

Sygnatura akt VIII C 524/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26-03-2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant:Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W.

przeciwko M. K.

o zapłatę

I. umarza postępowanie co do kwoty 5496,77 zł z ustawowymi odsetkami od tej kwoty;

II. zasądza od pozwanej M. K. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. kwotę 3295,76 zł (trzy tysiące dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych siedemdziesiąt sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty liczonymi od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty;

III. oddala dalej idące powództwo;

IV. znosi wzajemnie koszty procesu.

Sygn. akt VIII C 524/14

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 3 września 2013 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. wniosła o zasądzenie od M. K. kwoty 9.686,77 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w sposób szczegółowo wskazany w pozwie, a także zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 1.200 złotych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych.

W uzasadnieniu pozwu podano, że pozwana jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) we W., jak i członkiem powodowej Wspólnoty. Pozwana jest również współnajemcą adaptacji strychu w tym budynku, za który obowiązana jest opłacać czynsz w wysokości 47,74 złotych miesięcznie. Pozwana nie reguluje opłat z tytułu kosztów eksploatacji, mediów oraz funduszu remontowego, wobec czego powstało zadłużenie w wysokości dochodzonej pozwem. Na kwotę tą składa się kwota 7.972,67 złotych bilansu otwarcia na rok 2013, zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz opłaty eksploatacyjne za miesiące od stycznia do czerwca 2013 roku w kwocie 1.535,50 złotych oraz zaliczki na fundusz remontowy za ten sam okres w kwocie 178,60 złotych.

Na skutek niezupelnienia braków formalnych pozwu w terminie w dniu 18 listopada 2013 roku wydano zarządzenie o zwrocie pozwu, które się uprawomocniło. Pismem z dnia 7 listopada 2013 roku pełnomocnik powódki uzupełnił braki formalne oraz wniósł o zarejestrowanie sprawy pod nową sygnaturą.

W dniu 3 września 2013 roku powódka wniosła przeciwko pozwanej oraz W. K. drugi pozew o zapłatę kwoty 1.715,78 złotych wraz z ustawowymi odsetkami tytułem zaległości w płatności czynszu najmu zaadaptowanego pomieszczenia

znajdującego się na strychu nieruchomości położonej przy ul. (...) i należącego do części wspólnej nieruchomości. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. VIII Nc 2082/13. Pozew na skutek nieuzupełnienia w terminie braków formalnych został prawomocnie zwrócony.

Nakazem zapłaty z dnia 10 stycznia 2014 roku zasądzone na rzecz powódki dochodzoną pozewem kwotę.

W sprzeciwie od powyższego orzeczenia pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, a także zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 1.200 złotych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych.

Pozwana podniosła zarzut spełnienia świadczenia co do kwoty 8.000 złotych, którą przełała na rachunek powódki w dniu 28 października 2013 roku, a więc przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie. Nie dała tym samym powodów do wytoczenia powództwa w tym zakresie. W ocenie pozwanej reszta dochodzonej należności nie jest jeszcze wymagalna bowiem pomiędzy stronami doszło do zawarcia ustnego porozumienia, zgodnie z którym pozwana miała uregulować zadłużenie ratalnie w nadchodzących miesiącach.

W odpowiedzi na sprzeciw powódka podniosła, że pozew został w rzeczywistości wniesiony w pierwotnej dacie wpływu do sądu, tj. w dniu 3 września 2013 roku. Zaprzeczyła, aby doszło do jakiegokolwiek ugody co do odroczenia terminów płatności. W ocenie powódki, była ona również uprawniona do zaliczenia z wpłaty zaksięgowanej w dniu 29 października 2013 roku na poczet wynagrodzenia pełnomocnika w sprawie o sygn. VIII Nc 2082/13.

