

Sygn. akt: I C 48/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Joanna Jank

Protokolant: Karolina Langa

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 listopada 2021 r. w G.

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G.**

przeciwko J. K.

o zapłatę

I. umarza postępowanie co do kwoty 17 301, 05 zł (siedemnaście tysięcy trzysta jeden złotych i pięć groszy),

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1037 zł (tysiąc trzydzieści siedem złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt: I C 48/21

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. przy ul. (...) wniosła pozew przeciwko J. K. o zapłatę kwoty 22.110,45 zł wraz z odsetkami ustawowymi od wskazanych szczegółowo kwot z tytułu kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego stanowiącego własność pozwanej położonego w G. przy ul. (...)/A/6 i nieruchomości wspólnej za okres od 1 września 2016r. do 31 października 2019r.

(pозew k. 3-9)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości z uwagi na zaspokojenie roszczenia. Nadto, podniosła, że w treści dokumentów wystawionych w 2016r. powód wskazywał na nadpłatę pozwanej.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 84-86, protokół rozprawy k. 173v)

W toku postępowania powódka cofnęła częściowo pozew w zakresie kwoty 17.301,05 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, podtrzymując powództwo co do kwoty 4.809,40 zł wraz z odsetkami ustawowymi od wskazanych szczegółowo kwot z tytułu opłat za okres od września 2016r. do maja 2017r.

(pismo procesowe powódki z dnia 19 października 2021r. k. 171-172)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana J. K. jest właścicielką stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) kl. A w G., dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. przy ul. (...).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wydruk z księgi wieczystej k. 14-21)

Do lipca 2016r. Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gdyni J. D. prowadziła przeciwko pozwanej egzekucję w sprawach Km 326/15, KM 1285/15 na podstawie tytułów wykonawczych obejmujących należności za okres wcześniejszy niż objęty niniejszym pozwem i dokonywała wpłat wyegzekwowanych należności na rzecz wierzyciela.

(okoliczności bezsporne)

W kierowanych do pozwanej zawiadomieniach o wysokości opłat eksploatacyjnych za okres od września 2016r. do lutego 2017r. powódka wskazywała na istniejącą nadpłatę w następującej wysokości:

- na dzień 25 sierpnia 2016r. w kwocie 1.435,83 zł;
- na dzień 30 września 2016r. w kwocie 797,80 zł;
- na dzień 31 października 2016r. w kwocie 2.306,47 zł;
- na dzień 30 listopada 2016r. w kwocie 1.652,50 zł;
- na dzień 31 grudnia 2016r. w kwocie 1.142, 57 zł;
- na dzień 31 stycznia 2017r. w kwocie 515,85 zł;

(dowód: zawiadomienia o wysokości opłat k. 23-28)

Pozwana dokonała na rzecz powódki wpłat na poczet utrzymania ww. lokalu mieszkalnego i nieruchomości wspólnej w następujących datach i kwotach:

- w dniu 12 kwietnia 2018r. w kwocie 2.093,21 zł za okres VI, VII, VIII, IX 2017r.,
- w dniu 16 sierpnia 2018r. w kwocie 1.633,88 zł za okres X, XI, XII 2017r.,
- w dniu 4 lutego 2019r. w kwocie 1.000 zł za okres I, II 2018r.,
- w dniu 5 grudnia 2019r. w kwocie 1.720 zł za okres I, III, IV 2018r.,
- w dniu 2 czerwca 2020r. w kwocie 1.650,17 zł za okres VI, VII, VIII 2018r.,
- w dniu 20 listopada 2020r. w kwocie 4.417,35 zł za okres V, IX, X, XI, XII 2018r., I, II 2019r.,
- w dniu 7 grudnia 2020r. w kwocie 2.000 zł za okres III, IV, V, VII 2019r.,
- w dniu 24 grudnia 2020r. w kwocie 7.427,41 zł za okres VI, VIII, IX, X, XI, XII 2019r., I-VII 2020r.

