

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 17 maja 2017 roku

Pozwem wniesionym w dniu 30 maja 2016 roku strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...) domagała się zasądzenia od pozwanej K. S. kwoty 5.652,71 złotych powiększonej o odsetki ustawowe liczone od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu wskazano, iż pozwana jest właścicielem lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) i z tego tytułu zobowiązana jest do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem należącego do niej lokalu mieszkalnego oraz uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Nadmieniono, iż pozwana uchyla się od spełniania ciężącego na niej obowiązku, a kwota dochodzona pozwem stanowi łączną sumę nieuiszczonych przez pozwaną należności względem strony powodowej (pozew wraz z załącznikami k. 2-16).

W dniu 13 czerwca 2016 roku tut. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodny z roszczeniem pozwu (nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 17).

Od powyższego nakazu zapłaty pozwana skutecznie złożyła sprzeciw, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz nieobciążanie jej kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego. W pierwszej kolejności pozwana przyznała, iż zalegała z opłatami na rzecz powodowej wspólnoty za okres wskazany w pozwie, jednakże uregulowała należności dochodzone pozwem w dniu 9 i 10 czerwca 2016 roku. Wskazała także, iż poinformowała pełnomocnika strony powodowej o fakcie spłaty powyższych należności w dniu 9 czerwca 2016 roku, przy czym nie powziął on czynności zmierzających do cofnięcia powództwa.

Pozwana wskazała także, iż niezasadne jest obciążanie jej kosztami postępowania z uwagi na brak uregulowań wewnętrznych wspólnoty w przedmiocie zasad dochodzenia jej należności, co prowadzi do nierównego traktowania jej członków. Podsumowując swoje stanowisko pozwana wskazała, iż nie kwestionuje ciężącego na niej obowiązku uiszczenia należności na rzecz wspólnoty, a brak regularnych wpłat spowodowane jest nieregularnym uzyskiwaniem przez nią dochodów (sprzeciw k. 19, 20).

Pismem z dnia 7 kwietnia 2017 roku (data prezentaty) powód cofnął pozew wraz ze zrzeczeniem się roszczenia co do zapłaty należności głównej, jednocześnie podtrzymując powództwo w zakresie żądania odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 5.652,71 złotych liczonych od dnia 30 maja 2016 roku do dnia 8 czerwca 2016 roku oraz zasądzenia na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania (pismo z dnia 7 kwietnia 2017 roku k. 62-70).

Do czasu zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

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

K. M. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) zlokalizowanego na terenie nieruchomości przy ul. (...) w W. oraz jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W..

W związku z nieterminowym opłacaniem przez K. M. na rzecz Wspólnoty należności obejmujących wydatki związane z utrzymaniem należącego do niej lokalu mieszkalnego oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od listopada 2015 roku do maja 2016 roku wynosiły 5.652,71 złotych. Kwota ta obejmowała także odsetki za czas opóźnienia w płatnościach poszczególnych należności (okoliczności bezsporne, nadto: wyciąg z kartoteki księgowej za rok 2015 – k. 14,15, wyciąg z kartoteki księgowej za rok 2016 – k. 13, uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) k. 5-12).

W dniu 9 czerwca 2016 roku K. M. uiszczała na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) kwotę 5.000 złotych, a następnego dnia, 10 czerwca 2016 roku – kwotę 700 złotych (okoliczność bezsporna, nadto potwierdzenie dokonania przelewu w dniu 9 czerwca 2016 roku – k. 21, potwierdzenie przelewu w dniu 10 czerwca 2017 roku – k. 22).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty i ich kopie powołane w jego opisie. Strony nie kwestionowały okoliczności w nich stwierdzonych ani rzetelności ich sporządzenia. W szczególności strony nie kwestionowały wiarygodności dokumentów złożonych do akt sprawy w formie kopii, nie żądając przedłożenia oryginału stosownie do treści art. 129 § 1 kpc. Także Sąd nie dopatrywał się okoliczności mogących podważyć moc dowodową przedłożonych dokumentów, wobec czego przyjął je jako wiarygodną podstawę do ustalenia stanu faktycznego w sprawie.

Podstawę do ustaleń faktycznych stanowiły także zgodne oświadczenia stron, stosownie do treści 229 kpc. W tym miejscu należy zauważyć, iż stan faktyczny w sprawie był w zasadzie bezsporny. Twierdzenia stron były ze sobą zgodne, a nadto znajdowały potwierdzenie w dokumentach złożonych do akt sprawy. Ustalając stan faktyczny Sąd przyjął także za przyznane twierdzenia strony, którym przeciwnik nie zaprzeczył w trybie art. 230 kpc.

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

Postępowanie w sprawie w zakresie kwoty 5.652,71 złotych podlegało umorzeniu, natomiast żądanie w zakresie odsetek od tej kwoty za okres od 30 maja 2016 roku do 8 czerwca 2016 roku – podlegało oddaleniu.

