

Sygn. akt: III C 667/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w III Wydziale Cywilnym w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Szymon Stępień

Protokolant: stażysta Benita Wardęga

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2017 roku w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w M.

przeciwko J. L. i T. K.

o zapłatę

I. umarza postępowanie co do kwoty 91 zł (dziewięćdziesiąt jeden złotych);

II. zasądza od pozwanych J. L. i T. K. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w M. kwotę 387,20 zł (trzysta osiemdziesiąt siedem złotych dwadzieścia groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

-.

- od kwoty 2.356,43 zł (dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt sześć złotych czterdzieści trzy grosze) od 11 lipca 2015 roku do 4 sierpnia 2015 roku,
- od kwoty 1.634,63 zł (tysiąc sześćset trzydzieści cztery złote sześćdziesiąt trzy grosze) od 5 sierpnia 2015 roku do 2 lutego 2016 roku,
- od kwoty 239,63 zł (dwieście trzydzieści dziewięć złotych sześćdziesiąt trzy grosze) od 3 lutego 2016 roku do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanych J. L. i T. K. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w M. kwotę 348,60 zł (trzysta czterdzieści osiem złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 667/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 4 kwietnia 2017 roku

wydanego w postępowaniu zwykłym

Pozwem z 24 lipca 2015 roku, wniesionym 22 grudnia 2015 roku, powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w M. zażądała zasądzenia od pozwanych J. D. (obecnie L.) oraz T. K. solidarnie na swoją rzecz kwoty 2.504 złotych z odsetkami oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W uzasadnieniu podała, że pozwani są właścicielami lokalu położonego w M. przy ul. (...). Wskazała, że pozwani zobowiązani było do uiszczenia zaliczek na poczet utrzymania części wspólnych oraz odpisu na fundusz remontowy

i z tego tytułu w okresie od stycznia 2014 roku do lipca 2015 roku winni byli uiścić kwotę 2.504 złotych, lecz kwoty tej nie uiścili.

Nakazem zapłaty z dnia 13 kwietnia 2016 roku, wydanym w postępowaniu upominawczym, Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie orzekł o obowiązku zapłacenia przez pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 2.504 złotych z odsetkami oraz kosztami procesu.

Powyższemu nakazowi zapłaty pozwani sprzeciwili się, zaskarżając go w całości. To doprowadziło do utraty mocy przez nakaz zapłaty. W sprzeciwie przyznali, że są właścicielami spornego lokalu. Wskazali, że uregulowali jednak należność dochodzoną pozwem.

W wyniku częściowego cofnięcia pozwu, postanowieniem z 8 września 2016 roku sąd umorzył postępowanie co do kwoty 952,26 złotych.

W toku procesu strony podtrzymały dotychczasowe twierdzenia. Podczas rozprawy dnia 8 listopada 2016 roku powódka cofnęła powództwo o dalszą kwotę 91 złotych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani J. L. i T. K. są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...).

Okoliczność bezsporna

Z tytułu zaliczek na poczet zarządu, utrzymania części wspólnych oraz funduszu remontowego przypadających na wskazany wyżej lokal w okresie od stycznia 2014 roku do lipca 2015 roku pozwani winni byli uiścić kwotę 2.356,43 złotych tytułem należności głównej oraz 147,57 złotych tytułem skapitalizowanych odsetek za opóźnienie.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- uchwały, k. 11, 14, 20-21;
- rozliczenie wody, k. 12-13;
- kartoteka finansowa, k. 13v, 15-18;

Pismem z 9 czerwca 2015 roku powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 2.085,75 złotych, przy czym zaproponowała spłatę zobowiązaniach w trzech ratach po 695,25 złotych każda, płatne odpowiednio do końca czerwca 2015 roku, końca lipca 2015 roku i końca sierpnia 2015 roku. Warunkiem ugody było terminowa zapłata poszczególnych rat oraz należności bieżących.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo z 9 czerwca 2015 roku, k. 22;

Dnia 3 sierpnia 2015 roku pozwani zapłacili na rzecz powódki kwotę 26,55 złotych tytułem należności za lipiec 2015 roku oraz kwotę 695,25 złotych tytułem spłaty 1. raty zadłużenia wynikającej z pisma z 9 czerwca 2015 roku. Dnia 2 lutego 2016 roku pozwani zapłacili na rzecz powódki kwotę 1.395 złotych tytułem 2. i 3. raty wynikającej z pisma z 9 czerwca 2015 roku. Kwotę 695,25 złotych uiszczoną przez pozwanych w sierpniu 2015 roku powódka zaliczyła na poczet należności za sierpień 2015 roku w wysokości 379,33 złotych oraz 315,92 złotych na poczet zadłużenia objętego pozwem. Kwotę 1.395 złotych powódka zaliczyła zaś na poczet należności za wrzesień i październik 2015 roku w wysokości 758,66 złotych, a w pozostałym zakresie na poczet należności dochodzonych pozwem.

