądzenie od pozwanego P. W. (1) kwoty 24.084,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż pozwany, który jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w S., nie uregulował zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy za okres od sierpnia 2010 r. do czerwca 2013 r. o łącznej wartości 20.698,08 zł. Ponadto powódka wskazała, że pozwany nie uregulował również innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu (centralne ogrzewanie, ciepła i zimna woda, odprowadzanie ścieków) na łączną kwotę 4709,63 zł. Jednocześnie wyjaśniła, że na sumę tą składają się następujące wartości:

- 413,50 zł – koszt podgrzania wody za okres od sierpnia do września 2010 r., zużycia zimnej wody za okres od sierpnia do września 2010 r., c.o. za okres od sierpnia 2010 do września 2010 oraz rozliczenia kosztów wywozu śmieci za okres od sierpnia do grudnia 2010 r.,

- 2.311,57 – koszt: podgrzania wody za okres od 1 października 2010 do 30 września 2011 r., zużycia zimnej wody za okres od 1 października 2010 do 30 września 2011 r., c.o. za okres od 1 października 2010 do 30 września 2011 oraz rozliczenia kosztów wywozu śmieci za rok 2011,

- 1.984,56 – koszt: podgrzania wody za okres od 1 października 2011 do 30 września 2012 r., zużycia zimnej wody za okres od 1 października 2011 do 30 września 2012 r., c.o. za okres od 1 października 2011 do 30 września 2012 oraz rozliczenia kosztów wywozu śmieci za rok 2012. Powódka wskazała, iż z tytułu należności za okres objęty pozwem dokonano zapłaty na jej rzecz kwot w łącznej wysokości 2.358,05 zł, które zostały rozliczone zgodnie z ich opisem. Nadto powódka wyjaśniła, że do dochodzonej kwoty doliczyła odsetki za zwłokę skapitalizowane na dzień 30 czerwca 2012 r. w wysokości 3.386 zł.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 23 sierpnia 2013 r. sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie orzekł zgodnie z żądaniem powódki.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany zaskarżył orzeczenie w całości i wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazał, że nie dał podstawy do wytoczenia powództwa. Zakwestionował wskazaną w pozwie kwotę określoną w wysokości 24.084,08 zł zarzucając błędne skapitalizowanie odsetek za opóźnienie. Podkreślił, że nie uzyskał wiarygodnego rozliczenia zobowiązań. Dodał, iż znajduje się w ciężkiej sytuacji finansowej.

W piśmie z dnia 28 lutego 2014 r. pozwany podkreślił, że kalkulacja stanowiąca podstawę wydania nakazu zapłaty została błędnie wykonana, gdyż łączna kwota należnych czynszów według załączonych dokumentów procesowych wynosi 18.420,55 zł. Podał, że powódka nie uwzględniła wpłat dokonanych 8 października 2010 r., 18 kwietnia 2011 r., 13 sierpnia 2012 r. na łączną kwotę 2.908,43 zł. Twierdził też, że opłaty czynszowe wskazane w pozwie są w części ujęte również w nakazie zapłaty ojca pozwanego sygn. akt I Nc 842/13. Zdaniem pozwanego jego rzeczywiste zadłużenie w stosunku do powódki wynosi 15.502,12 zł.

Pismem z dnia 17 marca 2014 r. powódka wyjaśniła, iż wpłata pozwanego z dnia 20 stycznia 2014 r. na kwotę 5.072,40 zł z tytułu zaległości od stycznia do października 2011 r. została w całości zaliczona na należność główną z tytułu zaległości pozwanego w zapłacie zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w okresie od stycznia do października 2011 r. Dodała, że wpłata pozwanego z dnia 28 lutego 2014 r. na kwotę 10.439,72 zł z tytułu zaległości czynszowej od sierpnia 2013 r. została przez powódkę zaliczona na poczet odsetek od należności głównej za okres od 11 sierpnia 2010 r. do 30 czerwca 2013 r. w kwocie 3.386 zł, a pozostałą część tj. kwota 7.053,72 zł została zaliczona na najstarsze zaległości powstałe w okresach od 1 sierpnia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. oraz od 1 listopada 2011

r. do 30 czerwca 2013 r. z wyłączeniem należności stanowiących niedopłatę za zużycie mediów powstałą w wyżej wymienionych okresach.

Wobec powyższego powódka oświadczyła, że cofa powództwo co do powyższych kwot i w tym zakresie zrzeka się roszczenia. Jednocześnie wskazała, że koszty zarządu nieruchomością wspólną ustalane są w oparciu o obowiązujące uchwały powodowej Wspólnoty, zaś opłaty za media według indywidualnego rozliczenia, uzależnionego od zużycia.

