

Sygn. akt: I C 465/16 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy w Nidzicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Elżbieta Gembicka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Małgorzata Jastrzębowska

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2017 r. w Nidzicy

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...)

przeciwko B. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej B. G. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) kwotę 864, 22 zł (słownie: osiemset sześćdziesiąt cztery złote dwadzieścia dwa grosze) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 24 maja 2016 r. do dnia zapłaty,

II. w części ograniczonego powództwa postępowanie umarza,

III. zasądza od pozwanej B. G. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) kwotę 407 zł (słownie: czterysta siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 360 zł (słownie: trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 465/16 upr

UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa w N. przy ul. (...) w imieniu której działa P. (...). w N. wniosło o zasądzenie w postępowaniu upominawczym od **pozwanej B. G.** łącznie kwoty 1.020,70 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od poszczególnych kwot do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu żądania powód wskazał, że na podstawie § 5 umowy o zarządzanie nieruchomością – Wspólnotą Mieszkaniową w N. ul. (...) z 02 kwietnia 2001 roku zarządca jest upoważniony do dochodzenia w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym od właścicieli zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, opłat eksploatacyjnych, opłat na fundusz remontowy. Pozwana jest właścicielem lokalu nr (...) należącego do Wspólnoty Mieszkaniowej i nie uregulowała zaliczek za okres od stycznia do kwietnia 2016 roku w dochodzonej przez powoda wysokości. Powód wskazał, iż na dochodzoną kwotę składa się zadłużenie z 2016 roku, które wyniosło 1.844,78 zł ale zostało pomniejszone o wpłaconą kwotę 824,08 zł przez pozwaną.

W dniu 15 września 2016 roku Sąd Rejonowy w Nidzicy I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt (...), wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana B. G. w ustawowym terminie wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W złożonym sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego, ponieważ comiesięcznie uiszczała kwoty tytułem czynszu na które składały się zarówno opłaty eksploatacyjne, jak i koszty zarządu, zaliczki na fundusz remontowy, a także opłaty za wodę. W związku z powyższym niezrozumiałe jest dla pozwanej, iż posiada ona jakiegokolwiek zaległości względem powoda.

Powód ustosunkowując się do złożonego sprzeciwu od nakazu zapłaty wskazał, że zarzuty przedstawione w zarzucie są chybione. Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 23 marca 2015 roku podjęła uchwałę w sprawie ustalenia na 2015 r. zaliczki na koszty utrzymania części wspólnych, której odbiór pokwitowała. Powód wskazał, iż pozwana dokonywała wpłat zaliczek, ale nie zawsze co miesiąc, jak i nie zawsze w wysokości uchwalonej przez wspólnotę. Powód wskazał, iż m.in. za rok 2014 bilans otwarcia – zadłużenie pozwanej za rok 2013 wynosiło 304,11 zł. Ponadto wskazał, że pozwana od kwietnia do października 2016 roku dokonywała wpłat ale nie pokrywały one bieżących opłat, a wpłaty były zaliczane na zaległe zadłużenie.

Następnie powód wskazał, iż zmienił się zarządca nieruchomości którym wcześniej było P. (...)w N.. Aktualnie wspólnota zarządzana jest przez B. W..

W związku z dokonaną wpłatą przez pozwaną, jak i ponownym wyliczeniem wysokości zadłużenia powód ograniczył powództwo do kwoty 864,22 zł.

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwana B. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w N. wchodzącego w skład Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w N..

Na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością z dnia 02 kwietnia 2001 roku czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...) wykonuje P. (...) w N., która działać będzie w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej w N. ul. (...).

Uchwałą nr 2/2015 Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w N. przy ul. (...) ustaliła wysokość zaliczki na koszty utrzymania części wspólnej które obowiązują od dnia 01 kwietnia 2015 roku. Tak więc zgodnie z § 1 w/w uchwały zaliczka na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zostały ustalone na kwotę 1,10 zł/m² na którą kwotę składają się koszty bezpośrednie nieruchomości wspólnej oraz wynagrodzenie dla zarządcy. Natomiast wysokość kosztów na rzecz funduszu remontowego wspólnota uchwaliła na kwotę 1,20 zł/m² od lokalu. Następnie uchwałą z nr 3/2016 Wspólnota podwyższyła koszty bezpośrednie nieruchomości wspólnej o kwotę 05 groszy za m².

W związku z powyższym pozwana będąca właścicielem lokalu o powierzchni 64,60 m² winna dokonywać miesięcznych opłat w wysokości 297,46 zł. Pozwana zobowiązana do dokonywania płatności w wyznaczonej przez powoda kwocie, uiszczała wysokość czynszu według własnego uznania – mniejszą kwotę niż wymagana tyt. czynszu.

Pozwana nie dokonywała w terminie jak i w oznaczonej wysokości płatności tytułem czynszu za lokal i tego względu przy bilansie otwarcia rachunku na rok 2016 roku na rachunku pozwanej widniało obciążenie w łącznej kwocie 634,55 zł. Pozwana w okresie od stycznia 2016 roku do 10 kwietnia 2016 roku na rzecz powoda wpłacała jednostkowe kwoty w wysokości około 240-250 zł i łącznie na rachunek wpłaciła kwotę 824,08 zł tyt. czynszu. Natomiast zgodnie z zestawieniem obciążeń i wpłat opłaty za lokal wynosiły odpowiednio: za styczeń-marzec kwotę po 294,23 zł (miesięcznie) natomiast za kwiecień 2016 roku kwotę 297,46 zł. Wpłaty dokonywane przez pozwaną były zaliczane

na spłatę powstałego zadłużenia, które widniało w chwili otwarcia bilansu na rok 2016. W przedmiotowym okresie łącznie z tyt. obciążeń powód naliczył opłaty w łącznej wysokości 1.844,78 zł. W związku z powyższym biorąc pod uwagę wpłaty dokonane przez pozwaną to na dzień 10 kwietnia 2016 roku w dalszym ciągu widniała niedopłata na rachunku wynosząca kwotę 1.020,70 zł.

