

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 14 kwietnia 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Magdalena Zdrzałka Szymańska

Protokolant: Alicja Ziomek

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

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

przeciwko W. K. i M. N. (1)

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. na rzecz pozwanego W. K. kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

III. zasądza od strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. na rzecz pozwanej M. N. (1) kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), reprezentowana w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie W. B. K. i M. N. (1) kwoty 3.705,64 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 0,93 zł od dnia 11.04.2014 r. do dnia zapłaty, 33,54 zł od dnia 11.05.2014 r. do dnia zapłaty, 33,54 zł od dnia 11.06.2014 r. do dnia zapłaty, 47,51 zł od dnia 11.07.2014 r. do dnia zapłaty, 35,55 zł od dnia 11.08.2014 r. do dnia zapłaty, 35,55 zł od dnia 11.09.2014 r. do dnia zapłaty, 6,83 zł od dnia 11.01.2014 r. do dnia zapłaty, 7,50 zł od dnia 11.02.2014 r. do dnia zapłaty, 7,50 zł od dnia 11.03.2014 r. do dnia zapłaty, 3459,69 zł od dnia 11.04.2014 r. do dnia zapłaty, 7,50 zł od dnia 11.05.2014 r. do dnia zapłaty, 7,50 zł od dnia 11.06.2014 r. do dnia zapłaty, 7,50 zł od dnia 11.07.2014 r. do dnia zapłaty, 7,50 zł od dnia 11.08.2014 r. do dnia zapłaty, 7,50 zł od dnia 11.09.2014 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swego żądania strona powodowa podała, iż pozwani są właścicielami samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem 1 (garażu) przy ul. (...) we W.. Wskazała, że na pozwanych będących właścicielami przedmiotowego lokalu spoczywał, zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ww. lokalu, jak również obowiązek uczestniczenia w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Podniosła, że pozwani pokrywają opłaty po terminie, w różnych wysokościach.

W dniu 14.11.2014 r. tut. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, orzekając zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani W.B. K.i M. N. (1)wnieśli o oddalenie powództwa w całości, a także zasądzenie od powoda na rzecz każdego z pozwanych osobno kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W

uzasadnieniu podnieśli, że przed złożeniem pozwu opłacili stronie powodowej koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w zakresie kosztów zarządu, eksploatacji i in. wpłatami z dnia 10.09.2014 r. na kwotę 146,94 zł i z dnia 11.09.2014 r. na kwotę 177,12 zł, a opisane przelewy zostały opisane przez pozwanych jako "opłata za lokal (...) garaż miesiąc marzec, kwiecień, maj, czerwiec, lipiec, wrzesień 2014 r." Podobnie opłaty na fundusz remontowy zostały zaspokojone wpłatami z dnia 22.08.2014 r. na kwotę 30,98 zł, i z dnia 10.09.2014 r. na kwotę 30,98 zł za miesiące grudzień, styczeń, luty, marzec, kwiecień, maj, czerwiec, lipiec, dalsze wpłaty za miesiące sierpień – grudzień zostały opłacone przelewem z dnia 17.12.2014 r. na kwotę 35 zł. Zdaniem pozwanych z uwagi na wpłaty pozwanych dokonywane tytułem konkretnego długu, strona powodowa nie jest uprawniona do zaliczenia wpłat niezgodnie z deklaracją dłużnika. Równocześnie odnosząc się do obowiązku zapłaty przez pozwanych kwoty 3.452,19 zł tytułem kosztów remontu dachu i instalacji wodnokanalizacyjnej, pozwani zarzucili, że należność jest niewymagalna do dnia 01.01.2015 r., gdyż termin zapłaty został przedłużony do dnia 31.12.2014 r. decyzją zarządu.

Pismem procesowym z dnia 26.02.2015 r. strona powodowa cofnęła powództwo co do kwoty 3.705,64 zł wskazując, iż pozwani w dniu 31.12.2014 r. dokonali zapłaty kwoty należności głównej. Jednocześnie w dalszym ciągu powódka domagała się zapłaty odsetek, od wskazywanych w pozwie kwot.

Pismem procesowym z dnia 10.03.2015 r. pozwani wskazali, że strona powodowa nie odniosła się do wpłat dokonywanych przez pozwanych przed wytoczeniem powództwa, jak również do tego, iż pozwani zgodnie z umową uiszcili w dniu 31.12.2014 r. kwotę 3.452,19 zł tytułem kosztów na remont dachu i instalacji wodnokanalizacyjnej.

Na rozprawie w dniu 31 marca 2015 r. pełnomocnik pozwanych zgody na cofnięcie powództwa bez zrzeczenia się roszczenia nie wyraził

Strona powodowa pismem procesowym z dnia 26.03.2015 r. podniosła, iż pozwani nie wykazali, iż udzielono im prologaty spłaty roszczeń objętych żądaniem pozwu.

### **Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:**

Pozwani W. B. K. i M. N. (2) są właścicielami samodzielnego lokalu niemieszkalnego nr (...) (garażu) w nieruchomości położonej we W. przy ul. (...).