W piśmie z 24 kwietnia 2014 r. powódka sprecyzowała, że po ograniczeniu powództwa domaga się od pozwanego kwoty 8.571,95 z tytułu należności głównej oraz odsetek w wysokości ustawowej liczonych:

- od kwoty 24.084,08 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia 20 stycznia 2014 r.,

- od kwoty 19.011,68 od dnia 21 stycznia 2014 r. do dnia 28 lutego 2014 r.,

- od kwoty 8.571,75 zł od dnia 1 marca 2014 r. do dnia zapłaty,

a także kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł oraz kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa. Na wskazaną powyżej należność główną, w ocenie powódki, składają się następujące kwoty:

- kwota 413,50 zł z tytułu rozliczenia mediów za okres od sierpnia 2010 r. do grudnia 2010 r.,

- kwota 2.311,57 zł z tytułu rozliczenia mediów w lokalu pozwanego za okres od stycznia 2011 r. do grudnia 2011 r.,

- kwota 1.984,56 zł z tytułu rozliczenia mediów w lokalu pozwanego za okres od stycznia 2012 do grudnia 2012 r.,

- kwota 9,66 zł z tytułu części zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną za miesiąc listopada 2012 r.,

- kwota 3.852,66 zł z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną za okres od grudnia 2012 r. do czerwca 2013 r.

Na rozprawie w dniu 21 lipca 2014 r. pełnomocnik powódki wyjaśnił, iż wpłata w kwocie 550,38 zł została przez powódkę zaliczona na poczet należności obciążających P. W. (2), które dochodzone są w odrębnym postępowaniu, albowiem to on dokonał powyższej wpłaty. Jednocześnie oświadczył, iż pozostałe wpłaty wynikające z potwierdzeń złożonych przez pozwanego zostały zaliczone na poczet należności objętych niniejszym postępowaniem jako uznania na kwoty 943,22 zł i 1414,83 zł, jednocześnie wskazuje, że być może pierwsza z tych kwot czyli 943,22 zł została zaliczona na poczet wcześniejszych należności obciążających P. W. (2).

Tego samego dnia pełnomocnik pozwanego wyjaśnił, iż sporządzając swoją tabelę w pozycji dotyczącej obciążeń wskazał te kwoty, które wynikały z przychodzących do niego okresowo zawiadomień o zmianie wysokości opłat. Sprecyzował, że jego zarzuty dotyczące rozliczenia ciepłej wody wynikają z tego, że naliczane było zużycie ciepłej wody, mimo, iż faktycznie z kranu leciała woda zimna lub letnia.

W piśmie z dnia 5 sierpnia 2014 r. pełnomocnik powódki wskazał, iż na kwoty ujęte w poszczególnych pozycjach kartoteki finansowej za miesiące objęte postępowaniem składają się kwoty wskazane w dokumentach zestawień składników zaliczki za okres od sierpnia 2010 r. do czerwca 2013 r., a nadto opłaty z tytułu wywozu nieczystości w wysokości wyszczególnione w dokumencie zatytułowanym „Naliczanie opłat za wywóz nieczystości za okres 2010.08.01-2013.06.30”. Zaznaczył, że w sierpniu 2010 r. powódka omyłkowo obciążyła pozwanego kwotą 471,61 zł w miejsce prawidłowej kwoty 456,51 zł, na kwotę 456,51 zł składają się następujące wydatki:

- kwota 89,76 zł z tytułu zaliczki na utrzymanie części wspólnej za okres od 2 sierpnia 2010 r. do 31 sierpnia 2010 r.

- kwota 53,85 zł z tytułu zaliczki na fundusz remontowy za okres od 2 sierpnia 2010 r. do 31 sierpnia 2010 r.

- kwota 150,54 zł z tytułu zaliczki wodno-kanalizacyjnej za okres od 2 sierpnia 2010 r. do 31 sierpnia 2010 r.
- kwota 89,76 zł z tytułu zaliczki na centralne ogrzewanie za okres od 2 sierpnia 2010 r. do 31 sierpnia 2010 r.
- kwota 57,00 zł z tytułu zaliczki na podgrzanie wody za okres od 2 sierpnia 2010 r. do 31 sierpnia 2010 r.
- kwota 15,60 zł z tytułu opłat za wywóz nieczystości za okres od 2 sierpnia 2010 r. do 31 sierpnia 2010 r.

Nadto, oświadczył, że cofa powództwo i zrzeka się roszczenia co do kwoty 15,10 zł.

Na rozprawie w dniu 20 stycznia 2015 r. pełnomocnik pozwanego oświadczył, że wobec braku dostaw ciepłej wody opłaty z tego tytułu nie powinny zostać mu naliczone.

Na rozprawie w dniu 9 czerwca 2015 r. pełnomocnik pozwanego zarzucił, że od samego początku woda dostarczana przez powódkę jako ciepła nie spełniała norm. Dlatego zakwestionował naliczone mu należności zarówno w zakresie dostaw ciepłej wody jak i kosztów ogrzewania. Przy tym wskazała wyraźnie, że jego zarzuty dotyczą zarówno rocznych rozliczeń z tego tytułu, jak i wysokość comiesięcznej zaliczki na poczet tych kosztów. Przyznał, że nie kwestionuje zasadności naliczania mu miesięcznie opłaty za wywóz śmieci i w tym zakresie uznał roszczenie. Podniósł, że gdyby wspólnota naliczała opłaty za użytą wodę w całości według stawek za zimną wodę to okazałoby się, że jest z tego tytułu znacząca nadpłata. Podniósł, że mieszkanie pozwanego jest szczytowe, co powoduje większości zużycie wody na ogrzewanie w związku z czym stawki dotyczące tego lokalu powinny być określone inaczej niż stawki w lokalach sąsiednich, które korzystają z energii zużytej w jego lokalu

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

P. W. (1) jest od 2 sierpnia 2010 r. właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego przy ul. (...) w S.. Wcześniej lokal stanowił własność jego ojca P. W. (2). Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju posiada łączną powierzchnię 53 m². Pozwany posiada udział w 385/10.000 wspólnej części budynku i w gruncie objętych księgą wieczystą KW nr (...).