Powód na początku 2017 roku ze względu zmiany zarządcy dokonał ponownego bilansu otwarcia, z którego wynika, iż na rachunku pozwanej na początek roku 2017 widniała niedopłata w wysokości 1.1784,84 zł. Pozwana w okresie od 01 stycznia 2017 roku do 31 marca 2017 roku na rzecz powoda z tyt. czynszu wpłaciła kwotę 1.289,52 zł. Natomiast łączne obciążenie za lokal w/w okresie czasu wyniosło łącznie kwotę 2.153,74 zł. W związku z powyższym na rachunki po stronie pozwanej widniała niedopłata w kwocie 864,22 zł.

Dowód: umowa o zarządzeni nieruchomością [k. 4-6]; zestawienie obciążeń i wpłat [k. 8-11, 60,63-66, 108], wezwanie do zapłaty [k. 11]; dowody wpłat [k. 34-49, 78-84]; uchwały wspólnoty [k. 55-59, 61].

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedstawionych przez stronę powodową. W szczególności Sąd oparł się na dowodach w postaci zestawienia należności i zaległości lokalu, powiadomieniach o wysokości opłat. Są one w pełni jednoznaczne i przekonujące, a nadto nie były kwestionowane przez strony co do swej autentyczności, zatem brak jest podstaw, by odmówić im przymiotu wiarygodności.

Bezspornym w sprawie jest, iż pozwana pozostaje właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w N.. Jako właściciel lokalu zobowiązana była uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali – tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 80. poz. 903 ze zm.). Na koszty te składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 powołanej ustawy).

Powód w niniejszej sprawie dochodził od pozwanej zapłaty należności z tytułu zaliczek na poczet pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztów eksploatacyjnych za okres od stycznia 2016 r. do kwietnia 2016 r.

W świetle powyższego nie było więc wątpliwości, że na pozwanej ciążył obowiązek pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów eksploatacyjnych.

Powód złożył zestawienie należnych kwot oraz zaległości. Do pozwu załączone zostały również powiadomienia o wysokości opłat, z których wynikają wartości stanowiące sumę dochodzoną w niniejszym postępowaniu. Przy czym w ocenie Sądu nie było podstaw do kwestionowania tego, że pozwana była zawiadamiana o wysokości obciążających ją należności. Pozwana nigdy nie zgłaszała zastrzeżeń co do sposobu zawiadamiania o wysokości należności do zapłaty oraz ich wysokości. Z tych względów Sąd uznał, że B. G. była zobowiązana w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca uiszczać na rzecz wspólnoty zaliczki na poczet kosztów eksploatacyjnych.

Zdaniem Sądu strona powodowa wykazała wysokość i wymagalność zobowiązania pozwanej w zakresie objętym ograniczonym pozwem tj. co do kwoty 864,22 zł. Natomiast to pozwana winna wykazać okoliczności, które

świadczyłyby o tym, że powyższy obowiązek uiszczenia opłat na rzecz Wspólnoty, jej nie obciąża. Pozwana co prawda podnosiła, iż uiszczyła w całości kwotę dochodzą pozwem. Tym niemniej z akt sprawy wynika, iż wysokość wpłaconych zaliczek przez pozwaną nie odpowiadała wysokości wymaganych zaliczek. Natomiast w pozostałych miesiącach tj. styczeń – marzec 2017 r. pozwana wpłacała zaliczkę w większej wysokości do obowiązującej w roku 2017 r, powodując częściową nadpłatę. Nadto wpłat tych dokonywała nie do dnia 10 –go każdego miesiąca, do czego była zobowiązana. Co więcej na dzień 31.12.2016 r. posiadała zadłużenie – niedopłatę w wysokości 1.178,84 zł na rachunku bieżącym Wspólnoty. Powyższa okoliczność była w sprawie bezsporna. W związku z powyższym uznać należy, iż strona powodowa zasadnie zarachowała wpłaty dokonywane przez pozwaną stosownie do dyspozycji przepisu art. 451 § 3 kc, tj. na poczet długu najdawniej wymagalnego. Zgodnie bowiem z treścią art. 451 § 1 kc 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. Stosownie do treści § 2 ww. artykułu jeżeli dłużnik nie wskazał, który z kilku długów chce zaspokoić, a przyjął pokwitowanie, w którym wierzyciel zaliczył otrzymane świadczenie na poczet jednego z tych długów, dłużnik nie może już żądać zaliczenia na poczet innego długu. Natomiast stosownie do treści § 3 przedmiotowego artykułu w braku oświadczenia dłużnika lub wierzyciela spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych - na poczet najdawniej wymagalnego. O tym, że dług jest najdawniej wymagalny, decyduje data powstania długu, a nie termin jego zapłaty (wyrok SN z dnia 27 listopada 2002 r., I CKN 1331/00, LEX nr 75340).

Mając na uwadze powyższe ustalenia, wskazane przepisy prawa oraz ograniczenie powództwa przez stronę powodową Sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 kc zgodnie z żądaniem ograniczenia pozwu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, uznając powódka za stronę wygrywającą w całości. Na koszty poniesione przez powoda składała się opłata w kwocie 30 zł, opłaty od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz koszty zastępstwa prawnego w kwocie 360 zł.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować,
2. O.. wyroku wraz z uzasadnieniem przesłać:
 - pozwanej
3. Za 14 dni lub z apelacją.

N., dn. 29 maja 2017 r.