

Sygnatura akt IX C 2090/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 29-08-2014 r.

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

Przewodniczący:SSR Barbara Sudnik-Hryniewicz

Protokolant:Agnieszka Senkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 sierpnia 2014 r. we W.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko J. S.

o zapłatę

I. powództwo oddała,

II. umarza postępowanie w zakresie cofniętego powództwa,

III. nakazuje stronie powodowej, aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (kasa tut. Sądu) kwotę 12 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu.

Sygn. akt IX C 2090/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...)w W.we W.wniosła o zasądzenie od pozwanego J. S.kwoty 5.284,25 zł wraz odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. Uzasadniając roszczenie wskazała, że obejmuje zarządem nieruchomości położoną we W.przy ul. (...), której właścicielem wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej jest pozwany, który obowiązany był partycypować w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, na pokrycie których właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat płatnych z góry do 10. dnia każdego miesiąca. Strona powodowa wskazała, że w dniu 22.03.2012r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...), mocą której został przyjęty plan wydatków na utrzymanie części wspólnych i opłat za media i ustalona wysokość zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, obowiązująca od dnia 01.04.2012r. W przypadku zwłoki w spłacie zaliczek właściciele lokali postanowili, że właścicielom będą naliczane odsetki ustawowe. Strona powodowa podała, że pozwany został poinformowany o treści uchwał. W dniu 28.03.2013r. Wspólnota podjęła uchwałę nr 22013 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2013 i ustalił wysokość zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Podała też, że nie regulował on zobowiązań z tytułu opłat mieszkaniowych i kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wobec czego pismem z dnia 23.01.2013r. został wezwany do dobrowolnego spełnienia świadczenia, wezwanie pozostało bezskuteczne. Z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz z tytułu opłat mieszkaniowych na dzień 30.04.2013r. pozwanemu została zaliczona kwota 5.884,25 zł. Ponowne wezwanie do zapłaty pozwanego skutkowało dokonaniem zapłaty w kwocie 600 zł w dniu 6 maja 2013r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 06.07.2013r. powództwo zostało uwzględnione w całości.

W sprzeciwie od powyższego orzeczenia pozwany zaskarżył go w całości i wniósł o oddalenie powództwa, a nadto nieobciążanie go kosztami procesu. przyznał, że zalegał w płatnościach za lokal nr (...), jednak zgodnie z ustaleniami z kancelarią windykacyjną, od lutego 2013 r. rozpoczął spłatę zadłużenia wpłacając co miesiąc po 600 zł. Do dnia

wniesienia pozwu dokonał siedmiu wpłat, ostatnią w listopadzie, łącznie 4.200 zł. Wskazał też, że od grudnia 2012r. nie jest właścicielem przedmiotowego lokalu, o czym również informował kancelarię windykacyjną oraz stronę powodową. Podał, że comiesięczne przelewy dokonywane przez niego na konto wspólnoty były właściwie opisane i zawierały informacje o przeznaczeniu kwoty na zaległości w opłatach za lokal.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa cofnęła powództwo co do należności głównej wnosząc o umorzenie postępowania w tym zakresie, podtrzymała je jednak w zakresie zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kwoty 249,50 zł oraz kosztów procesu. Strona powodowa wskazała, że sprawy administracyjne w imieniu powoda załatwiała jego matka i to ona dokonywała płatności za użytkowanie lokali. Zaprzeczyła też jakoby powód informował o okoliczności dokonania darowizny mieszkania na rzecz dziadka. Przyznała że zobowiązanie w postaci należności głównej zostało przez pozwanego zapłacone w całości. Wskazał jednak, że w związku z tym, że pozwany był właścicielem dwóch lokali mieszkalnych nr (...), za które nie uiszczał opłat, strona powodowa zaksięgowała dokonane wpłaty na poczet wcześniejszych zobowiązań pozwanego. Strona powodowa podtrzymała żądanie w zakresie zasądzenia odsetek, mając na względzie, że zapłata należności głównej została dokonana w ratach należna powodowi kwota odsetek wynosi 249,50 zł.

W piśmie z dnia 20.06.2014r. powód wnosił o nieobciążanie go opłatami sądowymi o skarbowymi. Nie kwestionował zasadności naliczenia odsetek.