W pierwszej kolejności zauważyć, iż zgodnie z art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz.U. z 2015 roku poz. 1892 ze zm., powoływana dalej w skrócie jako uwl), właściciel jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, na które 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 do 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.

W niniejszej sprawie nie były kwestionowane okoliczności, że strona pozwana jest właścicielem lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość objętych pozwem, z czym skorelowany jest obowiązek wynikający z art. 13 ust. 1 uwl, oraz że zalega na rzecz strony powodowej z płatnościami z tytułu partycypacji w kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Okolicznością bezsporną pozostawało także, że strona pozwana nie zaskarżyła uchwały Wspólnoty ustalającej m.in. stawki z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej.

Tym niemniej powództwo zgłoszone w sprawie w przeważającej mierze tj. co do kwoty należności głównej – 5.652,71 złotych, zostało cofnięte przez powoda. Stosownie do treści 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. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że czynność ta jest sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego lub zmierza do obejścia prawa. W niniejszej sprawie dla skuteczności cofnięcia pozwu nie była wymagana zgoda pozwanej, albowiem cofnięcie pozwu co do należności głównej połączone było ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie. W ocenie Sądu okoliczności sprawy nie uzasadniały także przyjęcia, iż zostały spełnione przesłanki do uznania cofnięcia pozwu za niedopuszczalne wskazane w art. 203 § 4 kpc. Wobec przyjęcia, iż powód cofnął pozew we wskazanym zakresie ze skutkiem prawnym postępowanie w tym zakresie ulegało umorzeniu, stosownie do treści art. 355 § 1 kpc. Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt I sentencji.

Jak wskazano powyżej, powód podtrzymał pozew w zakresie żądania odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty należności głównej liczone od dnia wniesienia pozwu – 30 maja 2016 roku do dnia poprzedzającego spłatę zadłużenia

przez pozwaną – 8 czerwca 2016 roku tj. 10 dni. Podstawą tego żądania był 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. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 § 2 kc).

W ocenie Sądu roszczenie w tym zakresie nie zasługiwało jednak na uwzględnienie. Jak ustalił Sąd, wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie należnych od kwoty 5.652,71 złotych za okres od 30 maja do 8 czerwca 2016 roku wyniosła 10,84 złotych. Natomiast okolicznością bezsporną w sprawie było uiszczenie przez pozwaną na rzecz Wspólnoty w dniach 9 i 10 czerwca 2016 roku kwoty 5.700 złotych. Suma wpłat pozwanej na poczet jej zadłużenia względem powoda przewyższyła zatem kwotę wymagalnych należności o ponad 47 złotych, a roszczenie powoda w zakresie odsetek winno znaleźć zaspokojenie w kwocie wskazanej nadpłaty. W tym stanie rzeczy powództwo we wskazanym zakresie było niezasadne i podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt II sentencji.

Na marginesie wypada jeszcze wskazać, iż irrelevantne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były okoliczności podnoszone przez pozwaną w zakresie nierówności w traktowaniu członków powodowej wspólnoty w zakresie windykacji ich należności względem Wspólnoty. Roszczenia, składające się na należność główną w chwili wytoczenia powództwa były wymagalne, co nie było przedmiotem sporu stron. Tym samym wierzyciel był uprawniony do ich dochodzenia (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2015 roku, II CSK 822/14, L.). Brak wewnętrznej regulacji wspólnoty co okresu lub wysokości zaległości w opłatach na jej rzecz przez członków wspólnoty i ewentualne zróżnicowanie pomiędzy wysokością egzekwowanych od dłużników świadczeń bądź okresów rozliczeniowych, za które nie zostały uregulowane należności nie wywiera skutku w zakresie uprawnienia wierzyciela do dochodzenia określonych świadczeń. Skutek taki mógłby względnie wywołać zgłoszony przez pozwanego zarzut niewymagalności świadczenia na skutek skuteczne przesunięcie terminu jego spełnienia, jednakże w niniejszej sprawie zarzut taki nie został podniesiony. Szeroko przywołane przez pozwaną twierdzenia i dowody w tym zakresie nie były przedmiotem badania Sądu jako irrelevantne dla wypracowania merytorycznego rozstrzygnięcia w sprawie.