Powyższe wpłaty zostały zarachowane przez powódkę na poczet zadłużenia za okres od czerwca 2017r. do października 2019r., a także luty 2016r.

(dowód: potwierdzenia wpłaty k. 87-90, oświadczenie powódki k. 163)

Pismem z dnia 24 października 2019r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty w terminie do dnia 28 października 2019r. kwoty 22.110,45 zł tytułem zaległych opłat na pokrycie kosztów utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnej za okres od września 2016r. do października 2019r.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 24 października 2019r. wraz z dowodem nadania k. 61-62)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony niniejszego postępowania. Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania autentyczności i wiarygodności dowodów z dokumentów wymienionych w ustaleniach stanu faktycznego. Przedmiotowe dokumenty nie noszą bowiem żadnych śladów przerobienia, przerobienia, bądź innej ingerencji, świadczących o ich nieautentyczności, a nadto żadna ze stron nie kwestionowała tego, że wystawcy ww. dokumentów nie złożyli zawartych w nich oświadczeń.

Jeśli natomiast chodzi o ocenę pozostałego materiału dowodowego, a w szczególności niepodpisanych wydruków komputerowych tj. kartoteki finansowej za okres od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2019r., a także dokumentu zatytułowanego „sparowane dokumenty uznać za okres od 1 kwietnia 2018r. do 15 lutego 2021r.” (k. 110-113) to zdaniem Sądu nie stanowią one wiarygodnego dowodu na potwierdzenie istnienia zadłużenia pozwanej z tytułu kosztów eksploatacyjnych za okres od września 2016r. do maja 2017r. Wyjaśnić należy, iż - wbrew twierdzeniom pozwanej - brak podpisu nie dyskwalifikuje powyższych środków dowodowych w postępowaniu cywilnym. Jak wskazuje się bowiem w orzecznictwie niepodpisany wydruk nie jest dokumentem prywatnym w rozumieniu art. 245 kpc, albowiem nie zawiera własnoręcznego podpisu wystawcy. W aktualnym stanie prawnym jest to jednak dokument, o którym mowa w art. 2431 kpc w zw. z art. 773 kc (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2019r., II CSK 334/18, L.). Dokument mieszczący się w kategorii, o której mowa w art. 2431 kpc, lecz niespełniający cech dokumentu prywatnego, o których mowa w art. 245 kpc, nie korzysta wprawdzie z domniemania prawdziwości i pochodzenia, co prawnie przekłada się na ciężary w zakresie dowodzenia w przypadku zakwestionowania autentyczności lub pochodzenia dokumentu. Dokument taki posiada jednak walor dowodowy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 26 maja 2020r., I ACa 13/20, L.), a zatem podlega ocenie na podstawie art. 233 kpc. Dokonując oceny wiarygodności i mocy dowodowej powyższych dokumentów Sąd miał na względzie rozbieżności pomiędzy treścią obu wymienionych dokumentów. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że w kartotece finansowej saldo zadłużenia pozwanej na koniec okresu objętego żądaniem pozwu tj. na maj 2017r. jest dodatnie. Jak bowiem wynika z treści tego dokumentu po rozliczeniu wpłaty w kwocie 2.347,94 zł (widniejącej w rubryce uznania/zapłata przy rozliczeniu należności za miesiąc maj 2017r.) wykazana została nadpłata w kwocie 875,28 zł. W świetle powyższego nie sposób za wiarygodne uznać oświadczenia powódki z dnia 16 października 2019r. potwierdzającego wysokość zadłużenia pozwanej (k. 22). Dalej, należy wskazać, że ww. wpłata na kwotę 2.347,94 zł wskazana w kartotece finansowej nie została uwzględniona w innym dokumencie rozliczeniowym (k. 110-113), co budzi wątpliwości co do tego, czy w dokumencie tym uwzględniono wszystkie dokonane przez pozwaną wpłaty.