Niesporne, a nadto dowód:

- odpis księgi wieczystej k. 11-21.

Uchwałą nr 2/2007 z dnia 26 czerwca 2007 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. ustaliła kwotę zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,65 zł/ m³ powierzchni użytkowej. Uchwała weszła w życie z dniem 1 sierpnia 2007 r.

Uchwałą nr 3/2007 z dnia 26 czerwca 2007 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. ustaliła kwotę zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 1,00 zł/ m³ powierzchni użytkowej. Uchwała weszła w życie z dniem 1 sierpnia 2007 r.

Uchwałą nr 2/2008 z dnia 17 kwietnia 2008 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. ustaliła kwotę zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,75 zł/ m³ powierzchni użytkowej. Uchwała weszła w życie z dniem 1 maja 2008 r.

Uchwałą nr 3/2008 z dnia 17 kwietnia 2008 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. ustaliła kwotę zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 1,05 zł/ m³ powierzchni użytkowej. Uchwała weszła w życie z dniem 1 maja 2008 r.

Uchwałą nr 2/2009 z dnia 6 kwietnia 2009 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. ustaliła kwotę zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,75 zł/ m³ powierzchni użytkowej. Uchwała weszła w życie z dniem 1 maja 2009 r.

Uchwałą nr 3/2009 z dnia 6 kwietnia 2009 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. ustaliła kwotę zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 1,05 zł/ m³ powierzchni użytkowej. Uchwała weszła w życie z dniem 1 maja 2008 r.

Uchwałą nr 2/2010 z dnia 14 kwietnia 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. ustaliła kwotę zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,75 zł/ m³ powierzchni użytkowej. Uchwała weszła w życie z dniem 1 maja 2010 r.

Uchwałą nr 3/2010 z dnia 14 kwietnia 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. ustaliła kwotę zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 1,05 zł/ m³ powierzchni użytkowej. Uchwała weszła w życie z dniem 1 maja 2010 r.

Uchwałą nr 2/2011 z dnia 16 maja 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. ustaliła kwotę zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,75 zł/m³ powierzchni użytkowej. Uchwała weszła w życie z dniem 1 czerwca 2011 r.

Uchwałą nr 3/2011 z dnia 16 maja 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. ustaliła kwotę zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 1,10 zł/ m³ powierzchni użytkowej. Uchwała weszła w życie z dniem 1 czerwca 2011 r.

Uchwałą nr 2/2012 z dnia 16 maja 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. ustaliła kwotę zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,75 zł/m³ powierzchni użytkowej. Uchwała weszła w życie z dniem 1 czerwca 2012 r.

Uchwałą nr 3/2012 z dnia 16 maja 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. ustaliła kwotę zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 1,10 zł/ m³ powierzchni użytkowej. Uchwała weszła w życie z dniem 1 czerwca 2011 r.

Uchwałą nr 2/2013 z dnia 24 czerwca 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. ustaliła kwotę zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,75 zł/m³ powierzchni użytkowej. Uchwała weszła w życie z dniem 1 lipca 2013 r.

Uchwałą nr 3/2013 z dnia 24 czerwca 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. ustaliła kwotę zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 1,15 zł/ m³ powierzchni użytkowej. Uchwała weszła w życie z dniem 1 lipca 2013 r.

Dowód:

- uchwały k. 33 - 46

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. obciążyła P. W. (1) miesięcznymi zaliczkami, na które składały się należności z tytułu kosztów utrzymania części wspólnej, zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, centralnego ogrzewania, podgrzania wody. Wysokość naliczonych przez powódkę opłat wynosiła:

- w sierpniu 2010 r. – 440,91 zł (w tym 89,76 zł zaliczki na koszty utrzymania części wspólnej, 53,85 zł tytułem funduszu remontowego, 150,54 zł tytułem zaliczki na wodę i ścieki, 89,76 zł tytułem centralnego ogrzewania i 57 zł tytułem podgrzania wody),

- od września do grudnia 2010 r. - 455,61 zł (w tym 92,75 zł zaliczki na koszty utrzymania części wspólnej, 55,65 zł tytułem funduszu remontowego, 155,56 zł tytułem zaliczki na wodę i ścieki, 92,75 zł tytułem centralnego ogrzewania i 58,90 zł tytułem podgrzania wody),

- od stycznia do maja 2011 r. – 472,98 zł (w tym 92,75 zł zaliczki na koszty utrzymania części wspólnej, 55,65 zł tytułem funduszu remontowego, 172,93 zł tytułem zaliczki na wodę i ścieki, 92,75 zł tytułem centralnego ogrzewania i 58,90 zł tytułem podgrzania wody),