Na rozprawie w dniu 23 września 2014 roku powódka cofnęła pozew do wysokości 4.190,55 złotych i zmodyfikowała roszczenie odsetkowe w ten sposób, że zażądała odsetek ustawowych od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty, jak i wniosła o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości stawki minimalnej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana M. K. jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...) o powierzchni 71,44 m² położonego w budynku przy ul. (...) we W. oraz współwłaścicielką nieruchomości wspólnej, stanowiącej współwłasność ogółu właścicieli lokali tworzących powodową Wspólnotę Mieszkaniową. Pozwana wynajmowała również od Wspólnoty zaadaptowane pomieszczenie na strychu budynku. Z tego tytułu była obowiązana płacić czynsz w wysokości 47,74 złotych.

okoliczności bezsporne

Z tytułu posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej pozwana była zobowiązana do ponoszenia kosztów jej zarządu w postaci zaliczek na fundusz remontowy w wysokości 35,72 złotych miesięcznie oraz zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 130,02 złotych miesięcznie (1,82 zł/m²), a także opłat eksploatacyjnych obciążających wyłącznie jej lokal w wysokości 180,31 złotych miesięcznie.

dowód: uchwała nr 3/2013 z dnia 1 lutego 2013 roku, k. 12-13;

wyciąg z kartoteki lokalu z dnia 8 sierpnia 2013 roku, k. 10-11.

Pozwana zalegała z regulowaniem powyższych należności na rzecz Wspólnoty. Na dzień 8 sierpnia 2013 roku zadłużenie za okres od stycznia 2013 roku do końca czerwca 2013 roku wynosiło 178,60 złotych tytułem niezapłaconych składek na fundusz remontowy oraz 1.535,50 złotych tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat eksploatacyjnych. Pozwana posiadała również zadłużenie z tego tytułu z lat 2011-2012 w wysokości 7.972,67 złotych.

dowód: wyciąg z kartoteki lokalu z dnia 8 sierpnia 2013 roku, k. 10-11.

Uregulowania powyższego zadłużenia podjęła się synowa pozwanej, A. K. (1). W październiku 2013 roku w celu uzgodnienia warunków spłaty udała się do biura zarządcy nieruchomości wspólnej, gdzie otrzymała informację, że

oprócz konieczności uregulowania zadłużenia pozwanej związanej z lokalem powinna także uiścić koszty sądowe. A. K. (1) zadeklarowała również, że dokona wpłat ratałnie w ciągu kolejnych miesięcy.

dowód: zeznania świadka A. K. (1), protokół elektroniczny rozprawy z

dnia 20 stycznia 2015 roku;

zeznania świadka U. W., protokół elektroniczny rozprawy z dnia 12 marca 2015 roku.

W dniu 28 października 2013 roku A. K. (1) dokonała przelewu kwoty 8.000 złotych na rachunek bankowy powódki. W tytule przelewu wskazano koszty eksploatacji lokalu przy ul. (...) w kwocie 7.395 złotych oraz koszty sądowe w kwocie 605 złotych.

dowód: polecenie przelewu z dnia 28 października 2013 r., k. 33.

W dniu 12 listopada 2013 roku A. K. (1) dokonała dwóch przelewów na kwoty 1.240,81 złotych oraz 83,46 złotych na rachunek bankowy powódki. W tytule pierwszego przelewu wskazano czynsz za listopad 2013 roku w kwocie 240,81 złotych oraz 1.000 złotych zaległości, natomiast w tytule drugiego przelewu wskazano opłatę za fundusz remontowy za listopad 2013 roku.

dowód: polecenia przelewu z dnia 12 listopada 2013 r., k. 34.

Z uiszczonej przez A. K. (1) w dniu 28 października 2013 roku kwoty 8.000 złotych strona powodowa zaliczyła kwotę 605 złotych na poczet wynagrodzenia pełnomocnika w sprawie o sygn. VIII Nc 2082/13. Reszta z pierwszej wpłaty została zaliczona na poczet należności za czynsz za wynajmowaną od Wspólnoty część strychu, a pozostałe kwoty na poczet zaległości pozwanej w opłacaniu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz koszty eksploatacyjne. Wpłaty dokonane w listopadzie 2013 roku zostały rozliczone zgodnie z dyspozycją wskazaną w tytułach przelewów, a w pozostałym zakresie zarachowane na poczet zaległości w opłatach za miesiące od sierpnia do października 2013 roku.

dowód: zeznania świadka U. W., protokół elektroniczny rozprawy z

dnia 12 marca 2015 roku;

zeznania A. K. (1), protokół elektroniczny rozprawy z dnia 20 stycznia 2015 roku.