Przechodząc do szczegółowych rozważań w pierwszej kolejności należy wskazać, że w toku niniejszego postępowania powódka cofnęła częściowo pozew w zakresie żądania zapłaty kwoty 17.301,05 zł tytułem należności za okres od czerwca 2017r. do października 2019r. wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, wskazując, że roszczenie w powyższym zakresie zostało zaspokojone przez pozwaną. Zgodnie z treścią art. 203 § 1 kpc pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Z kolei, w myśl art. 203 § 4 kpc Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa. W niniejszej sprawie Sąd nie dopatrył się żadnych przesłanek pozwalających na negatywną ocenę dokonanej przez powoda czynności w świetle art. 203 § 4 kpc. Nadto, zważywszy, iż częściowe cofnięcie pozwu zostało połączone ze zrzeczeniem się roszczenia, do

skuteczności tej czynności procesowej nie była wymagana zgoda pozwanej. W związku z powyższym postępowanie co do żądania zapłaty kwoty 17.301,05 zł podlegało umorzeniu na podstawie art. 355 kpc i art. 203 § 1 i 4 kpc.

Powódka podtrzymała natomiast powództwo w zakresie żądania zapłaty kwoty 4.809,40 zł z tytułu opłat za okres od września 2016r. do maja 2017r. Podstawę powództwa stanowiły przepisy art. 13-15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1910). W myśl art. 13 ust. 1 właściciel jest obowiązany m.in. ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zgodnie natomiast z art. 14 przywołanej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną 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.

Stosownie zaś do art. 15 powołanej powyżej ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W ocenie Sądu powództwo w zakresie, w jakim powódka je podtrzymała, nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na jego nieudowodnienie. Na poparcie powództwa powódka przedstawiła dowody z dokumentów prywatnych w postaci zawiadomień o wysokości comiesięcznych zaliczek na poczet kosztów utrzymania lokalu powódki i nieruchomości wspólnej obejmujących sporny okres, a także dwa niepodpisane dokumenty rozliczeniowe mające postać wydruków komputerowych tj. kartotekę finansową za okres od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2019r., a także dokument zatytułowany „sparowane dokumenty uznań za okres od 1 kwietnia 2018r. do 15 lutego 2021r.”. Przedmiotowe dokumenty jednak nie stanowiły wiarygodnego materiału dowodowego pozwalającego na jednoznaczne ustalenie, że pozwana posiada zadłużenie za okres od września 2016r. do maja 2017r. Przede wszystkim należy wskazać, że strona pozwana zarzuciła, że w zawiadomieniach o wysokości zaliczek za okres od września 2016r. do lutego 2017r. powódka każdorazowo wskazywała na istniejącą nadpłatę. Wspólnota mieszkaniowa broniła się, podnosząc, że wskazana w zawiadomieniach nadpłata nie oznacza, że pozwana rzeczywiście posiadała nadwyżkę w rozliczeniach ze wspólnotą, gdyż przedmiotowa nadpłata wynikała wyłącznie z chronologii księgowania wpłat dokonywanych przez Komornika. Powódka zwróciła uwagę, że przeciwko pozwanej toczyło się postępowanie egzekucyjne na podstawie tytułów wykonawczych obejmujących okres wcześniejszy aniżeli objęty niniejszym pozwem. W lipcu 2016r. Komornik wyegzekwował od pozwanej wszystkie kwoty podlegające egzekucji i wpłacił je na konto dla lokalu mieszkalnego pozwanej, w związku z czym kartoteka finansowa zaczęła wykazywać saldo dodatnie. Jak wywodziła strona powodowa dokonując wpłaty Komornik opisywał przelewy jedynie sygnaturą konkretnego tytułu wykonawczego, nie wskazując, czy wpłata dotyczy należności głównej, kosztów sądowych, czy kosztów egzekucji. Do czasu zakończenia egzekucji wierzyciel nie wiedział zatem, jakiego typu dług został wyegzekwowany i w jakiej kwocie. Dopiero po rozliczeniu egzekucji można było zaksięgować przekazane przez Komornika należności na poczet egzekwowanego zadłużenia. Zdaniem Sądu nie sposób podzielić powyższej argumentacji. Zważyć należy, iż przedmiotem postępowania egzekucyjnego jest konkretny dług wynikający z określonego tytułu wykonawczego. Zatem wszelkie wyegzekwowane od dłużnika należności mogą zostać zaliczone wyłącznie na poczet zadłużenia objętego danym tytułem wykonawczym. Wykonanie zobowiązania, w tym także uiszczenie kwoty organowi egzekucyjnemu, powoduje skutek w postaci wygaśnięcia zobowiązania objętego tytułem wykonawczym. Skoro wyegzekwowane kwoty podlegają zarachowaniu wyłącznie na poczet zadłużenia objętego tytułem wykonawczym, powodując wygaśnięcie wynikającego z tego tytułu zobowiązania, to przekazane przez Komornika kwoty nie mogły w żaden sposób wpływać na wysokość innych