O kosztach procesu (pkt III sentencji) Sąd orzekł w oparciu o art. 100 kpc, w świetle którego w razie częściowego uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub **stosunkowo rozdzielone**. Okoliczności niniejszej sprawy wskazują, iż w zasadniczej części za stronę wygrywającą proces należało uznać powoda, pomimo umorzenia części postępowania na skutek cofnięcia pozwu co kwoty należności głównej tj. 5.652,71 złotych. Zgodnie z ugruntowanym w judykaturze poglądem, aprobowane przez tut. Sąd w całości, jeżeli cofnięcie pozwu nastąpiło wskutek zaspokojenia roszczenia przez pozwanego w toku postępowania, wówczas pozwany jest uznawany za stronę przegrywającą proces. Rozstrzygnięcia w takim kształcie jest dopuszczalne, gdy powód wykaże, że wystąpienie z powództwem było niezbędne dla celowego dochodzenia lub celowej obrony, z uwzględnieniem okoliczności istniejących w dacie wytoczenia pozwu (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012 r., IV 117/11 Legalis nr 950299, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2011 r., IV CZ 111/10 Legalis nr 422595, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 15 maja 2014 r. I ACa 806/13 Legalis nr 1213777).

W ocenie Sądu okoliczności przytoczone przez powoda niezbitcie dowodzą, iż zachowanie pozwanej polegające na nieświadczeniu na jego rzecz przez pięć kolejnych okresów rozliczeniowych, w istocie uzasadniało wystąpienie z niniejszym powództwem. Wobec tego Sąd przyjął, iż w zakresie dochodzenia kwoty 5.652,71 złotych powód proces wygrał. W pozostałym zakresie tj. co do kwoty odsetek od kwoty należności głównej od dnia 30 maja 2016 roku do dnia 8 czerwca 2016 roku powództwo zostało oddalone. Uwzględniając stopień wygrania Sąd uznał, iż powodowi przysługuje mu zwrot kosztów procesu w wysokości 2559 złotych, na które składają się częściowo: opłata od pozwu, opłata od pełnomocnictwa oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym.

W tym miejscu wypada jeszcze zaznaczyć, iż Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanej o nieobciążanie jej kosztami procesu. Zgodnie z art. 102 kpc, zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Instytucja ta ma charakter wyjątkowy, a jej zastosowanie uzasadnia nie tyle trudna sytuacja materialna strony, co okoliczności

sprawy powodujące, iż zasądzenie kosztów na rzecz wygrywającego przeciwnika w całości lub w części byłoby sprzeczne z powszechnym odczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2013 roku, I CZ 182/12, Legalis nr 924560, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013 roku, IV CZ 152/12, Legalis nr 750412, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2013 roku, I CZ 161/12, Legalis nr 722316). Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy zaznaczyć, iż w ocenie Sądu nie zachodzą okoliczności uzasadniające odstąpienie od obciążania pozwanej kosztami procesu. Przytoczone przez pozwaną okoliczności na poparcie wniosku ograniczały się do wskazania, iż powodowa wspólnota w sposób zróżnicowany co do formy dochodzi spełnienia należnych jej świadczeń od dłużników, a członkowie jej zarządu nie dążyli do zawarcia z pozwaną porozumienia co do spłaty jej zadłużenia. Zdaniem Sądu okoliczności te w żaden sposób nie uzasadniają zastosowania wobec pozwanej dobrodziejstwa przewidzianego w art. 102 kpc. W toku postępowania pozwana nie kwestionowała uprawnień powodowej wspólnoty do żądania zapłaty w określonej wysokości pod oznaczonym tytułem, wielokrotnie podkreślając, iż ma świadomość ciężącego na niej obowiązku ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem należącego do niej lokalu mieszkalnego oraz zarzutu częściami wspólnymi nieruchomości, w której przedmiotowy lokal ma położenie. Przyznała, iż wiedziała o istniejącym zadłużeniu, którego nie regulowała z uwagi na nieregularne dochody. W ocenie Sądu nieregularność uzyskiwania przez pozwaną dochodu nie wyłącza możliwości poczynienia przez pozwaną pewnych oszczędności na poczet zaspokojenia jednej z podstawowych potrzeb (potrzeby mieszkaniowej), a z pewnością nie uzasadnia uchylania się od ponoszenia związanych w tym kosztów przez dość znaczący czas – roszczenie pozwu obejmowało należności za pięć kolejnych okresów rozliczeniowych. Mając świadomość specyfiki uzyskiwania przez siebie dochodów pozwana miała możliwość wystąpienia ze stosowną propozycją do zarządu Wspólnoty. Zawarte w tym kierunku porozumienie mogłoby zapobiec wszczęciu niniejszego postępowania oraz generowaniu kosztów związanych z wytoczeniem powództwa.

Okoliczności sprawy nie pozwalają jednak na przyjęcie, iż pozwana podjęła jakiegokolwiek kroki mogące umniejszyć skutki nieregularnego opłacania przez nią należności, w tym także dochodzenia należności w drodze postępowania sądowego. W tym stanie rzeczy przytoczone przez nią okoliczności nie uzasadniały odstąpienia od obciążenia jej kosztami postępowania.

Mając na uwadze powyższe okoliczności i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji.

**Zarządzenie:** (...)