

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 marca 2016 roku (data nadania przesyłki poleconej k. 96) powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwana (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. ma zapłacić na jej rzecz kwotę 18 364,22 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu oraz kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazano, iż pozwana jest właścicielem lokalu nr (...) w W. przy ul. (...) oraz była do września 2014 roku właścicielem lokalu nr (...) w W. przy ul. (...). Ponadto pozwana jest współwłaścicielem w udziale 22/282 garażu wielostanowiskowego zlokalizowanego na poziomie -1w budynku przy ul. (...).

Powódka wskazała, iż mimo ciężącego obowiązku uiszczenia opłat związanych z użytkowaniem swoich lokali oraz partycypacji w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, pozwana nieregularnie uiszcza na rzecz powódki opłaty, w związku z czym stale utrzymuje się zadłużenie wobec powódki (pozew k. 2-5).

W dniu 30 marca 2016 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w którym powództwo uwzględniono w całości (nakaz zapłaty k. 97).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 25 lutego 2016 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, ponieważ miała zapłacić powódce całą żadaną kwotę w trzech ratach: w dniu 23 lutego 2016 roku kwotę 7.786,04 złotych, w dniu 23 lutego 2016 roku kwotę 6.999,47 złotych oraz w dniu 24 czerwca 2016 roku kwotę 3.578,71 złotych (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 100-102).

Pismem procesowym z dnia 20 września 2016 roku powódka cofnęła pozew w zakresie kwoty 3 578,71 złotych i wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 14 785,51 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu. Powódka wskazała, iż kwoty 7786,06 zł oraz 6999,47 zł wpłacone w dniu 23 lutego 2016 roku zostały uwzględnione w saldzie zadłużenia pozwanej i nie mogą stanowić skutecznego zarzutu spełnienia roszczenia powódki w sytuacji gdy zaległość pozwanej względem powódki została pomniejszona o przedmiotowe wpłaty. Powódka przyznała, iż otrzymała w dniu 27 czerwca 2016 roku przelew na kwotę 3 578,71 złotych i w tym zakresie cofnęła pozew ze zrzeczeniem się roszczenia (pismo procesowe k. 120-121).

Na rozprawie w dniu 7 października 2016 roku strony zajęły ostateczne stanowiska w sprawie. Pozwana stwierdziła, iż nie kwestionuje roszczenia powódki co do wysokości oraz co do zasady. Potwierdziła istnienie zaległości i zobowiązała się do uiszczenia tych należności w najbliższym czasie. Pozwana przedstawiła również dowód dokonania kolejnej wpłaty z dnia 13 września 2016 roku i oświadczyła, że akceptuje kwoty, które zawarte są w rozliczeniach. Powódka ustosunkowując się do twierdzeń pozwanej oświadczyła, iż cofa powództwo do kwoty 8.055,03 złotych w związku ze spełnieniem roszczenia. w tym zakresie (protokół rozprawy k. 122-123).

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

(...) sp. z o.o. z siedzibą w K. jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla W. M.w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Lokal ten ma powierzchnię 350,73 m<sup>2</sup>. Z tym lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej, który wynosi (...) (wydruk z księgi wieczystej k. 15-20).

Do września 2014 roku (...) sp. z o.o. była także właścicielem lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla W. M.w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Powierzchnia tego lokalu wynosi 81,93 m<sup>(2)</sup>. Z tym lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej, który wynosi (...) (wydruk z księgi wieczystej k. 21-32). (...) sp. z o.o. jest także współwłaścicielem w udziale 22/282 garażu wielostanowiskowego zlokalizowanego na poziomie -1 w budynku przy ul. (...), objętego księgą wieczystą (...) (wydruk z księgi wieczystej k. 33 - 55).

Na podstawie uchwały nr 4/2011 z dnia 14 kwietnia 2011 roku właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W. ustanowili Fundusz (...) Wspólnoty Mieszkaniowej. Wysokość comiesięcznych wpłat na w/w Fundusz została ustalona na:

-0,50 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, biurowych i usługowych;

-050 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej hali garażowej (uchwała k. 80).

Zgodnie z uchwałą nr 10/2012 z dnia 23 lipca 2012 roku we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. został powołany fundusz celowy na wymianę instalacji ciepłej wody z miesięczną zaliczką 1,00 zł/m<sup>2</sup> (uchwała k. 81).