### **okoliczność bezsporna**

Strona powodowa w dniu 4 września 2014 r. sporządziła dokument zatytułowany „Kartoteka finansowa za okres od 2012.02.01 do 2014.09.30” oraz „Kartoteka finansowa za okres od 2014.01.01 do 2014.09.30”. Z pierwszego dokumentu obejmującego zaliczki na fundusz remontowy wynika, iż w okresie objętym żądaniem pozwu tj. od stycznia 2014 r. do września 2014 r. pozwani dokonali jednej wpłaty na kwotę 30,98 zł, zaś ich obciążenie wyniosło wraz z dotychczasowym zadłużeniem kwotę 3.519,02 zł. Z drugiej kartoteki finansowej wynika, iż obciążenie za garaż, po wpłacie przez pozwanych kwoty 120 zł wyniosło kwotę 186,62 zł.

### **dowód:**

kartoteki finansowe k. 17 - 18

Pozwani w okresie objętym pozwem dokonali na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej wpłaty:

- kwoty 35,00 zł w 17 grudnia 2014 r. za miesiące do grudnia 2014 r. na fundusz remontowy – garaż;
- kwoty 30,98 zł w dniu 10 września 2014 r. za miesiąc kwiecień, maj, czerwiec i lipiec 2014 r. na fundusz remontowy – garaż;
- kwoty 146,94 zł w dniu 10 września 2014 r. za marzec, kwiecień, maj, czerwiec i lipiec 2014 r. za garaż;

- kwoty 177,12 zł w dniu 11 września 2014 r. za miesiąc wrzesień 2014 r., za garaż,
- kwoty 55,13 zł w dniu 24 listopada 2014 r. za miesiąc listopad 2014 r. za garaż,
- kwoty 34,47 zł w dniu 17 grudnia 2014 r. za miesiąc grudzień 2014 r. za garaż.

**dowód:**

dowody wpłat k. 36, 37

Zarząd Wspólnoty mieszkaniowej sprawowany przez (...) Sp. z o.o. we W. wyraził zgodę na wpłacenie do końca roku 2014 r. kwoty dotyczącej remontu dachu i instalacji kanalizacyjnej w łącznej kwocie 3.451,19 zł.

**dowód:**

pismo zarządcy nieruchomości k. 38

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie pozostaje fakt spłacenia należności głównej dochodzonej pozwem, co potwierdziła powódka cofając w tym zakresie pozew, przy czym pozwani zgody na cofnięcie powództwa nie wyrazili.

Wobec okoliczności podnoszonych przez strony w toku wymiany pism procesowych uznać należało, iż istota sporu sprowadza się do ustalenia zasadności żądania przez powoda odsetek od zgłoszonych przez powoda kwot, a także ustalenia kwestii czy zapłata kwoty głównej nastąpiła po wytoczeniu powództwa i jak okoliczność ta wpływa na kwestię rozliczenia kosztów procesu.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zgłoszonego roszczenia odsetkowego wskazać należy, iż strona powodowa w sposób lapidarny wskazała, iż zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej członkowie wspólnoty mają obowiązek wносить w terminie do 10 każdego miesiąca, co wynika z art. 13, 14 i 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zaś pozwani nie dokonywali wpłat w terminie.

Strona powodowa nie wykazała jednak zasadności naliczania zaliczek i źródła kwoty na nie się składającej. Według § 4 ust. 2 załączonej umowy zlecenia, zaliczki rozliczane będą w stosunku rocznym, nie później niż do końca pierwszego kwartału roku następnego, wg faktycznie poniesionych kosztów. Ustalenie zasadności wysokości zaliczek zależne jest, w myśl § 4 ust. 1 lit. C od wielkości udziału właściciela w nieruchomości i liczby osób zamieszkujących w lokalu. Strona powodowa nie wskazała podstawy dokonania wyliczenia zaliczek przypadających na rzecz pozwanych. Zauważyć przy tym należy, iż kwota zaliczek za garaż w okresie od kwietnia do września 2014 r. była zmienna. Z uwagi na fakt niewykazania podstawy roszczenia głównego, niemożliwym stało ustalenie zasadności żądania odsetek od poszczególnych kwot. W ocenie Sądu kartoteka finansowa, będąca dokumentem wykreowanym przez stronę powodową, nie może być uznana za podstawę ustaleń prawidłowości dokonywanych naliczeń, tym bardziej, iż pozwani kwestionowali twierdzenia strony powodowej, wskazując odmienne twierdzenia w zakresie sposobu rozliczania dokonywanych wpłat. Zauważyć należy, iż strona powodowa zażądała również odsetek za opóźnienie w zapłacie kwoty 3.451,19 zł z tytułu remontu dachu i instalacji kanalizacyjnej. Po pierwsze, wskazać należy, iż kwota ta nie stanowi zaliczki, o której mowa w art. 14 u.w.l i nie ma do niej zastosowania termin płatności wskazany w przepisie art. 15 u.w.l. tj. do 10 każdego miesiąca. Opłata ta, jak wynika z pisma z dnia 18.07.2014 r. (k.19) wynika z uchwał właścicieli nr 9/2013 i 10/2013. Jest to inne źródło finansowania, niż comiesięczne, ustawowo wskazane zaliczki. Sprzeczne z zasadami racjonalnego gospodarowania jest przyjęcie takiej wykładni art. 15 ust. 1 u.w.l., która wyklucza możliwość podjęcia uchwały dotyczącej zasilenia funduszu remontowego innymi środkami niż zaliczki wpłacane na bieżąco przez właścicieli. (I ACa 161/13 wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 lipca 2013 r. 2013-07-03

