

*Sygn. akt I C 600/14*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Dominik Rak

Protokolant: Anna Jusińska

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2014 roku w Warszawie na rozprawie

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

przeciwko J. K. i M. K. (1)

o zapłatę

oddala powództwo.

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 23 października 2014 r.**

Pozwem z dnia 4 grudnia 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wystąpiła z żądaniem zasądzenia od pozwanych J. K. i M. K. (1) solidarnie kwoty 6 595, 81 zł wraz z ustawowymi odsetkami od daty wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem opłat związanych z zarządem nieruchomości wspólną, kosztów mediów oraz opłat na fundusz remontowy za okres **od marca 2013 r. do dnia 30 listopada 2013 r.** (pozew k: 1- 4)

W uwzględnieniu zgłoszonego żądania Referendarz Sądowy w dniu 30 grudnia 2013 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k: 33)

W sprzeciwie od wydanego nakazu zapłaty pozwani domagali się oddalenia powództwa w całości, podnosząc iż za okres wskazany w uzasadnieniu pozwu uiszcili należne opłaty w całości. Pozwani wyrazili przypuszczenie, że dochodzone należności mogą dotyczyć okresu wcześniejszego tj. roku 2007, gdyż - jak wywodzili - zaległość jest przez powoda przebiegająca z roku na rok bez podania źródła jej powstania. Pozwani na wypadek przyjęcia, iż strona powodowa dochodzi zapłaty za okres wcześniejszy, aniżeli podany w uzasadnieniu pozwu, podnieśli zarzut przedawnienia. Do sprzeciwu dołączyli potwierdzenia wpłat dokonanych na rzecz powódki za okres od 2010 do 2014 r. (sprzeciw k: 42 - 43)

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 5 marca 2014 r. pełnomocnik powódki cofnął pozew co do kwoty 1 696, 22 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia wobec częściowego zaspokojenia roszczenia przez pozwanych w dniach 2 grudnia 2013 r. i 30 stycznia 2013 r., podtrzymał natomiast żądanie w stosunku do kwoty 4 899, 59 zł, w uzasadnieniu uzupełniając wskazując, że na dochodzone należności składają się: 84, 70 zł tytułem odsetek ustawowych od kwoty 711, 97 zł, stanowiącej zaliczkę za grudzień 2012 r, naliczonych od dnia 11 grudnia 2012 r. do dnia poprzedzającego wytoczenie powództwa, oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną, opłaty na fundusz remontowy oraz koszty mediów w lokalu mieszkalnym stanowiącym własność pozwanych, naliczone za okres od **1 stycznia 2011 r. do dnia 30 czerwca 2013 r.**, z zaznaczeniem, że powyższy okres obejmuje rozliczenie mediów za II półrocze 2010 r. i I półrocze 2013

r. Wysokość poszczególnych zaliczek została zobrazowana w zawartej w piśmie procesowym tabeli. Pełnomocnik powódki ponadto wskazał, że płatności dokonane przez pozwanych w okresie od 1 października 2012 r. do dnia 30 stycznia 2014 r. w łącznej kwocie 4507, 22 zł zostały zaliczone na poczet należności wcześniejszych, w szczególności na poczet rozliczeń mediów za I półrocze 2009 r. Pełnomocnik powódki zakwestionował upływ terminu przedawnienia dochodzonych roszczeń, powołując się dodatkowo na fakt ich uznania przez pozwanego, mający wynikać z pisma pozwanego z dnia 28 sierpnia 2013 r. (k: 31) (odpowiedź na sprzeciw k: 76 – 84)

Na rozprawie w dniu 3 czerwca 2014 r. pełnomocnik powódki podtrzymał stanowisko przedstawione w odpowiedzi na sprzeciw, zaznaczając iż odpowiedź na pozew nie stanowi rozszerzenia pozwu a jedynie sprecyzowanie podstawy faktycznej żądania. (k: 111, 112) Pozwani zaś podtrzymali dotychczasowe stanowisko, ponownie podnosząc, iż za okres wskazany w treści pozwu nie zalegają z żadnymi opłatami na rzecz powódki. Pozwana M. K. (1) zaznaczyła, że z powodu bałaganu w dokumentacji księgowej, powódka do chwili obecnej nie była w stanie wskazać z jakiego tytułu dochodzi od pozwanych żądanych należności. Zakwestionowała dołączone do odpowiedzi na sprzeciw rozliczenie mediów za I półrocze 2009 r. (k: 91), podnosząc że wysokość wyszczególnionych tam należności jest nieuzasadniona, albowiem pozwani nie zużyli w tamtym okresie wody w takiej ilości, jaka wynika z zestawienia i tym samym zaliczenie części wpłat dokonanych przez pozwanych w późniejszym okresie na poczet tej należności było wadliwe. Wskazała ponadto, że dokument ten nie został pozwanym nigdy doręczony (k: 111-112)