Praktyką zarządcy nieruchomości wspólnej było, że pełnomocnik reprezentujący Wspólnotę otrzymywał wynagrodzenie dopiero po zakończeniu postępowania sądowego.

dowód: zeznania świadka U. W., protokół elektroniczny rozprawy z

dnia 12 marca 2015 roku.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawała zarówno podstawa roszczenia, jak i jego wysokość. Pozwana nie kwestionowała, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) oraz że zalega z obciążającymi ją, a należnymi powódce opłatami związanymi z kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej oraz wydatkami związanymi z utrzymaniem lokalu pozwanej. Podstawą żądania w tym zakresie był art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zgodnie z którym do obowiązków właściciela lokalu należy między innymi ponoszenie wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu, a także uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na koszty zarządu 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 oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 ustawy). Zgodnie natomiast z art. 15 ustawy na pokrycie powyższych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W świetle przytoczonych wyżej przepisów zgłoszone przez powódkę żądanie należało uznać za zasadniczo słuszne i znajdujące podstawę w powołanym przepisie.

Istota sporu sprowadzała się do rozstrzygnięcia trzech głównych kwestii: zarzutu braku wymagalności z uwagi na rzekomą ugodę zmieniającą terminy płatności zadłużenia, zarzutu nieprawidłowości zarachowania części wpłaty z dnia 29 października 2013 r. na poczet kosztów wynagrodzenia pełnomocnika w sprawie VIII Nc 2082/13 oraz zarzutu częściowej zapłaty dochodzonej pozwem w niniejszym postępowaniu kwoty.

Uzasadniając zarzut braku wymagalności, pozwana powoływała się na uzgodnienia pomiędzy A. K. (1), która w imieniu powódki dokonywała wpłat na poczet zaległości, a księgową zarządcy nieruchomości wspólnej U. W..

Złożone przez A. K. (1) oraz U. W. zeznania nie pozwalają jednak uznać, aby w trakcie spotkania świadków w październiku 2013 roku doszło do zawarcia wiążącego strony porozumienia w zakresie odroczenia i rozłożenia na raty spłaty zadłużenia pozwanej. Oboje świadków wypowiadało się o przebiegu rozmowy w sposób wykluczający przyjęcie, że wolą stron było zawarcie swego rodzaju ugody zmieniającej terminy płatności. Zgodnie z zeznaniami świadków A. K. (1) jedynie deklarowała gotowość spłaty zadłużenia w ciągu nadchodzących miesięcy. Świadek A. K. zeznała jednak, że nie było obustronnych uzgodnień co do terminów i kwot w zakresie spłaty zadłużenia nie pokrytego wpłatą z dnia 29 października 2013 r. Ze strony U. W. nie padła z kolei żadna wypowiedź sugerująca wolę związania strony powodowej deklaracją A. K. (1). Ponadto należy zwrócić uwagę, iż A. K. (1) dokonywała wprawdzie wpłat na poczet zaległości pozwanej z własnego rachunku na rachunek powódki, jednak nie oznaczało to jeszcze, że działała jako pełnomocnik pozwanej uprawniony do zawierania w jej imieniu ugód co do spłaty reszty zadłużenia. Mając na uwadze stosunek powinowactwa łączący pozwaną i A. K. (1), czynności przez nią podejmowane należy raczej rozpatrywać w kategoriach zwyczajowej pomocy świadczonej w ramach rodziny, a nie pełnomocnictwa. W ocenie Sądu, wbrew twierdzeniom pozwanej do żadnej ugody między stronami zatem nie doszło, a w konsekwencji roszczenie o zapłatę reszty zadłużenia należało uznać za wymagalne.