W piśmie z dnia 15.07.2014r. strona powodowa wskazała że porozumienie ze stycznia 2013r. dotyczyło spłaty zadłużenia pozwanego rozumianego jako spłata wszelkich nieuregulowanych w terminie kwot z tytułu posiadanych lokali mieszkalnych, nienależenia od tego gdzie dana zaległość została zaksięgowana i na jakie konto lokalu. W związku z posiadaniem przez powoda dwóch lokali utworzono dla niego dwa konta – jedno dla nieuregulowanych opłat za lokale oraz kosztów ubocznych związanych z dochodzeniem roszczeń, a drugie zawierało informacje o bieżących opłatach. Pozwanemu dostarczane były na bieżąco obie kartoteki, miał też możliwość śledzenia zadłużenia w systemie informatycznym. Nie jest więc prawdą, że pozwany nie wiedział co dzieje się z dokonanymi przez niego wpłatami i w jaki sposób następuje ich zaliczenie. Zgoda strony powodowej na ratalną spłatę długu nie sankcjonuje braku wpłat z tytułu zobowiązań bieżących. Wskazała, że pozwany celem uniknięcia spłaty zadłużenia regularnie przenosi własność lokali pomiędzy członkami rodziny uniemożliwiając wspólnocie dochodzenie roszczeń.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 22.03.2012r. powodowa Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...), mocą której został przyjęty plan wydatków na utrzymanie części wspólnych i opłat za media i ustalona wysokość zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, obowiązująca od dnia 01.04.2012r. W przypadku zwłoki w spłacie zaliczek właściciel lokali postanowili, że właścicielom będą naliczane odsetki ustawowe.

W dniu 28.03.2013r. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2013 i ustaliła wysokość zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, obowiązującą do 01.04.2013r. Właściciel przewidzieli też możliwość naliczania odsetek ustawowych w przypadku zwłoki w zapłacie zaliczek.

Dowód: uchwała strony powodowej nr (...) oraz (...) wraz z zawiadomieniami o podjęciu uchwał k. 7-10

Powód był informowany o wysokości opłat oraz o bieżącym saldzie.

Dowód: zawiadomienia o wysokości opłat wraz z dowodami nadania k. 12-14

Pozwany zalegał w płatnościach za lokal mieszkalny nr (...).

Okoliczność bezsporna

Powód został wezwany do zapłaty zaległych opłat mieszkaniowych i opłat związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną w kwocie 5.076,17 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania, z czego za okres do 31.12.2012r. kwoty 4.270,04 zł oraz kwoty 438,48 zł zaliczki za styczeń 2013r.

Dowód: wezwanie do zapłaty z 23.01.2013r. wraz z dowodem nadania k. 11

Matka pozwanego M. S. w dniu 01.02.2013r. wpłaciła na konto wspólnoty kwotę 1200 zł. w tytule przelewu wpisano „lokal (...), spłata zadłużenia 2x600zł”.

W dniu 06.03.2013r. wpłaciła na konto wspólnoty kwotę 1200 zł. w tytule przelewu wpisano „lokal (...), spłata zadłużenia 2x600zł”.

W dniu 09.04.2013r. wpłaciła na konto wspólnoty kwotę 1200 zł. w tytule przelewu wpisano „lokal (...), spłata zadłużenia 2x600zł”.

W dniu 05.05.2013r. wpłaciła na konto wspólnoty kwotę 1200 zł. w tytule przelewu wpisano „lokal (...) +6, spłata zadłużenia 2x600zł”.

W dniu 03.06.2013r. wpłaciła na konto wspólnoty kwotę 1200 zł. w tytule przelewu wpisano „lokal (...), spłata zadłużenia 2x600zł”.

W dniu 01.07.2013r. wpłaciła na konto wspólnoty kwotę 1200 zł. w tytule przelewu wpisano „lokal (...), spłata zadłużenia 2x600zł”.

W dniu 02.08.2013r. wpłaciła na konto wspólnoty kwotę 1200 zł. w tytule przelewu wpisano „lokal (...), spłata zadłużenia 2x600zł”.

W dniu 03.09.2013r. wpłaciła na konto wspólnoty kwotę 1200 zł. w tytule przelewu wpisano „lokal (...), spłata zadłużenia 2x600zł”.

W dniu 02.10.2013 wpłaciła na konto wspólnoty kwotę 1200 zł. w tytule przelewu wpisano „lokal (...), spłata zadłużenia 2x600zł”.

W dniu 04.11.2013 wpłaciła na konto wspólnoty kwotę 1200 zł. w tytule przelewu wpisano „lokal (...), spłata zadłużenia 2x600zł”.

Dowód: potwierdzenie wykonania transakcji k. 16

wyciągi z rachunków bankowych k. 32-36

Pierwsza spłatę na koncie pozwanego wspólnota zaksięgowwała 30.06.2013r., a pierwszą spłatę w kwocie 600 zł - 31.07.2013r. W dniu 03.12.2013r. zaksięgowano kwotę 600 zł, a 21.02.2014r. kwotę 300 zł. w dniu 02.04.2014r. zaksięgowano kwotę 4.359,42 zł.

Na koncie pozwanego brak jest księgowania wpłat dokonanych przez matkę pozwanego w okresie 02-06 2013r.

Dowód: kartoteka konta k. 59-60, 61-62

Saldo na dzień 14.05.2013r. na koncie pozwanego wynosiło – 3.786,75 zł.

