

UZASADNIENIE

w postępowaniu zwykłym

W dniu 17 września 2014 r. powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. wniosła o zasądzenie od pozwanego K. Z. kwoty 3.460,99 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż K. Z. jako właściciel lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), zalega z opłatami zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną powódki, opłat z tytułu użytkowania lokalu oraz zaliczek na fundusz remontowy za okres od sierpnia 2013r. do sierpnia 2014r. w łącznej wysokości 3.225,17 zł. Ponadto obciąża go obowiązek zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie tych należności w kwocie 235,82 zł.

W sprzeciwie od wydanego w niniejszej sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania. Pozwany wskazał, że nie kwestionuje obowiązku uiszczenia na rzecz powódki zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, fundusz remontowy oraz opłat z tytułu użytkowania lokalu, a także wysokości należności z tego tytułu, jednak podkreślił, że dopełnił obowiązku ich uiszczenia w spornym okresie.

W toku dalszego postępowania strony konsekwentnie podtrzymywały swe stanowiska procesowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany K. Z. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S., natomiast żona pozwanego A. Z. (1) jest właścicielką lokalu położonego przy ul. (...) w S..

okoliczności niesporne, a nadto dowody:

- informacja z elektronicznej księgi wieczystej nr (...) k. 9.
- zeznania świadka A. Z. (1) k. 95-96
- zeznania pozwanego k. 97-98

Powódka utworzyła odrębne indywidualne rachunki bankowe dla każdego właściciela lokalu w jej nieruchomości do wpłat należności z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, fundusz remontowy i opłat związanych z użytkowaniem lokali, o których numerach poinformowała pisemnie właścicieli lokali.

dowody:

- zeznania świadka M. K. (1) k. 93-95
- zeznania A. Z. (2) w charakterze powódki k. 96 – 97
- zeznania pozwanego k. 97-98

Pozwany zobowiązany był uiścić na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, fundusz remontowy i opłat za użytkowanie lokalu przy ul. (...) w S. od sierpnia 2013 r. do grudnia 2013 r. kwoty po 353,85 zł miesięcznie. W dniu 15 stycznia 2014 r. stwierdzono nadpłatę pozwanego w kwocie 518,63 zł z tytułu rozliczenia wody, ścieków i śmieci. Od stycznia 2014 r. do lipca 2014 r. pozwany zobowiązany był do uiszczenia na rzecz powódki kwot po 242,63 zł, a w sierpniu 2014 r. kwoty 261,71 zł. Dodatkowo w związku z rozliczeniem wody i ścieków dokonanym 30 lipca 2014 r. pozwany zobowiązany był dopłacić powódce 102,50 zł.

Na poczet tych należności pozwany zapłacił powódce 420 zł w dniu 16 lipca 2013 r., 350 zł w dniu 19 sierpnia 2013 r., 350 zł w dniu 17 września 2013 r., 380 zł w dniu 28 października 2013 r., 400 zł w dniu 29 listopada 2013 r., 390 zł w dniu 18 grudnia 2013 r., 250 zł w dniu 31 stycznia 2014 r., 280 zł w dniu 4 marca 2014 r., 290 zł w dniu 11 kwietnia 2014 r., 290 zł w dniu 12 maja 2014 r., 290 zł w dniu 11 czerwca 2014 r., 280 zł w dniu 14 lipca 2014 r., i 280 zł w dniu 11 sierpnia 2014 r.

Pozwany dokonywał powyższych płatności za pośrednictwem bankowości elektronicznej z rachunku bankowego należącego do niego i A. Z. (1) na rachunek bankowy przypisany przez powódkę lokalowi stanowiącemu własność A. Z. (1). W tytułach przelewu pozwany wskazywał, iż wpłaty dotyczą lokalu położonego przy ul. (...) w S., mimo to powódka dokonała zaksięgowania tych wpłat na poczet zobowiązań A. Z. (1).

dowody

- uchwała nr 8/2012 z dnia 26 marca 2012r. – k. 10
- uchwała nr 2/2013 z dnia 14 marca 2013r. – k. 11
- uchwała nr 3/2014 z dnia 4 marca 2014r. – k. 12
- uchwała nr 3/2013 z dnia 14 marca 2013r. – k. 15
- uchwała nr 4/2014 z dnia 4 marca 2014r. – k. 16
- rozliczenie z dnia 15.01.2014 r. k. 13
- rozliczenie z dnia 30.07.2014 r. k. 14
- kartoteka finansowa k. 17
- zestawienie należności k. 18-20
- potwierdzenia przelewów – k. 39-44
- zeznania świadka M. K. (1) k. 93-95
- zeznania świadka A. Z. (1) k. 95-96
- zeznania A. Z. (2) w charakterze powódki k. 96 – 97
- zeznania pozwanego – k. 97-98