zobowiązań pozwanej, w tym na wysokość zobowiązań wymagalnych w okresie późniejszym ani też wpływać na zmianę salda zadłużenia wymagalnego w okresie późniejszym. Praktyka doliczania przekazanych przez Komornika kwot do sumy ogólnego zadłużenia właściciela lokalu była nieuprawniona, sprzeczna z obowiązującymi przepisami. Z treści załączonej do akt sprawy kartoteki finansowej wynika, że wysokość salda jest skutkiem doliczenia w dniu 12 marca 2019r. kwoty 12.248,03 zł z tytułu kosztów egzekucyjnych ustalonych przez Komornika w sprawach o sygnaturach Km 1057/10, KM 326/10 i KM 1285/15. Zgodnie z art. 770 § 1 kpc dłużnik zwraca wierzycielowi koszty niezbędne do celowego przeprowadzenia egzekucji. **Koszty te ściągają się wraz z egzekwowanym świadczeniem.** Wedle art. 770 § 2 kpc koszty postępowania egzekucyjnego ustala postanowieniem komornik wraz z ukończeniem postępowania egzekucyjnego, jeżeli przeprowadzenie egzekucji należy do niego. W świetle powyższego uregulowania nie ulega wątpliwości, że koszty egzekucyjne są w toku postępowania egzekucyjnego. Spłata powoduje skutek w postaci wygaśnięcia zobowiązania. Tym samym niedopuszczalna jest praktyka, polegająca na doliczaniu tych kosztów do innych wymagalnych zobowiązań dłużnika. W takiej sytuacji należności te powiększałyby saldo zadłużenia, mimo że zostały już spłacone w postępowaniu egzekucyjnym.

Jednocześnie – zdaniem Sądu – wyjaśnienia powódki odnośnie przyczyn wskazywania w treści zawiadomień kierowanych do właściciela lokalu na występowanie nadpłaty, w sytuacji, gdy taka nadpłata faktycznie nie występowała, są zupełnie nielogiczne. Taka praktyka nie tylko nie znajduje żadnego uzasadnienia w obowiązujących przepisach, lecz wprowadza w błąd dłużnika co do rzeczywistego rozmiaru i wysokości zobowiązań. Zważyć należy, iż w rozpatrywanym przypadku zawiadomienia były wystawiane przez podmiot profesjonalny, tj. licencjonowanego zarządcę nieruchomości, a zatem należy sądzić, że wysokość salda została określona przy dochowaniu należytej staranności i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym zasadami rachunkowości. Wskazywanie w treści zawiadomień na występowanie nadpłaty poddaje w wątpliwość twierdzenia powódki o istnieniu zadłużenia pozwanej we wskazanym powyżej okresie.