Na rozprawie w dniu 9 października 2014 r. pozwani zakwestionowali zestawienie zawarte w tabeli zawartej w odpowiedzi na sprzeciw, zarzucając mu to, iż nie uwzględnia nadpłat za wcześniejsze lata (k: 119)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani J. K. i M. K. (2) są właścicielami w ramach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego o nr (...) o powierzchni 58,01 m<sup>2</sup> wraz z przynależną komórką lokatorską, położonego w budynku przy ulicy (...) w W.. Pozwanym przysługuje ponadto udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego. Z własnością lokalu związany jest udział pozwanych w nieruchomości wspólnej wynoszący (...). Pozwani są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W..

/Księga wieczysta nr (...) k: 10 - 16/

Pozwani zobowiązani są do opłacania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztów utrzymania garażu wielostanowiskowego, pokrywania należności z tytułu mediów oraz do wnoszenia opłat na fundusz remontowy. Począwszy od 1 stycznia 2013 r. zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej wynoszą 3 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi, na koszty remontów 1 zł za m<sup>2</sup>, na utrzymanie garażu 123, 15 zł za miejsce parkingowe, zaliczka na gaz – 3,31 za m<sup>2</sup>, na wodę i kanalizację 1,69 zł za m<sup>2</sup>, na wywóz nieczystości 0,24 zł za m<sup>2</sup>. Termin płatności poszczególnych zaliczek przypada na 10 dzień miesiąca. Łącznie pozwani w 2013 r. po korekcie wprowadzonej powyższą uchwałą zobowiązani byli uiszczać zaliczki w kwocie 642, 62 zł miesięcznie (711, 97 zł przed korektą). Nadto z tytułu rozliczenia wyniku finansowego wspólnoty ciążył na nich obowiązek uiszczenia kwoty 35, 57 zł do dnia 10 lipca 2013 r. oraz pokrycie zużycia wody wg stanu liczników w łącznej kwocie 633, 99 zł (w tym woda zimna 226,76 zł woda ciepła 407, 23 zł) i zapłaty za wywóz nieczystości za czerwiec w kwocie 7,21 zł. Łączna kwota zobowiązań za okres od marca 2013 r. do listopada 2013 r. wyniosła 5 608 zł.

/Uchwała właścicieli lokali nr (...) z dnia 13 czerwca 2013 r. k: 21, kartoteka księgowa k: 27 – 28 /

Pozwani w okresie marzec – listopad 2013 r. uiszcili łącznie kwotę w wysokości 6 134,01 zł. Spośród dokonanych we wskazanym okresie wpłat, w stosunku do łącznej kwoty 4984,01 zł. wpłaconej na rachunek Wspólnoty Mieszkaniowej w okresie maj - listopad 2013 r., pozwani w tytułach przelewu jednoznacznie określili z jakiego tytułu poszczególne wpłaty zostały dokonane, wskazując poszczególne miesiące, za które zobowiązani byli pokryć obciążające ich należności. W przypadku przelewów z dnia 11 marca 2013 r. i 30 kwietnia 2013 r. opiewających na kwoty odpowiednio 430 zł i 712 zł, jako tytuły przelewów wskazali ogólnie „czynsz” bez podania za jaki okres dokonują wpłaty.

/polecenia przelewów k: 59 – 69/

W dniu 11 lipca 2013 r. pozwani wezwani zostali do zapłaty kwoty 7 423, 34 zł.

/wezwanie do zapłaty k: 29 – 30/

Powyższym dowodom z dokumentów Sąd dał wiarę w zakresie wynikającym z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych. Prawdziwość złożonych przez pozwanych dowodów wpłat nie została zakwestionowana, podobnie jak i niekwestionowane były dokumenty księgowe obrazujące wysokość zobowiązań pozwanych powstałych w okresie objętym pierwotnie żądaniem pozwu. Pozwani natomiast zakwestionowali wcześniejszą zaległość, która znalazła wyraz w bilansach otwarcia, zawartych w dokumentach księgowych za poszczególne lata. Prawidłowość zapisów księgowych dokonanych przez firmę poprzednio administrującą nie została wykazana przez stronę powodową.