Uzasadniony okazał się natomiast zarzut częściowego spełnienia świadczenia przed wytoczeniem powództwa. Wpłacona przez A. K. (1) kwota 8.000 złotych wpłynęła na rachunek powódki już 29 października 2013 roku. Wbrew twierdzeniom strony powodowej miało to miejsce przed skutecznym złożeniem pozwu. Z uwagi na zwrot wcześniej złożonego pozwu, jako datę wniesienia pozwu po zwrocie należało przyjąć dzień

7 listopada 2013 roku. Powódka była bowiem wzywana do uzupełnienia braków formalnych pozwu czego nie uczyniła w ustawowym terminie. Na jej wniosek wyrażony w piśmie opatrzonym datą 4 listopada 2013 roku, który wpłynął do sądu w dniu 7 listopada 2013 roku, sprawę zarejestrowano już pod nową sygnaturą bez dokonywania fizycznego zwrotu pozwu. Sądowi z urzędu znana jest okoliczność, że w tym samym dniu, w którym został pierwotnie złożony pozew w niniejszej sprawie, to jest dnia 3 września 2013 roku, powódka wystąpiła z drugim powództwem przeciwko M. K. oraz W. K. o zapłatę kwoty 1.715,78 złotych wraz z ustawowymi odsetkami. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą VIII Nc 2082/13. W tej sprawie powódka również nie uzupełniła braków formalnych pozwu, który został jej ostatecznie prawomocnie zwrócony. Nie miało żadnego znaczenia procesowego, ani nie wywarło żadnych skutków materialnoprawnych pismo powódki o cofnięciu pozwu w tej sprawie, nastąpiło to bowiem po upływie terminu do usunięcia braków formalnych. Zgodnie natomiast z art. 130 § 2 k.p.c. pismo zwrócone nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z jego wniesieniem do sądu.

Zgłoszenie w pozwie roszczenia, które zostało już częściowo zaspokojone przez dłużnika przed jego wniesieniem powoduje oddalenie powództwa w tej części. W niniejszej sprawie przed skutecznym złożeniem pozwu doszło do zapłaty na rachunek powódki kwoty 8.000 złotych.

Zarzut nieprawidłowości zarachowania kwoty 8.000 zł wymagał rozważenia, czy część tej kwoty mogła zostać zarachowana na poczet kosztów wynagrodzenia pełnomocnika w sprawie toczącej się przed tut. Sądem pod sygn. VIII Nc 2082/13.

W ocenie Sądu nie należy przypisywać decydującego znaczenia temu, że w tytule przelewu z dnia 28 października 2013 roku świadek A. K. (1) podała bliżej niesprecyzowane koszty sądowe. Jak wynika z zeznań A. K. (1) nastąpiło to dopiero na skutek rozmowy przeprowadzonej tego samego dnia z U. W., która poinformowała A. K. (1), że zaległość będzie powiększona o koszty sądowe. Sama A. K. (1) nie wiedziała natomiast dlaczego takie koszty powstały i jakie postępowanie sądowe miałyby je wygenerować. Stawiając się u zarządcy ani pozwana ani A. K. (1) nie wiedziały bowiem nawet, iż zostały wniesione do Sądu pozwu, nie sposób zatem przyjąć umocowania A. K. (1) do działania ze skutkiem dla pozwanej w zakresie uzgodnień co do rzekomych warunków cofnięcia pozwów. Należy podkreślić, że na moment dokonywania przelewu nie było skutecznie wytoczonego powództwa przeciwko pozwanej, pierwotne pozwu nie zostały bowiem doręczone. Żadne koszty sądowe nie mogły zatem powstać na tymże etapie. Pozwana nie otrzymała odpisu pozwu, a żaden dowód nie wskazuje na to, że o wniesieniu pozwu w którejkolwiek ze spraw wiedziała z innych źródeł pozwana albo A. K. (1). Odnosząc się do wcześniejszych rozważań, nie można w takich okolicznościach przyjąć, że A. K. (1) była umocowana do zaciągnięcia jakichkolwiek dodatkowych zobowiązań, w tym w zakresie pokrycia wydatków powódki na ustanowionego w związku tocząca się sprawą sądową pełnomocnika. Poniesienie takich wydatków przez stronę powodową jest zresztą wątpliwe w świetle zeznań U. W., zgodnie z którymi pełnomocnik reprezentujący Wspólnotę otrzymywał wynagrodzenie dopiero po zakończeniu wygranej sprawy. Jak wynika z wcześniejszych rozważań, sprawa o sygn. VIII Nc 2082/13 zakończyła się prawomocnie zwrotem pozwu, a taki wynik postępowania nie rodził po stronie pozwanej obowiązku zwrotu żadnych kosztów procesu. Ponadto, sama strona powodowa zdawała sobie sprawę z tego, iż A. K. (1) winna wykazać się pełnomocnictwem pochodzącym od pozwanej, udzielonym w formie pisemnej, na co sama zwracała uwagę w piśmie procesowym z dnia 14 sierpnia 2014 roku (k. 46). Jakkolwiek uzgodnienia pomiędzy A. K. (1) a U. W. nie mogły zatem odnieść skutku wobec pozwanej.