- od czerwca do grudnia 2011 r. – 494,30 zł (w tym 92,75 zł zaliczki na koszty utrzymania części wspólnej, 58,30 zł tytułem funduszu remontowego, 172,93 zł tytułem zaliczki na wodę i ścieki, 99,64 zł tytułem centralnego ogrzewania i 70,68 zł tytułem podgrzania wody),

- od stycznia do maja 2012 r. – 510,70 zł (w tym 92,75 zł zaliczki na koszty utrzymania części wspólnej, 58,30 zł tytułem funduszu remontowego, 189,33 zł tytułem zaliczki na wodę i ścieki, 99,64 zł tytułem centralnego ogrzewania i 70,68 zł tytułem podgrzania wody),

- od czerwca 2012 do czerwca 2013 r. – 518,58 zł (w tym 92,75 zł zaliczki na koszty utrzymania części wspólnej, 58,30 zł tytułem funduszu remontowego, 189,33 zł tytułem zaliczki na wodę i ścieki, 106 zł tytułem centralnego ogrzewania i 72,20 zł tytułem podgrzania wody),

Dowód:

- zestawienia k. 22 – 29.

Ponadto powódka naliczyła w stosunku do pozwanego kwotę 928,40 zł tytułem opłaty za wywóz nieczystości w okresie od sierpnia 2010 r. do czerwca 2013 r. Na wyżej wskazaną kwotę składały się miesięczne zaliczki w wysokości:

- 16,00 zł za okres od sierpnia do grudnia 2010 r.,

- 17,20 zł za okres od stycznia do maja 2011 r.,

- 30,00 zł za okres od czerwca do grudnia 2011 r.,

- 31,80 zł za okres od stycznia do 2012 r. do czerwca 2013 r.,

Dowód:

- naliczenie opłat za wywóz nieczystości k. 138.

Powódka sporządziła kartotekę finansową obciążeń pozwanego. Z zapisów zawartych w kartotece wynika, iż w okresie od października 2007 do czerwca 2013 r. powódka obciążyła P. W. (2) obowiązkiem uiszczenia kwoty łącznie 48.649,84 zł, zaś pozwany uiszczył na rzecz powódki kwotę 24.412,56 zł.

Dowód:

- kartoteka finansowa, k. 30 – 32.

W okresie od sierpnia 2010 r. P. W. (2) uiszczył na rzecz Wspólnoty następujące sumy:

- w dniu 10 sierpnia 2010 r. – kwotę 407,81 zł, kwotę 55,65 zł i kwotę 55,65 zł,

- w dniu 18 października 2010 r. kwotę 111,30 zł tytułem wpłaty na fundusz remontowy za wrzesień 2010 r.,

- w dniu 18 października 2011 r. kwotę 831,92 zł tytułem zaliczki za miesiące sierpień i wrzesień 2010 r.,

- w dniu 18 kwietnia 2011 r. kwotę 166,95 zł tytułem wpłaty za fundusz remontowy za miesiące: październik, listopad i grudzień 2010 r.,

- w dniu 18 kwietnia 2011 r. kwotę 1 247,88 zł tytułem zaliczki za miesiące: październik, listopad, grudzień 2010 r.

- 13 sierpnia 2012 r. – kwotę 550,38 zł tytułem „czynsz sierpień 2012”,

P. W. (1) uiszczył na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. dwie wpłaty:

- 26 stycznia 2014 r. – kwotę 5.072,40 zł tytułem „zaległości od 01.2011 do 10.2011”,
- 28 lutego 2014 r. – kwotę 10.439,12 zł tytułem „zaległości czynszowej do sierpnia 2013 włącznie”.

Dowód:

- zestawienie k.55-75,
- dowody wpłat k. 115-116.

Powódka naliczyła pozwanemu za okres od 10 sierpnia 2010 r. do 30 czerwca 2013 r. odsetki od zaległości w łącznej kwocie 3.318,14 zł.

Dowód:

- wyliczenie odsetek, k. 153.

W piśmie z dnia 28 sierpnia 2013 r., powódka przedstawiła pozwanemu rozliczenie kosztów wywozu nieczystości za okres 1 stycznia do 30 czerwca 2013 r. Z kartoteki finansowej lokalu zawartej w powyższym dokumencie wynika, iż w okresie od stycznia do sierpnia 2013 r. powódka obciążyła pozwanego kwotą 10.852,57 zł.

Dowód:

- rozliczenie kosztów wywozu nieczystości, k. 92.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w części podlegało umorzeniu, natomiast w pozostałej części okazało się niezasadne.

Pierwotnie powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanego P. W. (1) kwoty 24.084,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 23 lipca 2013 r. do dnia zapłaty. Następnie w piśmie procesowym z dnia 17 marca 2014 r., w związku z częściowymi wpłatami pozwanego na łączną kwotę 15.512,12 zł, cofnęła w tym zakresie powództwo wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

Zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może zostać cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku. 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 (art. 203 § 4 k.p.c.). Jednocześnie stosownie do art. 355 § 1 i 2 k.p.c. jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, przy czym postanowienie o umorzeniu postępowania może zapaść na posiedzeniu niejawnym, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew w piśmie procesowym.