Dalej, z przedstawionych przez stronę powodową dokumentów nie wynika, że pozwana rzeczywiście posiadała zadłużenie z tytułu opłat za okres od września 2016r. do maja 2017r. w kwocie 4.809,40 zł. Przede wszystkim, wbrew twierdzeniom strony powodowej, załączona do akt sprawy kartoteka finansowa wcale nie wskazuje, że na koniec spornego okresu tj. na koniec maja 2017r. wystąpiła niedopłata z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych. W dokumencie tym w miesiącu maju 2017r. w rubryce uznania/zapłata uwzględniono wpłatę w wysokości 2.347,94 zł. Jako podstawę uznania wskazano „dok. bank (...)/108/5/2”. Powyższy opis jest podobny do opisów wpłat dokonywanych przez pozwaną w okresie wcześniejszym, a uwzględnionych w dokumencie rozliczeniowym zatytułowanym „sparowane dokumenty uznać za okres od 1 kwietnia 2018r. do 15 lutego 2021r.” (dok. bank (...)/106/5/1, dok. bank (...)/138/3/1 – k. 110). Przedmiotowa wpłata z maja 2017r. nie została jednak uwzględniona przez powoda w ww. dokumencie rozliczeniowym, mimo że została dokonana w okresie, jaki ów dokument obejmuje. Powyższa rozbieżność może oznaczać, że powódka nie uwzględniła wszystkich dokonanych przez pozwaną wpłat. Nadto, należy zwrócić uwagę, że w kartotece finansowej przy określeniu salda na koniec maja 2017 roku (a więc według stanu na koniec okresu objętego żądaniem pozwu) widnieje nadpłata w kwocie 875,25 zł. Powyższe rozbieżności nie pozwalają na stwierdzenie, że pozwana faktycznie posiadała zaległości w opłatach eksploatacyjnych, skoro takiego wniosku nie sposób wysnuć z treści złożonych dokumentów.

Tym samym na podstawie art. 6 kc w zw. z art. 13, 14 i 15 ustawy o własności lokali a contrario powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc. Przy rozliczaniu kosztów postępowania Sąd miał na względzie, iż powódka cofnęła pozew co do kwoty 17.301,05 zł z uwagi na częściowe zaspokojenie roszczenia przez pozwaną. W wypadku cofnięcia pozwu zasadą jest (art. 203 § 2 kpc), że obowiązek zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego, na jego żądanie, obciąża powoda bez względu na przyczynę cofnięcia. Jednakże dopuszczalne jest odstępstwo od tej zasady w sytuacji, gdy powód wykaże, że wystąpienie z powództwem było niezbędne dla celowego dochodzenia praw lub celowej obrony, z uwzględnieniem okoliczności istniejących w dacie wytoczenia pozwu. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy cofnięcie pozwu jest konsekwencją zaspokojenia przez pozwanego wymagalnego w chwili wytoczenia powództwa roszczenia powoda. W rozumieniu przepisów o kosztach procesu (art. 98 kpc) pozwanego

należy uznać wówczas za stronę przegrywającą sprawę (por. postanowienie SN z dnia 6 listopada 1984r., IV CZ 196/84, L.; postanowienie SN z dnia 12 kwietnia 2012r., II CZ 208/11, L.; postanowienie Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 1 lutego 2011r., I ACz 34/11, L.). W niniejszym przypadku nie sposób jednak uznać, że pozwana jest stroną przegrywającą w odniesieniu do całej kwoty objętej cofnięciem pozwu. W oparciu o przedłożone dowody wpłaty należy bowiem wskazać, że część wpłat w łącznej wysokości 4.727,09 zł została dokonana przed datą wniesienia pozwu (tj. przed dniem 29 października 2019r.), a więc w tym zakresie pozew był niezasadny i to strona powodowa winna zostać uznana za stronę przegrywającą spór. Powódka uległa rzecz jasna także co do kwoty 4.809,40 zł w zakresie w jakim powództwo zostało oddalone. Reasumując, należało uznać, że powódka uległa w niniejszym sporze w stosunku 43 %, zaś pozwana w 57 %. Na poniesione przez powódkę koszty składają się: opłata sądowa od pozwu (1.106 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika będącego adwokatem (3.600 zł) i opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł), tj. łącznie kwota 4.723 zł, z czego należy się jej zwrot kwoty 2.692 zł. Natomiast, pozwana poniosła koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.617 zł, z czego od przeciwnika może żądać zwrotu kwoty 1.555 zł. Po wzajemnym skompensowaniu kosztów należało zasądzić od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.037 zł.