LEX nr 1375891). Stąd też nie sposób uznać zasadności naliczania odsetek od daty wskazanej przez powódkę. Strona powodowa nie przedłożyła dowodów wskazujących na termin płatności ww. kwoty, poza wezwaniem do zapłaty z dnia 18.07.2014 r. zobowiązującym do wpłaty żądanej kwoty w terminie 7 dni. Niemniej jednak wskazać należy, iż termin płatności został określony pozwanym pismem Zarządcy z dnia 23 czerwca 2014 r., w którym wyrażono zgodę, działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej na wpłacenie kwoty dotyczącej remontu do końca roku 2014 r. Tym bardziej niezrozumiałym jest żądanie odsetek od tej kwoty od dnia 11 kwietnia 2014 r. Wobec określenia czynności Zarządcy w umowie zlecenia z dnia 22 czerwca 2005 r. w tym w § 3 ust. 1.20 polegającej na pobieraniu i rozliczaniu wszelkich należności wnoszonych przez właścicieli lokali za zupełnie nietrafiony należy uznać argument powódki, iż zarząd nie był uprawniony do przedłużenia okresu zapłaty należności na remont dachu i kanalizacji. Podkreślić należy, iż obowiązek zapłaty tej kwoty nie mieści się w pojęciu zaliczki, jednak trudno przyjąć, iż wobec kompleksowego prowadzenia wszelkich spraw finansowych i rozliczeń przez ustanowionego zarządcę kwestia niezbyt znacznego przedłużenia terminu płatności mogła być traktowana jako czynność przekraczająca zwykły zarząd.

Mając na uwadze powyższe argumenty, wpłatę kwoty należności głównej, dokonaną w dniu 31 grudnia 2014 r. odnośnie przeważającego składnika dochodzonej należności uznać należy za poczynioną w terminie, a cofnięcie pozwu w tym zakresie skutkuje obciążeniem kosztami powódki. Powodowie bowiem wykonali swój obowiązek zgodnie z określonym terminem, zaś jak słusznie zarzucili żądanie zapłaty na czas wniesienia pozwu w dniu 22.09.2014 r. było przedwcześnie. Podobnie wskazać należy, iż według kartotek na dzień wniesienia pozwu tj. na dzień 22 września 2014 r. zadłużenie z tytułu utrzymania garażu wynosiło 186,62 zł. Zauważyć należy, iż pozwani w dniu 10 i 11 września 2014 r. dokonali zapłaty za miesiąc wrzesień kwoty 177,12 zł, zaś wcześniej w kwoty 146,94 zł za miesiąc marzec, kwiecień, maj, czerwiec i lipiec 2014 r. W grudniu 2014 r. nie obciążały ich należności z tytułu kwoty głównej. Wobec nieudowodnienia zasadności naliczenia kwot zaliczek, braku wykazania stosunku pełnych opłat do wysokości udziału pozwanych w nieruchomości wspólnej także powództwo w zakresie odsetek podlegało oddaleniu.

Wobec oddalenia powództwa, w zakresie kosztów procesu znajdzie zastosowanie art. 98 k.p.c., statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Koszty poniesione przez pozwanych to koszt zastępstwa prawnego, który dla wartości przedmiotu sporu 3.705,64 zł wynosi kwotę 600 zł. Szczególną regulację zwrotu kosztów postępowania przez współuczestników zawiera art. 105 § 1 i 2 k.p.c. Zgodnie z § 1 tego przepisu, współuczestnicy sporu zwracają koszty procesu w częściach równych. Sąd może jednak nakazać zwrot kosztów odpowiednio do udziału każdego ze współuczestników w sprawie, jeżeli pod tym względem zachodzą znaczne różnice. W myśl § 2, na współuczestników sporu odpowiadających solidarnie co do istoty sprawy sąd włoży solidarny obowiązek zwrotu kosztów. Regulacja ta dotyczy wyłącznie zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi przez stronę przegrywającą. Ma ona zatem zastosowanie jedynie w odniesieniu do sytuacji, w której współuczestnictwo występuje po stronie przegrywającej proces, nie zaś w sytuacji odwrotnej, tj. gdy współuczestnictwo zachodzi po stronie wygrywającej. W takim wypadku zastosowanie mają ogólne zasady o kosztach procesu i każda ze stron wygrywających proces ma prawo żądać zwrotu kosztów niezbędnych do celowej obrony (por. orzeczenie SN z dnia 18 grudnia 1950 r., C. 181/50, NP. 1951, nr 11, s. 46).