W ocenie Sądu, brak było podstaw do uznania częściowego cofnięcia pozwu w rozpoznawanej sprawie za niedopuszczalne. Przy tym ponieważ oświadczenie o cofnięcie pozwu zostało powiązane ze zrzeczeniem się przez powódkę roszczenia, było ono skuteczne, mimo że złożono je po rozpoczęciu rozprawy. Dlatego też na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c. orzeczono jak w punkcie II sentencji wyroku.

Z uwagi na powyższe, przedmiotem rozpoznania Sądu była kwestia tego, czy powódka zasadnie podtrzymała żądanie zapłaty co do kwoty 8 571,95 zł. Orzekając o tej części roszczenia sąd za podstawę prawną przyjął normy zawarte w art. 12 ust. 2, art. 13 ust.1, art. 14 i art. 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Zgodnie ze wskazanymi przepisami pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Przy tym

właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Ustawa precyzuje przy tym, że 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.

Realizacja tych obowiązków zgodnie z art. 15 ust. 1 przebiega w ten sposób, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia dziesiątego każdego miesiąca.

W niniejszej sprawie niesporne pozostawało, że pozwany w okresie objętym żądaniem pozwu był właścicielem lokalu stanowiącego część nieruchomości zarządzanej przez powodową wspólnotę mieszkaniową i z tego tytułu spoczywał na nim obowiązek uiszczania na rzecz powódki stosownych opłat. Poza sporem był również fakt, iż w związku z użytkowaniem w spornym okresie lokalu nr (...), położonego przy ul. (...) w S., pozwany dokonał na rzecz powódki wpłat wskazanych w rozliczeniu złożonym przez powódkę. Nadto, na rozprawie w dniu 9 czerwca 2015 r. pozwany uznał powództwo w zakresie opłat za wywóz nieczystości.

Przedmiot sporu stanowiły natomiast dwie kwestie. Po pierwsze wpłaty zgłoszone przez pozwanego w toku postępowania, co do których twierdził on, że nie zostały uwzględnione przez powódkę przy ustalaniu wysokości zadłużenia za okres objęty pozwem. Po drugie sporna była zasadność ustalenia wysokości opłat z tytułu dostawy mediów, w zakresie, w jakim została ona zakwestionowana przez stronę pozwaną. Pozwany negował zaś w szczególności sposób określenia stawek za zużycie wody i ogrzewanie.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie sąd ustalił na podstawie ujawnionych dowodów z dokumentów, w szczególności uchwał powodowej wspólnoty oraz dowodów wpłaty. Dowody te Sąd uznał za wiarygodne, bowiem ich forma, autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana przez strony procesu.

Po pierwsze zdaniem sądu należało przyznać rację stronie pozwanej, że powódka nie miała podstaw do pominięcia wpłaty, która uiszczona została tytułem należności objętych powództwem. Dotyczyło to kwoty 550,38 zł objętej dokumentem na karcie 116, opatrzonym datą 18 sierpnia 2012 r. Powódka w rozliczeniu na karcie 31 wpłatę tę zaliczyła na należności wymagalne w okresie, kiedy właścicielem nieruchomości pozostawał jeszcze ojciec powoda P. W. (2). W ocenie sądu w ten sposób naruszyła ona wyraźną dyspozycję wynikającą z oznaczenia tytułu zapłaty dokonanej przez wpłacającego przy dokonywaniu wpłaty. Wynikało z niej, że kwota ta uiszczona została na poczet czynszu za miesiąc sierpień 2012 r. a więc należności objętej niniejszą sprawą. Powódka argumentowała, że była uprawniona do innego zaliczenia tej sumy, albowiem wpłaty dokonał P. W. (2), który jest dłużnikiem wspólnoty mieszkaniowej z tytułu opłat za inny okres. Kwestia ta nie miała jednak znaczenia dla sposobu zaliczenia przedmiotowej wpłaty. Zgodnie bowiem z art. art. 451 § 1 k.c. Dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne. Zatem w sytuacji, w której powódka uzyskiwała poszczególne wpłaty po terminie, z zaznaczeniem w tytule na jaki okres są one dokonywane, zobligowana była, aby dokonać ich zaliczenia na konkretny dług i nie

mogła ingerować w wolę wpłacającego. Przy tym należało zważyć, że powódka nie mogła odmówić zaliczenia wpłaty dokonanej w dniu 18 sierpnia 2012 r. na zadłużenie pozwanego, mimo że wpłacającym był jego ojciec. Zgodnie bowiem z art. 356§2 k.c. jeżeli wierzytelność pieniężna jest wymagalna, wierzyciel nie może odmówić przyjęcia świadczenia od osoby trzeciej, chociażby działała bez wiedzy dłużnika. Skoro więc P. W. (2) oznaczając tytuł zapłaty wyraził wolę świadczenia na poczet długu swojego syna, powódka powinna dokonać takiego właśnie zaliczenia.

Z uwagi na powyższe konieczne było dokonanie korekty rozliczenia dokonanego przez powodową wspólnotę mieszkaniową, polegającej na uznaniu dodatkowo wpłaty w kwocie 550,38 zł, jako umarzającej do tej wysokości dług z tytułu zaliczki na koszty zarządu za sierpień 2012 r. Przy tym dokonanie takiego zaliczenia niesło za sobą również konieczność wprowadzenia odpowiedniej korekty przy liczeniu skapitalizowanych odsetek od zadłużenia objętego pozwem.