Dowód:

- potwierdzenia przelewów, k. 46-47;
- zeznania pozwanej, k. 88;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w nieznacznym zakresie.

W pierwszej kolejności należało zauważyć, że podczas rozprawy dnia 8 listopada 2016 roku powódka cofnęła pozew o kwotę 91 złotych i zrzekła się w tym zakresie roszczenia. Zgodnie z treścią art. 355 § 1 k.p.c. sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie postanowienia stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. Pozew natomiast może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku (art. 203 § 1 k.p.c.). Mając na uwadze to, że pozew w niniejszej sprawie został cofnięty wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, w związku z czym zgoda pozwanej na taką czynność procesową nie była wymagana. Z tych względów sąd winien postępowanie w sprawie umorzyć, o czym orzekł jak w pkt I sentencji.

Podstawę żądania art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 roku, poz. 1892), zgodnie z którym właściciel lokalu 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 przywołanej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 przywołanej ustawy).

W takim stanie rzeczy powódka winna była wykazać, że pozwani są właścicielami lokalu i tym samym tworzą powodową wspólnotę mieszkaniową. Winna również udowodnić wysokość należności obciążających pozwanych w rozumieniu art. 13 przywołanej ustawy. Jednocześnie zgodnie z treścią art. 229 k.p.c. fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną nie wymagają dowodu, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości.

Wskazać należy, że pozwani wyraźnie przyznali, że są właścicielami lokalu położonego w M. przy ul. (...) i tym samym tworzą powodową wspólnotę mieszkaniową. W takiej sytuacji przyjąć należało, że pozwani winni ponosić wydatki związane z utrzymaniem ich lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w art. 13 przywołanej ustawy o własności lokali. Wysokość tych należności nie była również przez pozwanych kwestionowana. Nadto wysokość należności w okresie dochodzonym pozwem wynika z przedstawionego przez powódkę wyciągu z kartoteki konta, którego pozwani również nie kwestionowali. Bezsporne było, że z tytułu utrzymania części wspólnych przypadających na wskazany wyżej lokal w okresie dochodzonym pozwem pozwani nie uiszcili łącznie 2.356,43 złotych, zaś z tytułu skapitalizowanych odsetek za opóźnienie kwotę 147,57 złotych.

W toku procesu pozwani podnieśli, że należność objętą pozwem zapłacili. Na dowód tego przedstawili potwierdzenia przelewu łącznie kwoty 2.116,80 złotych. Powódka nie kwestionowała zapłaty tej kwoty i przyznała, że łącznie kwotę 952,26 złotych zaliczyła na poczet należności pozwanych za okres objęty pozwem. W ocenie sądu prezentowane przez powódkę stanowisko było błędne. Zgodnie z treścią 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. Z powyższego wynika, że wskazanie przez dłużnika, który dług chce zaspokoić, wiąże wierzyciela, który świadczenia tego nie może zaliczyć na poczet innego długu. Wskazanie takie nie wymaga szczególnej formy, a zatem może zostać złożone nawet w formie dorozumianej w rozumieniu art. 60 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 16 lutego 2012 roku, sygn. akt I CSK 233/11). Ze złożony przez pozwanych potwierdzeń przelewów wynikało, że co do wpłaty kwoty 695,25 złotych

