

**Sygn. akt VIII C 1105/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2015 roku

Sąd Rejonowy w Kielcach Wydział VIII Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący SSR Agnieszka Kierkowska**

**Protokolant stażysta Agnieszka Tomak**

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2015 roku w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w K.

przeciwko W. G.

o zapłatę

I. zasądza od W. G. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w K. kwotę 3 870,79 zł (trzy tysiące osiemset siedemdziesiąt złotych i siedemdziesiąt dziewięć groszy) z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 1 listopada 2015 roku do dnia zapłaty i kwotę 1.478 zł (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt osiem złotych) tytułem kosztów procesu;

II. oddala powództwo w pozostałej części.

SSR Agnieszka Kierkowska

Sygn. akt: VIII C 1105/15

## UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 19 marca 2015 roku powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w K. zawarła żądanie zasądzenia na jej rzecz od pozwanego W. G. kwoty 5.217,04 zł z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Na uzasadnienie tego żądania podała, że pozwany W. G. jest członkiem wspólnoty, gdyż jest właścicielem lokalu numer (...) w budynku przy ul. (...) w K.. Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali pozwany winien w terminie do 10 dnia każdego miesiąca z góry uiszczać zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Pozwany nie uiszcza tych zaliczek, nie pokrywa opłat za media dostarczane do jego mieszkania ani zaliczek na fundusz remontowy wynikających z uchwały wspólnoty. Jego zaległość na dzień 28 lutego 2015 roku obejmuje kwotę dochodzoną pozwem.

W uwzględnieniu żądania pozwu w dniu 10 kwietnia 2015 roku wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym za sygn. akt VIII Nc 638/15. (k.22)

W dniu 18 czerwca 2015 roku pozwany W. G. złożył sprzeciw od tego nakazu zapłaty. Zaskarżył ten nakaz w całości, zarzucając, że powód uwzględnił tylko jednego dłużnika, a powinien wytoczyć powództwo także przeciwko M. G., która do dnia 5 lipca 2012 roku była współwłaścicielką lokalu. Wierzytelność powódki narastała od 2007 roku, a pozwany sam od sierpnia 2013 roku do marca 2014 roku spłacał zaległości, dokonując wpłat łącznie na kwotę 6.000 zł. Zarzucił

też, że nie został wezwany do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem, a dwa wezwania do zapłaty dotyczą innych kwot. Wskazał, że dokonał wpłat w sierpniu 2013 roku w kwocie 1.000 zł, w lutym 2014 roku w kwocie 3.000 zł, w marcu 2014 roku w kwocie 2.000 zł. (k.27-28)

W odpowiedzi na sprzeciw powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w K. w piśmie procesowym z dnia 4 sierpnia 2015 roku wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 5.126,26 zł, ograniczając żądanie pozwu o kwotę 95,78 zł z uwagi na pomyłkę rachunkową w kartotece finansowej. Wskazała, że stan zadłużenia pozwanego na dzień 5 lipca 2012 roku, gdy nastąpił podział majątku wspólnego pozwanego i jego byłej żony, wynosił 1.001,43 zł. Za okres od lipca 2012 roku do 28 lutego 2015 roku powinien zapłacić 10.119,83 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, media, fundusz remontowy z uwzględnieniem rozliczenia mediów tj. nadpłat zaliczek na centralne ogrzewanie i zimną wodę. Łącznie w okresie tym pozwany wpłacił 6.000 zł, nie wskazując okresu za jaki dokonuje wpłaty. Były one księgowane na najdawniejsze zaległości. Mieszkanie było objęte wspólnością majątkową małżeńską pozwanego i jego byłej żony, co oznacza że małżonkowie byli solidarnie odpowiedzialni wobec powódki z tytułu opłat za mieszkanie. Pozwany uregulował zaległość z tego okresu i może mieć roszczenie o zwrot połowy tej kwoty wobec byłej żony. Kwota dochodzona pozwem to zadłużenie za okres od października 2013 roku do lutego 2015 roku, gdyż wpłaty pozwanego pokryły zadłużenie za okres do września 2013 roku i za miesiąc październik 2013 roku częściowo – bez kwoty 92,42 zł. Roszczenie to nie dotyczy tym samym okresu gdy współwłaścicielem lokalu była żona pozwanego. Podniosła, że pozwany jako członek wspólnoty ma obowiązek uiszczać zaliczki do 10 dnia miesiąca z góry zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali. Dla powstania stanu wymagalności zaliczek nie jest konieczne wzywanie właściciela lokalu do zapłaty, gdyż termin zapłaty jest oznaczony. (k.36-39)

Z uwagi na powołanie się przez pozwanego na rozprawie w dniu 22 października 2015 roku na dokonanie kolejnych dwóch wpłat po 500 zł w piśmie procesowym z dnia 26 października 2015 roku powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w K. cofnęła pozew co do kwoty 1.000 zł ze zrzeczeniem się roszczenia, wniosła o zasądzenie kwoty 4.335,52 zł z odsetkami od dnia 23 września 2015 roku do dnia zapłaty. Wyjaśniła, że wpłaty pozwanego na kwotę 1.000 zł zaksięgowano na należności za październik, listopad, grudzień 2013 roku, styczeń 2014 roku i część lutego 2014 roku, a żądanie pozwu obejmuje okres od lutego 2014 roku do lutego 2015 roku – 4.126,26 zł oraz odsetki skapitalizowane 209,26 zł. (k.71-72)

Postanowieniem z dnia 3 listopada 2015 roku umorzono postępowanie w sprawie w zakresie kwoty 881,52 zł oraz odsetek ustawowych od kwoty 5.217,04 zł za okres od dnia 19 marca 2015 roku do dnia 22 września 2015 roku. (k.78)

Okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy nie były sporne i przedstawiają się następująco:

W. G. i M. G. byli współwłaścicielami na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ul. (...) w K.. Ich małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód, a postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 28 czerwca 2012 roku dokonano podziału ich majątku wspólnego, obejmującego ten lokal i przyznano go W. G. na wyłączną własność. (k.29)

W. G. przed 19 marca 2015 roku nie dokonał żadnych wpłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. na poczet zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, media dostarczane do lokalu, fundusz remontowy należnych za okres od listopada 2013 roku do lutego 2015 roku. Zaliczka należna za październik 2013 roku pozostała nie pokryta do kwoty 92,42 zł. Łącznie z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, media dostarczane go lokalu i fundusz remontowy za okres od listopada 2013 roku do lutego 2015 roku W. G. obciążony został kwotą 5.031,84 zł.

W toku postępowania W. G. dokonał w dniu 4 i 22 września 2015 roku wpłat po 500 zł, tym samym należność główna uległa zmniejszeniu do kwoty 4.126,26 zł. W dniu 31 października 2015 roku W. G. dokonał kolejnej wpłaty w kwocie 500 zł, nie wskazując na którą należność winna być zaliczona.

Powyższe okoliczności wynikają z kartoteki finansowej dotyczącej lokalu pozwanego (k.15, 40-58), dowodów wpłat (k.66, 67, 77), postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 28 czerwca 2012 roku (k.29). Pozwany W. G.

nie kwestionował wysokości zaliczek należnych za poszczególne miesiące objęte żądaniem pozwu i prawidłowości obliczenia dochodzonej kwoty.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest niemal w całości zasadne. Zgodnie z art. 13 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym 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. Z kolei na podstawie art. 15 ust. 1 cytowanej ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Pozwany W. G. jest właścicielem lokalu położonego przy ul. (...) w K. i jest zobligowany jak każdy właściciel do uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w terminie do 10 dnia każdego miesiąca. Okoliczność podnoszona przez niego w sprzeciwie od nakazu zapłaty, dotycząca zadłużenia z okresu, gdy lokal należał do majątku wspólnego jego i jego byłej żony, nie ma w sprawie znaczenia. Jak wynika z rozliczenia przedstawionego przez powoda, którego pozwany nie kwestionował, ewentualne zadłużenie zostało już spłacone, a żądanie pozwu nie dotyczy tamtego okresu. W okresie objętym żądaniem pozwu tj. od października 2013 roku do lutego 2015 roku to pozwany pozostawał wyłącznym właścicielem lokalu i to wyłącznie on jest zobowiązany uiszczać zaliczki określone art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. W przepisie tym wskazano także termin ich uiszczania. Zatem zgodnie z art. 481 k.c. wspólnota mieszkaniowa jako wierzyciel może domagać się odsetek ustawowych za opóźnienie, nawet jeżeli uprzednio w ogóle nie wzywała właściciela lokalu do zapłaty zadłużenia. Zarówno obowiązek wnoszenia zaliczek, jak i termin zapłaty określa wprost przepis ustawy, do którego pozwany powinien się stosować.

Nie są także istotne w sprawie twierdzenia pozwanego dotyczące dokonania wpłat na łączną kwotę 6.000 zł. Wprawdzie wpłaty te miały miejsce w lutym i marcu 2014 roku czyli w okresie objętym żądaniem pozwu, ale pozwany nie wykazał by poinformował wierzyciela (np. przez podanie tej informacji w tytule przelewu lub wpłaty) który z długów chce zaspokoić. Zgodnie z art. 451 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. (§1) 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. (§2) 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. (§3) Powód zgodnie z §3 tego przepisu zaliczył otrzymane wpłaty na dług najdawniej wymagalny i w wypadku wpłat dokonanych w toku procesu we wrześniu 2015 roku ograniczył żądanie pozwu. Podobnie należało postąpić z ostatnią wpłatą pozwanego z dnia 31 października 2015 roku, skoro również przy jej dokonaniu nie wskazał który dług zaspokaja. Była to wpłata w kwocie 500 zł i została zaliczona zgodnie z art. 451 k.c. na żądane przez powoda odsetki skapitalizowane w kwotach 191,01 zł i 18,25 zł (razem 209,26 zł), odsetki ustawowe od kwoty 4.126,26 zł za okres od dnia 23 września 2015 roku do 31 października 2015 roku w kwocie 35,27 zł i na należność główną do kwoty 255,47 zł (500 - 209,26 - 35,27). Tym samym żądanie pozwu pozostało zasadne do kwoty 3.870,79 zł oraz odsetek ustawowych od tej kwoty za okres od dnia 1 listopada 2015 roku.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji na podstawie powołanych przepisów, oddalając powództwo w zakresie dotyczącym jedynie kwoty 500 zł uiszczonej przez pozwanego przed ostatnim terminem rozprawy.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Wprawdzie powództwo nie zostało uwzględnione w całości i zostało częściowo cofnięte, ale z tej przyczyny, że pozwany dobrowolnie spłacił część należności dochodzonej pozwem. W tej sytuacji należy uznać, że to powód wygrał proces w całości i należy mu się od pozwanego zwrot poniesionych kosztów. Kwota zasądzona od pozwanego na rzecz powoda z tego tytułu obejmuje:

261 zł – opłata od pozwu, 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa, 1.200 zł – wynagrodzenie radcy prawnego reprezentującego powoda w stawce minimalnej przewidzianej w § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. 2013 poz. 490).