Natomiast pozostałe wpłaty wskazane przez pozwanego w piśmie z dnia 28 lutego 2014 r. zostały już należycie uwzględnione przez powódkę, czego wyrazem są zapisy w rozliczeniu na karcie 31. Wpłata w kwocie 926,92 zł (stanowiąca sumę dwóch wpłat w kwocie 111,30 i 831,92 zł dokonanych w dniu 18 października 2010 r.) ujęta została w rozliczeniu pod pozycją 2010.10. Natomiast wpłata w kwocie 1 414,83 zł stanowiąca sumę dwóch wpłat w kwocie 166,95 i 1 247,88 zł dokonanych w dniu 18 kwietnia 2011 r.) ujęta została w rozliczeniu pod pozycją 2011.04. Pozostałe dwie wpłaty w kwotach 10 439,72 zł i 5 072,40 zł, których dowody wpłat zostały przedstawione przez pozwanego, została zaś uwzględnione przez powódkę, w ten sposób, że stanowiły podstawę do cofnięcia pozwu w zakresie sumy, tych wpłat, co skutkowało umorzeniem postępowania w tej części.

Poza korektą dotyczącą wpłaty w kwocie 550,38 zł, którą odjąć należało od kwoty dochodzonej przez powódkę, sąd musiał jeszcze rozważyć, czy powódka wykazała swoje roszczenie co do jego wysokości. Nie budziło wątpliwości, że nie wymagała dodatkowego dowodzenia wysokości opłat za wywóz nieczystości, gdyż została ona wyraźnie uznana przez stronę pozwaną. Mimo więc, że powódka nie przedstawiła dokumentów wskazujących na sposób ustalania tych opłat, sąd mógł uwzględnić powództwo w tej części (art. 213§2 kpc). Również wysokość należności z tytułu utrzymania części wspólnej i funduszu remontowego nie budziła wątpliwości. Obje te pozycje należało bowiem zaliczyć do kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Na podstawie przywołanych już przepisów ustawy o własności lokali można zaś stwierdzić, że pozwany, będąc właścicielem jednego z lokali mieszkalnych położonych w budynku znajdującym się przy ul. (...) w S., obowiązany był wносить w okresach miesięcznych zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości określonej uchwałami wspólnoty. Konkretyzację tego obowiązku stanowią bowiem uchwały wspólnoty, określające stawki opłat, które wnoszone są miesięcznie w formie zaliczkowej, a potem podlegają odpowiedniemu rozliczeniu z rzeczywistymi kosztami. Kompetencje w zakresie ustalania kosztów zarządu nieruchomością ustawodawca przyznał – zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 1 wymienionej ustawy – właścicielom lokali podejmującym decyzję w drodze uchwały.

Ponieważ więc powódka przedstawiła komplet uchwał, które w poszczególnych okresach kształtowały wysokość zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i funduszu remontowego, wysokość zobowiązań z tego tytułu nie budziła wątpliwości. Pozwany nie negował wiarygodności tych dokumentów, ani nie kwestionował, faktu, że uchwały o takiej treści zostały faktycznie podjęte. Stąd należało przyjąć, że był on zobowiązany do wnoszenia opłat w takiej wysokości, ustalonej w oparciu o postanowienia przedmiotowych uchwał.

Inaczej ocenić należało zasadność roszczenia w tej części, w jakiej podstawą dokonania miesięcznych naliczeń zaksięgowanych na koncie pozwanego były należności określone jako zaliczki na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody. Zgodnie z zestawieniem na karcie 21-29 zaliczki na poczet tych mediów były doliczane do globalnej zaliczki obejmującej również koszty utrzymania części wspólnej i funduszu remontowy. Powódka powinna więc wskazać podstawę do naliczeń z tytułu mediów. Tym bardziej, że strona pozwana zanegowała wysokość należności z tytułu podgrzania wody i centralnego ogrzewania. Zgłaszała bowiem zarzuty dotyczące temperatury dostarczanej wody. Na tej podstawie twierdziła, że opłaty z tego tytułu zostały zawyżone. Na ostatniej rozprawie pełnomocnik pozwanego wyraźnie zaznaczył, że z tego względu neguje wysokość zaliczek na poczet ciepłej wody i centralnego ogrzewania oraz kwoty naliczone z tego tytułu w ramach rocznych rozliczeń. Twierdził, że zużycie tych mediów było

w rzeczywistości niższe. Wobec tego należało stwierdzić, iż kwestia wysokości przedmiotowych należności musiała stać się przedmiotem kontroli sądu. Nie można było bowiem przyjąć, że wartość przedmiotowych świadczeń została uznana lub choćby nie została zakwestionowana.