Dowód: kartoteka konta k. 15

Splata zadłużenia dokonana przez pozwanego w okresie luty- czerwiec 2013 r. została przez stronę powodową zaksięgowana na konto utworzone w związku z uzyskanymi przez powodową orzeczeniami przeciwko pozwanemu w sprawach o zapłatę. Splata ta nie była widoczna w przedstawionej przez stronę powodową kartotece.

Całkowita splata salda pozwanego nastąpiła w kwietniu 2014r.

Okoliczność bezsporna

Pozwany przejściowo znalazł się w trudnościach finansowych, zalegał w opłatach eksploatacyjnych. W 2013r. matka pozwanego ustaliła z pełnomocnikiem Wspólnoty sposób splaty zadłużenia. Splata dotyczyła dwóch lokali i miała następować po 600 zł miesięcznie. Z tej splaty pozwany się wywiązał. Splata zaczęła się 1 lutego 2013r. kwocie 1200 zł za lokale (...), a zakończyła w kwietniu 2014r.

Bieżące należności uiszczane były przez nowego właściciela w uzgodnieniu z pełnomocnikiem. Zmiana właściciela nastąpiła w grudniu 2012r., o czym pełnomocnik strony powodowej został poinformowany w styczniu 2013r.

Dowód: zeznania świadka E. S. – k. 84

Strona powodowa poinformowała matkę pozwanego za pośrednictwem poczty elektronicznej, że pomimo telefonicznej deklaracji z 28.01.2013r. o dokonywaniu wpłat po 600 zł na oba lokale miesięcznie, wpłaty przed 6 maja nie nastąpiły, a cała należność miała zostać uregulowana do 30.04.2013r. Brak wpłat oraz reakcji na wezwanie do zapłaty spowodował wystąpienie na drogę sądową.

Dowód: wydruk listu e-mail z 19.07.2013r. k. 58

Właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) od stycznia 2013r. jest M. B.. O powyższym Wspólnotę pozwany poinformował 08.07.2013r.

Dowód: zawiadomienie o wpisie do Kw nr (...) k. 37

wydruk e-mail k. 69-70

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Strona powodowa domagała się zasądzenia od pozwanego kwoty odpowiadającej przypadającym na niego jako właściciela lokalu nr (...) wchodzącego w skład powodowej wspólnoty należnościom z tytułu korzystania z lokalu oraz utrzymania części wspólnych w kwocie 5.284,25 zł. Strona powodowa twierdziła, że pozwany nie uiszcza tych należności w ogóle, zaś po ich uiszczeniu w toku procesu, że należą się jej odsetki za nieterminowe wpłaty dokonane w ramach splaty tego zadłużenia.

Pozwany podejmując obronę zarzucił, że dokonywał splat zaległości zgodnie z zawartym ze stroną powodową porozumieniem, na mocy którego udzieliła mu ona zwłoki, a w konsekwencji, że nigdy nie otrzymał rozliczenia dokonanych przez niego wpłat.

Wysokość naliczeń nie była między stronami sporna.

W toku rozprawy ustalono, że pomiędzy stronami tj. stroną powodową reprezentowaną przez pełnomocnika występującego w tym postępowaniu oraz pozwanym reprezentowanym przez matkę E. S., których umocowania nie kwestionowała ani w toku negocjacji ani w toku procesu żadna ze stron, zawarte zostało porozumienie, na mocy którego strona powodowa udzieliła pozwanemu zwłoki w spłacie zaległości przypadających na niego jako właściciela

lokalu wchodzącego w skład powodowej wspólnoty w ten sposób, że miał on spłacać zadłużenie lokalu nr (...) kwotą po 600 zł miesięcznie poczynając od lutego 2013 r. aż do spłaty całej zaległości.

Ustalono także, że pozwany wywiązał się ze swojego zobowiązania i dokonywał umówionych wpłat, które jednakże strona powodowa wbrew porozumieniu księgowała na odrębne konto, założone w związku z uzyskanymi uprzednio orzeczeniami zasądzającymi od pozwanego na jej rzecz należności powstała w innym niż sporny okres, co w dalszym toku procesu uzasadniała minimalizacją kosztów, jakie miałby ponieść pozwany z związku z ewentualną egzekucją.

Ostatecznie więc dokonywane przez pozwanego wpłaty nie były widoczne na koncie jego lokalu, co z kolei strona powodowa poczytała mu za niewywiązanie się z porozumienia uzasadniające wystąpienie z niniejszym powództwem.

Wskazać też należy, że strona powodowa mimo wniosków pozwanego nie wskazała mu w jaki sposób dokonuje zaliczeń, wobec czego nie można uznać, że pozwany w ten sposób przyjął pokwitowanie bowiem nie zgadzał się z treścią wydruków kartotek sporządzonych przez stronę powodową, gdzie powyższe zaliczenie nie zostało uwidocznione.