W związku z uznaniem, iż pozwany nie uregulował przypadających od niego należności pismem z dnia 22 kwietnia 2014 r. powódka wezwała go do zapłaty kwoty 2.168,24 zł. Powódka naliczyła również w dniu 5 września 2014 r. kwotę 235,82 zł tytułem odsetek ustawowych od tych należności. Pozwany po otrzymaniu wezwania zwrócił się do powódki o dokonanie przeksięgowania środków pieniężnych z rachunku utworzonego dla lokalu należącego do A. Z. (1) na rachunek utworzony dla jego lokalu.

Pismem z dnia 3 czerwca 2015 r. powódka poinformowała pozwanego o zwrocie dokonywanych przez niego od dnia 1 września 2014 r. wpłat na rachunek, z których wpłynęły.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty wraz z dowodem nadania k. 22-23
- wyliczenie odsetek k. 21

- pismo powódki z dnia 3 czerwca 2015 r. k. 91-92

- zeznania pozwanego k. 97-98

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka dochodziła od pozwanego w niniejszym postępowaniu zapłaty zaliczek na fundusz remontowy, koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat za użytkowanie lokalu, do którego pozwanemu przysługuje prawo odrębnej własności, za okres od sierpnia 2013 r. do sierpnia 2014 r., a także skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w ich zapłacie.

Wskazać należy, że podstawę zasadniczej części roszczenia powódki - o zapłatę kwoty 3.460,99 zł stanowił przepis art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zgodnie z którym właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 14 pkt 1 tejże ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, które właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 tej ustawy). Z kolei żądanie zapłaty kwoty 235,82 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie znajdowało podstawę w art. 481 § 1 i 2 k.c.

Pozwany nie kwestionował swych obowiązków związanych z wnoszeniem przedmiotowych opłat, ani ich wysokości wskazywanej przez powódkę, jednakże wywodził, iż z obowiązków swych w tej mierze w pełni wywiązał się. W ocenie Sądu w istocie nie sposób przyjąć, by pozwany pozostawał dłużnikiem powódki z tytułu spornych należności.

Bezsporne wprawdzie było, że pozwany nie dokonywał wpłat na utworzone dla jego lokalu utworzony dla jego lokalu rachunek, jednak powódka nie wykazała, że pozwany został o konieczności dokonywania wpłat na powyższy rachunek prawidłowo poinformowany. O ile pozwany przyznał, że otrzymał pismo, w którym powódka powiadomiła go o utworzeniu indywidualnego rachunku, jednakże Sądowi nie jest znana dokładna treść tego pisma, albowiem powódka nie przedstawiła go jako dowodu w sprawie. Nie sposób zatem stwierdzić czy w piśmie tym zawarto jedynie prośbę o dokonywanie wpłat na tenże rachunek, czy też wyraźne wezwanie do zapłaty, a jeżeli tak, to czy określono konsekwencje niedopełnienia powinności w tej mierze. Nie można dać wiary zeznaniom świadka M. K. (2) i przesłuchanej za stroną powodową A. Z. (2) co do tego, iż tenże rachunek wskazywany był pozwanemu w każdym zawiadomieniu o zmianie wysokości opłat, czy rozliczeniu należności wobec powódki, bądź też wezwaniu do zapłaty, albowiem nie znajdują one odzwierciedlenia w żadnym dokumencie przedłożonym przez powódkę. Wprawdzie w wezwaniu do zapłaty z dnia 22 kwietnia 2014 r. powódka podała numer rachunku, na który oczekiwała dokonania przez pozwanego wpłaty, jednak jak wynikało z zeznań świadka M. K. (2) nie był to rachunek utworzony dla lokalu pozwanego, a wykorzystywany do celów windykacji. Sądowi nie było również dane poznać treści uchwały jaką powódka miała podjąć w dniu 19 marca 2014 r., a zatem trudno odnieść się do znaczenia tej uchwały dla stosunków łączących pozwanego z powódką.