Rozważając zasadność naliczeń dokonanych przez powódkę należało zaś stwierdzić, że choć pozwany nie poparł żadnymi dowodami zarzutów dotyczących braku dostaw ciepłej wody o odpowiednich parametrach, to z kolei powódka nie wykazała w żaden sposób podstaw do naliczenia pozwanemu zaliczek z tego tytułu. Wymagało zaś podkreślenia, iż obowiązkiem procesowym powódki było po pierwsze wykazanie podstaw do obciążania pozwanego zaliczkami na poczet mediów w określonej wysokości, pod drugie zaś podstaw do dokonania rocznego rozliczenia z tego tytułu. To powódka bowiem twierdziła, że pozwany zobowiązany był uiszczać zaliczki we wskazanej przez nią wysokości w terminach miesięcznych. Zdaniem sądu dopuszczalne jest zaliczenie kosztów odbioru mediów do kosztów zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 ustawy o własności lokali, o ile wspólnota mieszkaniowa obsługuje zbiorczo wszystkich mieszkańców w rozliczeniach z dostawcami, pobierając jednocześnie zaliczkowo wpłaty od członków wspólnoty. Jednak w takim wypadku wysokość zaliczki lub choćby sposób jej określania powinny być ustalone stosowną uchwałą członków wspólnoty. Jak bowiem uprzednio wspomniano zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną muszą być określone właśnie w tej formie. Jakikolwiek ustalenia w tym zakresie podejmowane w innym trybie, w tym poprzez decyzję zarządcę wspólnoty, nie mogły stanowić podstawy prawnej do powstania obowiązku świadczenia po stronie członków wspólnoty.

Przedstawione przez powódkę uchwały w żaden sposób nie odnosiły się jednak do kwestii zaliczek na media. Strona powodowa w ogóle nie wyjaśniła skąd brały się wartości przyjęte do naliczenia pozwanemu zaliczek z tego tytułu. Nie sposób więc było stwierdzić, czy członkowie powodowej wspólnoty podejmowali w ogóle uchwały w tym przedmiocie, tylko nie zostały one złożone do akt sprawy, czy też uchwał takich w ogóle nie było. Sąd nie mógł również stwierdzić, kto ewentualnie określał wysokość zaliczek i na jakiej zasadzie. Bez względu na to trzeba było jednak uznać, że podstawy do obciążania pozwanego zaliczkami w tym zakresie nie zostały wykazane. Miało to istotne znaczenie, bowiem powódka domagała się uiszczenia opłat tego tytułu periodycznie w okresach miesięcznych naliczając odsetki za opóźnienie w zapłacie. Winna więc wykazać nie tylko faktyczne zużycie i koszty z tym związane, ale również sposób określania zaliczkowych opłat naliczonych pozwanemu. One były bowiem podstawą do określenia długu objętego powództwem. Tymczasem dane zawarte z wydruku z systemu księgowego (k. 22-29) zawierały jedynie informację o ilości metrów sześciennych wody i stawce za jeden metr. Jednak nie sposób stwierdzić, na jakiej podstawie wartości te były przyjmowane jako podstawa obciążania.

Również sposób rozliczenia mediów po zakończeniu roku i ustalenia dopłat z tego tytułu nie została wyjaśniony. Powódka złożył jedynie dokumenty wskazujące na finalną sumę rozliczenia. Sposób wyliczenia tych wartości, ani nawet wysokość zużycia i jego koszt nie zostały jednak wskazane. Nie zostały też poparte żadnymi dokumentami, choćby fakturami czy rachunkami dowodzących wysokość poniesionych globalnie kosztów. Brak było w przedstawionej dokumentacji także jakichkolwiek uchwał, czy regulaminów. Ostatecznie więc sąd nie mógł stwierdzić, kto, w jakiej formie i na jakiej podstawie określał wysokość zaliczek za media oraz wartość kosztów zużycia w okresach rocznych przypadającą na pozwanego. Wobec tego sąd nie mógł uznać zasadności powództwa w tej części. W obliczu konsekwentnego stanowiska pozwanego, kwestionującego żądanie pozwu na tej płaszczyźnie, przedłożone przez powódkę dowody okazały się niewystarczające dla uznania zasadności tej części roszczenia. Ponieważ ciężar dowodu w tym względzie, na zasadzie 6 k.c., spoczywał na stronie powodowej, która winna wykazać okoliczności uzasadniające wywiedzione powództwo, to również powódkę obciążały procesowe konsekwencje braku właściwej inicjatywy dowodowej.

Powyższe ustalenia doprowadziły do wniosku, iż w żaden sposób nie można było na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego ustalić, że pozwany był zobowiązany wobec powódki z tytułu opłat za zużycie wody i centralne ogrzewanie we wskazanej w pozwie wysokości.

Dlatego sąd dokonał nowego rozliczenia należności za okres objęty pozwem, to znaczy od sierpnia 2010 r. do czerwca 2013 r. Uwzględnił przy tym comiesięczne naliczenia dokonane przez powódkę tytułem kosztów zarządu

(tabela na k. 30-32), pomniejszając jednak ich wysokość w każdym kolejnym miesiącu o wartość tej części zaliczki, która naliczona była tytułem podgrzania wody i tej, która miała pokrywać koszt centralnego ogrzewania. Wysokość obciążeń dokonanych w poszczególnych miesiącach przez powódkę z tytułu tych składników ogólnej zaliczki wynikała z zestawienia na kartach 22-29, które zawierało wyszczególnienie poszczególnych elementów zaliczki.