dnia 3 sierpnia 2015 roku pozwani wskazali, że dotyczy ona 1. raty należności wynikającej z pisma z 9 czerwca 2015 roku. W zakresie wpłaty dnia 2 lutego 2016 roku wskazali, że dotyczy ona dwóch pozostałych rat. Okoliczność ta wynika nadto z zeznań pozwanej. Wprawdzie pismo z 9 czerwca 2015 roku stanowiło propozycję zawarcia ugody i do jej zawarcia bezspornie nie doszło wobec nieziszczenia się postawionych w niej przez powódkę warunków, jednak pismo to wskazywało konkretne zadłużenie pozwanych. W takim stanie rzeczy pozwani, powołując się na to pismo podczas spełniania świadczenia, wskazali dług, na poczet którego wpłata ta winna zostać zaliczona. Powołanie się na pismo, stanowiące informację o konkretnej należności, stanowiło wystarczające oznaczenie ściśle ustalonego długu. Wskazanie przez dłużnika długu, na poczet którego spełnia świadczenie wiąże wierzyciela niezależnie od tego, czy propozycja ugody została zaakceptowana i do zawarcia ugody doszło. Zwrócić przy tym należy uwagę na to, że zgodnie z treścią art. 917 k.c. ugoda nie kreuje nowego zobowiązania, lecz ma na celu jedynie uchylenie niepewności co do roszczeń lub zapewnienie ich wykonania albo uchylenie sporu istniejącego lub mogącego powstać. Niemniej jednak dotyczy ona istniejącego już stosunku prawnego, co zostało wyraźnie wyrażone przez ustawodawcę w treści art. 917 k.c. W takim stanie rzeczy powołanie się przez dłużnika na ściśle określony dług, co do którego została złożona propozycja ugodowa, dotyczyła konkretnego istniejącego świadczenia, niezależnie od tego, czy do zawarcia ugody w ogóle doszło. Wskazanie przez dłużnika, który dług reguluje, uniemożliwia skutecznemu zaliczeniu spełnianego świadczenia na poczet innego długu. Z powyższych rozważań wynika, że na poczet należności objętych pozwem pozwani zapłacili łącznie kwotę 2.112,80 złotych, w tym 2.090,25 złotych tytułem należności za okres do maja 2015 roku i 22,55 złotych tytułem należności za lipiec 2015 roku. Niemniej jednak zgłoszona w pozwie należność z tytułu opłat określonych w art. 13 ust. 1 przywołanej ustawy o własności lokali za okres do lipca 2015 roku wraz ze skapitalizowanymi odsetkami za opóźnienie wynosiła łącznie 2.504 złote, wobec czego do zapłaty pozostała kwota 387,20 złotych.

Stan faktyczny w sprawie sąd ustalił na podstawie dowodów przywołanych w uzasadnieniu. Do ustaleń takich nieprzydatne okazały się zeznania świadków przesłuchany podczas rozprawy dnia 17 stycznia 2017 roku. Świadkowie nie dysponowali wiedzą dotyczącą faktów mających istotne znaczenie dla konkretnego zobowiązania pozwanych.

Mając na uwadze powyższe okoliczności sąd zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 387,20 złotych, o czym orzekł jak w pkt II sentencji. O roszczeniu odsetkowym orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 482 § 1 k.c., przy uwzględnieniu, że z tytułu należności głównej odsetki winny być liczone od 11 lipca 2015 roku do 4 sierpnia 2015 roku. Co prawda powódka żądała odsetek od kwoty 2.504 złotych, jednak zauważyć należało, że 147,57 złotych stanowiło żądanie zapłaty skapitalizowanych odsetek. Zgodnie z treścią art. 482 § 1 k.c. żądanie zapłaty odsetek od skapitalizowanych odsetek jest dopuszczalne dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa. Dnia 4 sierpnia 2015 roku pozwani zapłacili na rzecz powódki łącznie 721,80 złotych tytułem należności dochodzonych pozwem, wobec czego pozostawali w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia co do kwoty 1.634,63 złotych. W takim stanie rzeczy sąd zasądził od nich na rzecz powódki odsetki za opóźnienie od tej kwoty od 5 sierpnia 2015 roku do 2 lutego 2016 roku. Tego dnia pozwani zapłacili na rzecz powódki kwotę 1.395 złotych, a zatem pozostawali w opóźnieniu w zapłacie kwoty 239,63 złotych, wobec czego sąd zasądził od nich na rzecz powódki odsetki za opóźnienie od tej kwoty od 3 lutego 2016 roku do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie powództwo okazało się nieuzasadnione, wobec czego sąd je w tym zakresie oddalił, o czym orzekł jak w pkt III sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. przyjmując, że powódka wygrała proces w 53%, zaś pozwani w 47%. Na poniesione przez powódkę koszty procesu składały się: opłata sądowa w wysokości 126 złotych oraz koszty zastępstwa procesowego z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 617 złotych, a zatem łącznie 743 złote. Zważywszy na zakres wygranej przysługiwało jej skuteczne żądanie zwrotu 53% tej kwoty, czyli 393,79 złotych. Tymczasem na poniesione przez pozwanych koszty procesu składało się zastępstwo procesowe z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 617 złotych i zważywszy na zakres wygranej przysługiwało im żądanie zwrotu 47% tej kwoty. W takim stanie rzeczy sąd orzekł jak w pkt IV sentencji.