W myśl przepisu art. 481 § 1 i 2 k.c. co do zasady za opóźnienie w zapłacie świadczenia pieniężnego należą się odsetki ustawowe. Zgodnie zaś 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. 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. Przepis ten w § 2 i 3 stanowi zaś o sposobie zaliczenia świadczenia na poczet długu, jednakże w sytuacji, gdy dłużnik nie wskazał który z kilku długów chce zaspokoić.

Powyższe oznacza, że skoro strony porozumiały się co sposobu spełniania świadczenia z tytułu zaległości pozwanego jako właściciela lokalu na rzecz powodowej wspólnoty i z tytułów dokonywanych przez pozwanego (działającego przez matkę E. S.) przelewów wynika, że dokonuje on zapłaty zadłużenia po 600 zł (co nie budzi wątpliwości, że wypełniał tym samym warunki porozumienia- vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r., IV CSK 233/11, opubl. LEX nr 1164749), to strona powodowa przede wszystkim winna w myśl art. 451 § 1 k.c. zaliczać spełnianą przez pozwanego należność na dług, co do którego pozwany jako dłużnik złożył oświadczenie, a nadto nie może domagać się odsetek za opóźnienie świadczenia pieniężnego, co do którego udzieliła mu zwłoki, a tym samym skoro nie było ono jeszcze wymagalne. Strona powodowa zaś nie tylko, że zaliczała świadczenia niezgodnie z porozumieniem, to nadto naliczyła pozwanemu odsetki (jak w piśmie procesowym z dnia 6 maja 2014 r.) za okresy, w których nie pozostawał on w opóźnieniu.

Podkreślenia także wymaga, że pozwany nigdy nie przyjął pokwitowania i wyrażał niezrozumienie dla sposobu księgowania przez stronę powodową dokonywanych przez niego na poczet zadłużenia wpłat, czemu dał wyraz w kierowanej do strony powodowej korespondencji e-mail.

Co się zaś tyczy twierdzenia strony powodowej, że spłata zadłużenia przez pozwanego nie zwalnia go z obowiązku zapłaty należności bieżących, jak również, że pozwany nie poinformował strony powodowej, że nie jest już właścicielem lokalu, to wskazać należy, że wobec okoliczności, że powodowa wspólnota ma nieograniczony dostęp do ksiąg wieczystych, z których jawnej treści wynika kto jest właścicielem, winna była występując z powództwem w dniu 22 maja 2013 r. ustalić czy swoje roszczenia kieruje do właściwego zobowiązanego, zwłaszcza wobec treści udzielonej jej w tym zakresie informacji o zmianie właściciela.

W tym stanie rzeczy żądanie pozwu, jako niezasadne podlegało oddaleniu, o czym orzeczono, jak w punkcie I sentencji wyroku.

Na marginesie wskazać należy, że dalece wątpliwą jest zasadność twierdzenia strony powodowej, że zaliczenie spełnianych przez pozwanego świadczeń na poczet długów stwierdzonych wydanymi uprzednio orzeczeniami miało na celu „uchronienie” pozwanego przed dalszymi kosztami z tego tytułu, skoro bowiem niniejsze postępowanie miało także rodzić dla niego koszty, w tym zastępstwa procesowego w sprawie.

Okoliczności faktyczne w sprawie zostały ustalone na podstawie wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie w tym zeznań świadka E. S., biorąc pod uwagę, że dowody te wzajemnie się potwierdzały i uzupełniały. Podkreślenia wymaga, że relacja świadka co do zawarcia porozumienia, a następnie jego realizacji znajdowała poparcie w złożonych potwierdzeniach przelewu, a także kartotekach i wezwaniu do zapłaty. Sąd nie znalazł podstaw do odmówienia wiarygodności tym dowodom, której nie kwestionowały także strony procesu.

Podstawą orzeczenia o umorzeniu postępowania w zakresie cofniętego powództwa, zawartego w punkcie II sentencji wyroku, jest przepis art. 355 § 1 k.p.c.

Z racji tego, że strona powodowa mimo wiążącego strony porozumienia wystąpiła z powództwem o zapłatę, które następnie w przeważającej części cofnęła, a w pozostałej przegrała, uznać należało, że winna ona ponieść w całości koszty sądowe. Z uwagi na to, że strona powodowa domagała się ostatecznie zapłaty kwoty 5.533,75 zł (5.284,25 zł i 249,50 zł), od której to kwoty opłaty od pozwu wynosi 277 zł, z uwagi zaś na to, że wraz z pozwem uiszcila opłatę w wysokości 265 zł, zobowiązano ją do uiszczenia brakującej opłaty od pozwu w wysokości 12 zł, o czym orzeczono, jak w punkcie III sentencji wyroku.