Przy dokonaniu nowego rozliczenia sąd uwzględnił zarazem konieczność naliczania odsetek ustawowych, które dochodzone były również przez powodową wspólnotę. Podstawę do ustalenia wysokości należności z tego tytułu stanowił art. 481§1 i 2 kc w powiązaniu z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. Pierwszy z tych przepisów stanowi, iż 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. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Drugi natomiast ustanawia zasadę, zgodnie z którą na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W konsekwencji od poszczególnych zaliczek należało naliczać odsetki od jedenastego dnia miesiąca, w którym była ona wymagalna.

Nadto przy swoim wyliczeniu sąd wziął pod uwagę wpłaty pozwanego wyszczególnione w tabeli sporządzonej przez powódkę, uzupełniając to zestawienia o wpłatę w kwocie 550,38 zł pominiętą niesłusznie przez stronę powodową.

Przy przyjęciu powyższych założeń należało stwierdzić, iż na dzień 30 czerwca 2013 r. stan rozliczenia pomiędzy stronami z tytułu należności głównej i odsetek wykazywał nadpłatę pozwanego w kwocie 4 600,36 zł. Gdyby natomiast naliczenia pomniejszyły tylko o zaliczkę z tytułu podgrzania wody (bez pominięcia kosztów centralnego ogrzewania), nadpłata wynosiłaby 550,42 zł.

Sąd miał przy tym na względzie, że zestawienie zadłużenia zawierało poza comiesięcznymi zaliczkami również coroczne rozliczenie kosztów zużycia mediów. Z dokumentów księgowych na kartach 47-54 wynikało, że rozliczenia te dotyczyły kosztów podgrzania wody, centralnego ogrzewania, zimnej wody i wywozu śmieci. Ponieważ pozwany nie kwestionował obciążeń z tytułu wywozu nieczystości i zimnej wody należało doliczyć kwoty, które z tego tytułu zostały mu naliczone przez powódkę w rozliczeniach rocznych. Z tytułu zużycia zimnej wody były to odpowiednio kwoty 66,15 zł (za rok 2010), 73,35 zł (za rok 2011) i 80,64 zł (za rok 2012). Natomiast z tytułu wywozu śmieci były to kwoty 172,28 zł (za rok 2010), 94,67 zł (za rok 2011) i 45,79 zł (za rok 2012). Przy dopisaniu tych kwot do stanu wzajemnych rozliczeń (odpowiednio z datą 1 stycznia 2011 r., 1 stycznia 2012 r. i 1 stycznia 2013 r.) saldo wzajemnych rozliczeń wykazywało nadpłatę w kwocie 3 971,49 zł.

Mając na uwadze powyższe należało uznać, że przy uwzględnieniu wszystkich wpłat pozwanego i pominięciu obciążeń, których powódka nie zdołała wykazać, w zakresie należności dochodzonych pozwem pozwany nie posiada obecnie żadnej zaległości. Stąd w zakresie, w jakim powództwo nie zostało cofnięte, a więc co do kwoty 8 571,95 zł, podlegało ono oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu sąd orzekł w punkcie trzecim wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zgodnie z którymi strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, przy czym do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się jego wynagrodzenie i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Zauważyć należało, że w rozpoznawanej sprawie powódka okazała się stroną wygrywającą sprawę w 62 % w stosunku do pierwotnego żądania pozwu. Zauważyć w tym miejscu należy, iż w sytuacji umorzenia postępowania, ustalenie strony wygrywającej i przegrywającej proces uzależnione jest od przyczyny, która spowodowała potrzebę wydania tego rodzaju rozstrzygnięcia. Co do zasady jako stronę przegrywającą należy w takim przypadku traktować powoda, albowiem rezygnuje on z wykazania zasadności zgłoszonego powództwa. Jako odstępstwo od tej reguły powszechnie traktuje się jednak sytuacje, w których strona pozwana zaspokaja roszczenia powoda po wytoczeniu przedmiotowego powództwa. W ten sposób uznaje ona bowiem zasadność spornego roszczenia. Taka sytuacja zaistniała w okolicznościach niniejszej sprawy, albowiem pozwany P. W. (1), po doręczeniu pozwu (co nastąpiło w dniu 3 września 2013 r.) zaspokoił roszczenie powódki, dokonując na jej rzecz dwóch wpłat w

kwotach 5.072,40 zł oraz 10.439,72 zł. Dlatego też, w zakresie, w jakim powództwo nie zostało oddalone, powódka okazała się stroną wygrywającą sprawę.

Na poniesione przez powódkę koszty w wysokości 3.452 zł składały się następujące kwoty: 1.035 zł tytułem opłaty od pozwu, 2.400 zł wynagrodzenia radcy prawnego w wysokości określonej na podstawie § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – (t. j.: Dz. U. z 2013 r. Nr 490) oraz kwota 17 zł uiszczona tytułem opłaty skarbowej od udzielonego radcy prawnemu pełnomocnictwa.

Zgodnie z wyżej powołaną zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, Sąd przyjął, iż skoro powódka wygrała proces w 62 %, to w takiej części pozwany winien był partycypować w kosztach postępowania. Łączne koszty postępowania wyniosły w niniejszej sprawie 3.452 zł, zatem sąd zasądził od pozwanego kwotę 2.174 zł tytułem zwrotu kosztów powódki.

SSR Bartłomiej Romanowski