W dniu 4 kwietnia 2013 roku podjęto uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej, w którym ustalono wysokość zaliczek miesięcznych na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz na pokrycie kosztów indywidualnych lokali, które dla lokali mieszkalnych wyniosły 7,40 zł/m<sup>2</sup> plus fundusz remontowy 0,50 zł/m<sup>2</sup> (uchwała k. 58).

(...) sp. z o.o. nie wywiązywała się z ciążącego na niej obowiązku uiszczania opłat z tytułu utrzymania lokalu oraz nieruchomości wspólnej. Pismem z dnia 8 grudnia 2015 roku została wezwana do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 23.922,92 zł z tytułu nieuregulowania należności za lokale i garaże (wezwanie do zapłaty k. 91).

Na dzień 29 lutego 2016 roku zadłużenie (...) Sp. z o.o. wobec Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. wynosiło 18.364,22 zł. Kwota ta uwzględniała wpłaty dokonane przez (...) Sp. z o.o. w wysokości 7.786,04 zł oraz 6.999,47 zł z dnia 23 lutego 2016 roku (zestawienie operacji k. 90). W dniu 13 września 2016 roku (...) sp. z o.o. dokonała kolejnej wpłaty w wysokości 3.578,71 złotych, a w dniu 6 października 2016 roku kwoty 8.055,03 złote (potwierdzenia przelewu k. 105, 121 b).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych w jego opisie, złożonych przez obie strony dokumentów, których prawdziwość nie budziła wątpliwości. Sąd badając te dokumenty z urzędu, nie dopatrywał się w nich niczego, co uzasadniałoby powzięcie jakichkolwiek wątpliwości, co do ich wiarygodności i mocy dowodowej. Ustalając stan faktyczny Sąd miał na uwadze okoliczność, iż mimo pierwotnego wniosku pozwanej o oddalenie powództwa w całości, na rozprawie w dniu 7 października 2016 roku strona pozwana potwierdziła istnienie zaległości oraz nie kwestionowała kwot zawartych w rozliczeniach.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Nie ulega wątpliwości, iż podstawę merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy cywilnej stanowi materiał procesowy (tzn. fakty i dowody) zebrany w toku postępowania, o czym przesądza treść art. 316 § 1 i art. 328 § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku - Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. z 2014 roku, poz. 121 ze zm., powoływany dalej w skrócie jako kpc). Jednak zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 1964 roku – Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz. 380, powoływany dalej w skrócie jako kc) oraz art. 232 kpc to strony obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Powyższe przepisy stanowią normatywną podstawę zasady kontradyktoryjności, zgodnie z którą ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania cywilnego. To one są wyłącznym dysponentem toczącego się postępowania, do nich należy gromadzenie materiału i wreszcie to one ponoszą odpowiedzialność za jego wynik (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6–7, poz. 76, z glosą A. Zielińskiego, Palestra 1998, nr 1–2, s. 204; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 roku, II CKN 70/96, OSNC 1997, nr 8, poz. 113).

Podstawę prawną roszczenia dochodzonego w niniejszej sprawie stanowił art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892, powoływana dalej jako uwl) zgodnie z którym: właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości

wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną – zgodnie z art. 14 uwl – składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Zgodnie z art. 15 ust. 1 uwl na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Wskazane wyżej koszty zarządu mają charakter wydatków okresowych, w zdecydowanej większości pokrywanych w stosunku miesięcznym. Ustawa nadaje zaliczkom charakter świadczeń okresowych miesięcznych, płatnych z góry do 10 każdego miesiąca, co zbliża je do świadczeń czynszowych. Wynika to z faktu, iż mają one pokrywać okresowe, najczęściej konieczne do poniesienia co miesiąc, wydatki na wskazane wyżej koszty zarządu nieruchomością wspólną. Opłacanie przez właścicieli lokali miesięcznych zaliczek na koszty zarządu ma zapewnić płynną, bieżącą gospodarkę i zarząd nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów.

Zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 3 uwl wysokość zaliczek uchwalana jest przez właścicieli lokali i powinna być uchwalona w takiej wysokości, by wspólnota mogła z nich pokrywać miesięczne wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Jak sama nazwa wskazuje, zaliczki nie są i nie muszą być ustalone w wysokości ściśle odpowiadającej rzeczywistym kosztom zarządu, choć niewątpliwie muszą być bezpośrednią funkcją tych kosztów i powinny odpowiadać im przynajmniej w przybliżeniu.