Jakkolwiek powódka nie mogła zaliczyć wpłaty z 29 października 2013 roku na poczet rzekomych wydatków na pełnomocnika to mogła, w ocenie Sądu, częściowo ją zarachować na inne zaległości pozwanej względem niej. Wpłata została bowiem dokonana bez sprecyzowania jakie zaległości pozwanej ma pokrywać. Powódka mogła zatem częściowo zaliczyć ją na poczet długu związanego z najmowaną przez pozwaną od powódki częścią nieruchomości wspólnej (zaadaptowany strych), który wynosił 1.715,78 złotych, wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty do dnia zapłaty w wysokości 170,78 złotych. W zakresie kwoty 6.113,44, pozostałej po odjęciu wskazanych wyżej kwot od sumy 8.000 złotych, należało przyjąć, że została ona zapłacona na zaspokojenie roszczeń dochodzonych w niniejszym postępowaniu. Jak wynikało z twierdzeń strony powodowej wpłaty dokonane przez A. K. (1) w imieniu pozwanej w listopadzie 2013 roku zostały rozliczone zgodnie z dyspozycjami wskazanymi w tytułach przelewów, a pozostała część została zaliczona na poczet zaległości pozwanej powstałej w miesiącach od sierpnia do października 2013 roku. Z wpłat dokonanych w listopadzie 2013 roku pozostała jednak jeszcze kwota 277,57 złotych, którą powódka zaliczyła na zaległości dochodzone pozwem. W rezultacie zasądzeniu podlegała kwota 3.295,76 złotych, którą uzyskano odejmując od kwoty 8.000 złotych kwoty 6.113,44 złotych i 277,57 złotych.

Orzeczenie o odsetkach oparto na art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie ze zmienionym żądaniem przedstawionym na rozprawie w dniu 23 września 2014 roku.

Skutek w postaci oddalenia powództwa oczywiście nie nastąpi, jeżeli powód wcześniej cofnie pozew w odpowiednim zakresie. Wówczas, zgodnie z art. 355 § 1 k.p.c., sąd umarza postępowanie, co jednak nie zmienia faktu, że powód mimo wszystko przegrywa sprawę również w tej części, skoro powtórne wniesienie pozwu (na skutek dokonanego po zwrocie pozwu usunięcia braków formalnych i złożenia wniosku o wpisanie sprawy pod nową sygnaturą) nastąpiło po

dokonaniu częściowej zapłaty. W niniejszej sprawie powódka cofnęła pozew co do kwoty 5.496,77 złotych, co znalazło swoje odzwierciedlenie w punkcie I wyroku. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone.

W zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd oparł się na art. 100 k.p.c. Koszty poniesione przez powódkę przewyższyły wprawdzie koszty strony pozwanej o wysokość opłaty od pozwu w kwocie 485 złotych, mając jednak na względzie zbliżoną wysokość kosztów przypadającą na każdą ze stron w stosunku do wyniku procesu, Sąd uznał, że w niniejszej sprawie znajdzie zastosowanie zasada wzajemnego zniesienia kosztów. Powódka wygrała sprawę jedynie w około 1/3, powództwo zostało bowiem w części oddalone, w części natomiast postępowanie umorzono na skutek cofnięcia powództwa, co jest równoznaczne z przegraną. Udział powódki w kosztach procesu został zatem określony według proporcji 2/3, w jakim uległa ona w swoich żądaniach.