Wskazać również należy, iż nie można zweryfikować z wynikiem pozytywnym wiarygodności zeznań pozwanego co do ustaleń jakich miał dokonać w rozmowie telefonicznej z pracownikiem zarządcy powódki co do dokonywania wpłat na jeden rachunek bankowy, albowiem nie sposób stwierdzić z kim i kiedy pozwany rozmowę tą przeprowadził, jak również jaki był dokładnie przebieg tej rozmowy. Świadek A. Z. (1) była wprawdzie obecna przy tej rozmowie, jednak w niej bezpośrednio nie uczestniczyła, zatem jej zeznania w tej mierze opierały się jedynie na relacji pozwanego. Niezależnie jednak od powyższego wskazać należy, iż jeśli takie uzgodnienia były dokonywane, to brak jest podstaw do uznania, by pracownik zarządcy był uprawniony do składania jakichkolwiek oświadczeń woli w imieniu powódki. Okoliczności te jednak w ocenie Sądu pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia. Zważyć bowiem przede wszystkim należy, iż pozwany faktycznie dokonywał wpłat należność na rachunek bankowy należący do powodowej wspólnoty, co było bezsporne. Wprawdzie nie był to rachunek indywidualnie przygotowany dla jego lokalu, lecz niewątpliwie

należał on do strony powodowej. Podkreślić należy, iż zgodnie z art. 454 § 1 k.c. jeżeli miejsce spełnienia świadczenia nie jest oznaczone, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione w miejscu, gdzie w chwili powstania zobowiązania dłużnik miał zamieszkanie lub siedzibę. Jednakże świadczenie pieniężne powinno być spełnione w miejscu zamieszkania lub w siedzibie wierzyciela w chwili spełnienia świadczenia; jeżeli wierzyciel zmienił miejsce zamieszkania lub siedzibę po powstaniu zobowiązania, ponosi spowodowaną przez tę zmianę nadwyżkę kosztów przesłania. Jeżeli zobowiązanie ma związek z przedsiębiorstwem dłużnika lub wierzyciela, o miejscu spełnienia świadczenia rozstrzyga siedziba przedsiębiorstwa (art. 454 § 2 k.c.). Przy rozliczeniach bezgotówkowych przyjmuje się, że miejscem spełnienia świadczenia jest rachunek bankowy wierzyciela (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 28 lutego 1991r., sygn. akt I ACr 20/91) i spełnienie świadczenia bezgotówkowego następuje w dniu uznania rachunku bankowego wierzyciela (tak : uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 1995r., sygn. akt III CZP 169/94). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lipca 1996r. (akt sygn. II CRN 79/96,) w przypadku rozliczenia bezgotówkowego miejscem spełnienia świadczenia jest miejsce, gdzie prowadzony jest bankowy rachunek wierzyciela, dokonanie bowiem wpisu na tym rachunku ("uznanie") jest równoznaczne z uzyskaniem przez wierzyciela możliwości rozporządzania odnośną kwotą, to zaś dopiero może być uznane za "otrzymaniem" należności.

W ocenie Sądu zatem, skoro pozwany dokonywał wpłat na rachunek bankowy powódki, a ta uzyskiwała możliwość rozporządzania wpłacaną kwotą, nie sposób uznać, że tak spełniane zobowiązanie nie wygasło, jeżeli się zważy, że pozwany jednoznacznie wskazywał w tytułach przelewu na poczet jakich należności dokonuje wpłat. Jeżeli nawet dokonywanie wpłat w ten sposób powodowało konieczność przeksięgowania ich na rachunek przypisany lokalowi pozwanego i rodziło dodatkowe koszty po stronie powódki, może to skutkować ewentualnie powstaniem po jej stronie roszczeń odszkodowawczych, a nie uznaniem, że pozwany nie wykonał zobowiązania.