### **Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z treścią art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Składniki kosztów zarządu określone zostały w art. 14. Ponadto w myśl art. 13 ust. 1 właściciel ponosi wydatki związane z jego lokalem.

Powódka dochodziła od pozwanych zapłaty należności wynikających z tytułu opłat bieżących i kosztów dostarczonych mediów do lokalu pozwanych za okres od marca 2013 r. do 30 listopada 2013 r. Przedstawione w odpowiedzi na sprzeciw twierdzenie, zgodnie z którym dochodzone należności obejmowały inny, aniżeli wskazany w pozwie okres, podlegało pominięciu jako spóźnione. W myśl art. 217 § 1 k.p.c. bowiem sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Jednoznaczne wskazanie okresu, za jaki powódka dochodziła swoich roszczeń posiadało bez wątpienia kluczowe znaczenie w rozpoznawanej sprawie z punktu widzenia zarówno możliwości oceny przedstawionych w toku procesu twierdzeń i dowodów strony powodowej, jak i przyjętej w związku z tym linii obrony strony pozwanej. Powódka modyfikując podstawę faktyczną swoich roszczeń poprzez wskazanie okresu dochodzonego roszczenia w sposób diametralnie odmienny w stosunku do tego, jaki został przedstawiony w treści pozwu, nie uprawdopodobniła w najmniejszym stopniu tego, iż tego rodzaju nowe twierdzenie zgłoszone zostało przez nią w sposób niezawiniony. Bez wątpienia modyfikacja pierwotnie określonego w pozwie okresu powstania zaległości dopiero w odpowiedzi na sprzeciw nie była uzasadniona zaprezentowanym w sprzeciwie stanowiskiem strony pozwanej, w tym znaczeniu, że stanowiska tego nie można było przewidzieć na etapie wystąpienia z powództwem. Z tych też względów twierdzenie to należało potraktować, jako spóźnione i rozpoznać zgłoszone żądanie w pierwotnie określonych granicach czasowych. Niewątpliwie dokonana modyfikacja podstawy faktycznej żądania spowodowałaby zwłokę w rozpoznaniu sprawy, żadne zaś wyjątkowe okoliczności nie przemawiały za odmiennym potraktowaniem spóźnionych twierdzeń.

W oparciu o zestawienie należności zawarte w powołanych wyżej dokumentach księgowych powódki z sumą dokonanych przez pozwanych wpłat w spornym okresie, należało przyjąć, że za okres od marca 2013 r. do 30 listopada 2013 r. pozwani nie posiadają żadnych zaległości płatniczych względem powódki. Jak ustalono bowiem łączna suma zobowiązań za ten okres wyniosła 5 608 zł, pozwani uiszcili natomiast kwotę 6 134,01 zł. Co prawda, jak wynika z odpowiedzi na sprzeciw (k: 81) kwoty przelewów z 11 marca 2013 r i 30 kwietnia 2013 r. tj. 720 zł i 430 zł (k: 68 – 69) zostały zaliczone na poczet wcześniejszych należności, jednakże wobec nie wskazania przez stronę powodową na jaką dokładnie zaległość powyższe kwoty zostały zaliczone, brak jest podstaw do przyjęcia, iż zaliczenie to zostało dokonane zasadnie i skutecznie, zwłaszcza jeśli wziąć pod uwagę, iż wpłaty te miały zostać zarachowane na poczet „w szczególności rozliczenia mediów za I półrocze 2009” (k: 81)

Zgodnie 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. Według § 2 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. W myśl natomiast § 3 art. 451 k.c. 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.