Okoliczności niniejszej sprawy były w istocie bezsporne. Kwestia wysokości stawek opłat eksploatacyjnych i wysokości udziałów pozwanej w nieruchomości przy ul. (...) wynikała wprost ze złożonych dokumentów. Strona pozwana modyfikując swoje stanowisko uznała w pełni roszczenie przysługujące powódce oraz nie zakwestionowała przedstawionych przez stronę powodową rozliczeń. O tym, iż pozwana uznaje swoje zobowiązanie względem powódki świadczy również jej zachowanie polegające na częściowym spełnieniu roszczenia już w trakcie postępowania sądowego.

Dlatego też Sąd w pkt I sentencji wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 6.730,48 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Powyższa kwota jest efektem różnicy pomiędzy kwotą pierwotnie dochodzoną pozwem (tj. 18.364,22 zł) a kwotami uiszczonymi przez pozwanego w toku procesu (tj. 11.633,74).

Uzasadniając zasądzenie odsetek wskazać należy, iż powódka wniosła o ich zasądzenie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Podstawą prawną tego roszczenia jest art. 481 § 1 kc zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Sąd zasądził ustawowe odsetki za opóźnienie:

- a. od kwoty 18.364,22 zł od dnia 14 marca 2016 roku, tj. od dnia wniesienia powództwa do dnia 24 czerwca 2016 roku, tj. daty dokonania płatności przez pozwaną na rzecz powódki w wysokości 3 578,71 złotych,
- b. od kwoty 14.785,51 złotych od dnia 25 czerwca 2016 roku do dnia 6 października 2016 roku, tj. do daty dokonania płatności przez pozwaną na rzecz powódki w wysokości 8.055,03 złotych,
- c. od kwoty 6.730,48 złotych od dnia 7 października 2016 roku do dnia zapłaty.

W punkcie II sentencji wyroku Sąd umorzył postępowanie w sprawie co do kwoty 11.633,74 złotych wobec cofnięcia powództwa co do tej kwoty ze zrzeczeniem się roszczenia przez powoda. Zgodnie z art. 355 § 1 kpc Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. Na mocy 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. W niniejszej sprawie powódka cofnęła powództwo co do kwoty 11 633,74 złotych ze zrzeczeniem się roszczenia wobec zaspokojenia roszczenia w tej wysokości przez pozwaną.

W ocenie Sądu zachowanie powódki nie było sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo nie zmierzało do obejścia prawa więc nie zachodziła potrzeba zastosowania normy wyrażonej w art. 203 § 4 kpc.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania zawartego w pkt III sentencji wyroku był art. 98 § kpc i zawarta w nim zasada odpowiedzialności za wynik procesu, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Ni ulega wątpliwości, iż to stronę pozwaną należy uznać za przegrywającą proces w całości. Częściowe wpłaty należności dochodzonej w niniejszej sprawie zostały już uiszczone w toku postępowania, a nie przed jego wszczęciem.

W wypadku cofnięcia pozwu 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 **pozwanego należy uznać wówczas za stronę przegrywającą sprawę** (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2013 roku, IV CZ 8/13, LEX nr 1318484).

Na koszty procesu w wysokości 5.968,47 złotych, którymi Sąd obciążył pozwaną złożyły się: kwota 919 złotych z tytułu opłaty od pozwu (potwierdzenie przelewu k. 8), kwota 4.800 złotych z tytułu kosztów zastępstwa procesowego (ustalona na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804), powiększona o opłatę skarbową od dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych (potwierdzenie przelewu k. 7). Ponadto Sąd zasądził na rzecz powoda zwrot kosztów dojazdu pełnomocnika powoda do Sądu na rozprawę w dniu 7 października 2016 roku w wysokości 232,47 złotych (spis kosztów k. 129). Niewątpliwie w/w wydatki zostały faktycznie poniesione (co potwierdzają bilety kolejowe) i dlatego powinny być uwzględnione w ramach kosztów procesu (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2016 roku, III CZP 26/16, LEX nr 2067029).

Mając na uwadze wszystkie przytoczone wyżej okoliczności faktyczne i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji.

**Zarządzenie:** (...)