Analizując zakres zobowiązania pozwanego, ujęty w formie kartoteki finansowej lokalu, wskazać należy, iż brak było przesłanek w świetle przywoływanej przez powódkę podstawy roszczenia do obciążenia pozwanego kwotą 246 zł we wrześniu 2013 r., powódka nie wyjaśniła również z jakiego tytułu obciążyła pozwanego kwotą 6,10 zł w czerwcu 2014 r. W świetle zeznań świadka M. K. (2) kwota 246 zł stanowiła wynagrodzenie pełnomocnika powódki za czynności windykacyjne, a zatem nie mieściła się w kategorii należności, o których mowa w art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Wysokość obu tych należności nie została przez powódkę udowodniona, w przeciwieństwie do pozostałych świadczeń, które znajdowały odzwierciedlenie w załączonym do pozwu wyliczeniu, nadto, których wysokość została przyznana przez pozwanego. Z kolei należności wynikające z rozliczenia mediów znajdowały odzwierciedlenie w skierowanych do pozwanego pismach z dnia 15 stycznia 2014 r. i 30 lipca 2014 r. W świetle powyższego Sąd uznał, iż pozwanego obciążał obowiązek zapłaty za okres od sierpnia 2013 r. do grudnia 2013 r. kwoty po 353,85 zł miesięcznie, od stycznia 2014 r. do lipca 2014 r. kwoty po 242,63 zł miesięcznie, a w sierpniu 2014 r. kwoty 261,71 zł. Ponadto w dniu 15 stycznia 2014 r. stwierdzono po stronie pozwanego nadpłatę w kwocie 518,63 zł z tytułu rozliczenia wody, ścieków i śmieci, a w związku z rozliczeniem wody i ścieków dokonany 30 lipca 2014 r. niedopłatę w wysokości 102,50 zł. Jak wynikało z zeznań pozwanego, dokonywał on wpłat na poczet opłat za dany miesiąc przed terminem płatności przypadającym na 10. dzień danego miesiąca, czego powódka nie kwestionowała. Dokonane przez pozwanego wpłaty 420 zł w dniu 16 lipca 2013 r., 350 zł w dniu 19 sierpnia 2013 r., 350 zł w dniu 17 września 2013 r., 380 zł w dniu 28 października 2013 r., 400 zł w dniu 29 listopada 2013 r., 390 zł w dniu 18 grudnia 2013 r., 250 zł w dniu 31 stycznia 2014 r., 280 zł w dniu 4 marca 2014 r., 290 zł w dniu 11 kwietnia 2014 r., 290 zł w dniu 12 maja 2014 r., 290 zł w dniu 11 czerwca 2014 r., 280 zł w dniu 14 lipca 2014 r., i 280 zł w dniu 11 sierpnia 2014 r. w pełni i w terminie zaspokoiły jego zobowiązania wobec powódki.

Wprawdzie świadek M. K. (2) zeznała, iż pozwany posiadał nieuregulowane zobowiązania wobec powódki za miesiące poprzedzające okres sporny, na poczet których powódka zaliczyła część wpłat udokumentowanych przez pozwanego, jednakże jej zeznania nie zostały poparte żadnym innym dowodem, zatem brak było podstaw do uznania, iż w istocie pozwany był dłużnikiem powódki z tytułu opłat wymagalnych przed dniem 10 sierpnia 2013 r. i powódka była uprawniona do zaliczenia wpłat pozwanego na poczet tychże opłat.

Wskazać również należy, iż nawet gdyby przyjąć, iż pozwany zobowiązany był do dokonywania li tylko wpłat na indywidualny rachunek jego lokalu, to działanie powódki polegające na zaliczeniu wpłat dokonywanych

na indywidualny rachunek lokalu A. Z. (1), mimo jednoznacznie wskazanych tytułów wpłaty, było działaniem nieuprawnionym, przede wszystkim dlatego, iż zobowiązania, na które je zaliczono nie były zobowiązaniami pozwanego, lecz jego małżonki, związanymi z lokalem stanowiącym składnik jej majątku odrębnego, za które pozwany nie odpowiada. Żądanie obecnie zapłaty przez pozwanego powtórnie kwot, które zarachowano na poczet długu osoby trzeciej w ocenie Sądu winno być kwalifikowane jako nadużycie prawa w świetle art. 5 k.c., które nie zasługuje na ochronę.

Z tych przyczyn Sąd powództwo oddalił, orzekając jak w punkcie I wyroku.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania zawarte w pkt II wyroku znalazło podstawę w przepisie art. 98 § 1 kpc, zgodnie z którym koszty postępowania winna ponieść powódka jako strona, która przegrała proces. Na koszty te – zgodnie z art. 98 § 3 kpc – złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego, ustalone w oparciu o przepis §6 pkt 3 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, zgodnie z którym stawki minimalne wynoszą przy wartości przedmiotu sporu powyżej 1.500 zł do 5.000 zł – 600 zł oraz kwota 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa.

Sygn. akt III C 1736/14

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować.
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem dołączyć do akt sprawy.
3. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki.
4. Przedłożyć z wpływem lub za miesiąc.

17 lipca 2015 r.

Sędzia