Jak podkreśla się w piśmiennictwie oświadczenie dłużnika ma charakter czynności prawnej, a nie oświadczenia wiedzy. Będzie ono złożone z chwilą, gdy dojdzie do drugiej strony w taki sposób, że mogła się zapoznać z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.). Identyczny charakter posiada oświadczenie wierzyciela w przedmiocie zaliczenia dokonywanego na podstawie art. 451 § 1 zdanie drugie k.c. /tak Kolano R., Zarachowanie wierzytelności w świetle regulacji art. 451 k.c., PUG 2002, nr 7, s. 28 Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2008, s. 821/.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, iż powódka nie miała podstaw do zaliczenia świadczeń spełnionych w marcu i kwietniu 2013 r. na poczet rozliczeń mediów za I półrocze 2009 r. Po pierwsze istnienia tego rodzaju zaległości w toku procesu nie udowodniono, po drugie byłoby to sprzeczne z oświadczeniem woli pozwanych wynikającym ze sformułowania zawartego w tytule przelewu, gdzie jednoznacznie wskazano, iż zapłata następuje na poczet czynszu. Z zestawienia z innymi używanymi przez pozwanych sformułowaniami ( np. w tytułach przelewów k: 53 „rozliczenie mediów”, k: 55 „czynsz lok 326 zaległość 2012” k: 58, 60 „zaległość”) można wyprowadzić wniosek, że wolą pozwanych było uregulowanie zobowiązań bieżących.

Co się tyczy nie udowodnienia zaległości z tytułu rozliczenia mediów za 2009 r. opiewającego na kwotę 4 875, 50 zł z czego 3 839, 98 zł za I półrocze 2009 r. (k: 92 – 93) wskazać wypada, że z racji kwestionowania przez pozwanych prawidłowości naliczeń zawartych w tych zestawieniach, ciężar udowodnienia istnienia po stronie pozwanej obowiązku zapłaty kwot tam wskazanych ciążył zgodnie z treścią art. 6 k.c. na powódce, która w tym zakresie nie przejawiała żadnej inicjatywy dowodowej, ograniczając się do złożenia zakwestionowanej dokumentacji księgowej, która jako dokument prywatny w rozumieniu art. 245 k.p.c. stanowi dowód wyłącznie tego, że osoba która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie z uwzględnieniem zasady wyrażonej w art. 21 ust 1 a ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Bilans otwarcia zawarty w kartotece księgowej za rok 2011 wskazywał na istnienie zobowiązania pozwanych powstałych w poprzednich okresach rozrachunkowych w wysokości 5029, 42 zł (k: 23). Bilans otwarcia w roku 2012 wskazywał na zobowiązania pozwanych w kwocie 4 846, 72 zł (k: 25), zaś bilans otwarcia w roku 2013 wymieniał kwotę 5 430,94 (k: 27). Jednakże skąd powyższe pierwotne zaległości pochodzą nie wynika z niczego prócz kwestionowanych przez pozwanych zawiadomień o rozliczeniu mediów z 14 maja 2013 r., wytworzonych w oparciu o dane wprowadzone przez poprzedniego administratora (k: 32). Ponadto podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia w stosunku do powyższych kwot, przypadających z tytułu świadczeń okresowych, ocenić należy jako skuteczny w świetle art. 118 k.c. w zw. z art. 120 § 1 k.c. Powyższe roszczenie stało się wymagalne w dniu 1 stycznia 2010 r. i uległo przedawnieniu po upływie trzy letniego okresu czasu z dniem 1 stycznia 2013 r. tj. przed datą wniesienia pozwu. Powołane w uzasadnieniu odpowiedzi na sprzeciw i dołączone do pozwu pismo J. K. (k: 31) w żadnym wypadku nie może zostać potraktowane, jako uznanie powyższego roszczenia. Po pierwsze pismo to wbrew stanowisku pełnomocnika powoda nie zostało sporządzone 28 sierpnia 2013 r. lecz nosi datę dwa lata wcześniejszą (2011 r.) w związku z czym brak jest podstaw do uznania go za odpowiedź na wezwanie do zapłaty z dnia 11 lipca 2013 r. (k: 29). Po drugie pismo to wyraża wątpliwości co do zasadności naliczenia zobowiązań pieniężnych, co przejawia się we wniosku o wskazanie źródła tak wysokich zaległości i w gruncie rzeczy nie wiadomo, jakich należności dotyczy.

Na zakończenie wskazać wypada, że wobec częściowego cofnięcia powództwa kwota wpłacona przez pozwanych na poczet należności za okres od marca 2013 do 30 listopada 2013 r. z pominięciem nawet sumy 1150 zł, objętej przelewami z marca i kwietnia 2013 r. (k: 68 – 69) stanowi 4984, 01 zł i przekracza dochodzoną ostatecznie kwotę o 84, 42 zł.

Mając powyższe na uwadze powództwo, jako niezasadne podlegało oddaleniu.