

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 5 listopada 2015 roku**

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

**w składzie:**

**Przewodniczący:** SSR Katarzyna Niemczyk

**Protokolant:** protokolant sądowy A. K.

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2015 roku w Słupsku

na rozprawie

**sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) A w S.**

**przeciwko W. K.**

**o zapłatę**

I. zasądzić od pozwanego W. K. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) A w S. kwotę 537,20 zł (pięćset trzydzieści siedem złotych i 20/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 5.11.2015 roku do dnia zapłaty;

II. oddalić powództwo o zapłatę kwoty 71,50 zł (siedemdziesiąt jeden złotych i 50/100) oraz o zapłatę odsetek ustawowych od kwot:

a/ 3.108,95 zł od dnia 26.01.2015 roku do dnia 9.02.2015 roku;

b/ 2.823,20 zł od dnia 10.02.2015 roku do dnia 9.03.2015 roku;

c/ 2.537,45 zł od dnia 10.03.2015 roku do dnia 8.04.2015 roku;

d/ 2.251,70 zł od dnia 9.04.2015 roku do dnia 14.05.2015 roku;

e/ 1.965,95 zł od dnia 15.05.2015 roku do dnia 7.06.2015 roku;

f/ 1.680,20 zł od dnia 8.06.2015 roku do dnia 9.07.2015 roku;

g/ 1.394,45 zł od dnia 10.07.2015 roku do dnia 7.08.2015 roku;

h/ 1.108,70 zł od dnia 8.08.2015 roku do dnia 9.09.2015 roku;

i/ 608,70 zł od dnia 10.09.2015 roku do dnia 4.11.2015 roku;

j/ 71,50 zł od dnia 5.11.2015 roku do dnia zapłaty;

III. umorzyć postępowanie w pozostałym zakresie;

IV. nie obciążać pozwanego kosztami procesu należnymi powodowi.

# UZASADNIENIE

**Powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w S.**, reprezentowana przez radcę prawnego, wniosła pozew przeciwko W. K. o zapłatę kwoty 3.680,45 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto powód wniósł o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w S. i jako właściciel lokalu jest członkiem powodowej wspólnoty mieszkaniowej.

Pozwany zobowiązany jest do uiszczania kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości, a jak wynika z pisma zarządy nieruchomości wspólnej Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., pozwany zalega wobec powoda z zapłatą kwoty dochodzonej pozwem za okres od listopada 2013 roku do listopada 2014 roku.

W dniu 19.02.2015 roku referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Słupsku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

**Pozwany W. K.** w sprzeciwie od nakazu zapłaty zaskarżył nakaz zapłaty w całości. W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 24.11.2014 roku złożył pismo do (...) Sp. z o.o. z prośbą o rozłożenie na raty powstałego zadłużenia. Od dnia 11.12.2014 roku spłaca regularnie kwotę 500,00 zł, z czego na poczet zadłużenia kwotę 285,75 zł. Pozwany oświadczył, że na dzień wniesienia sprzeciwu spłacił kwotę 2.000,25 zł. Pozostałą kwotę pozwany zadeklarował spłacić w ratach.

Na rozprawie w dniu 21.09.2015 roku pozwany zakwestionował wysokość opłat za okres dochodzony pozwem. Ponadto podniósł zarzuty związane z rozliczeniem centralnego ogrzewania w lokalu.

W pismach z dnia 7.08.2015 roku, z dnia z dnia 1.10.2015 roku i z dnia 16.10.2015 roku powód częściowo cofnął pozew w sprawie, a co pozwany wyraził zgodę (k. 62 i k. 74).

## Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W. K. przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonym w budynku numer (...) przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem (...) w prawie użytkowania wieczystego gruntu i udziałem (...) w prawie własności części wspólnych budynku.

Z tego tytułu W. K. jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej pod nazwą Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w S..

(bezsporne, ponadto dowód: odpis wydruku z elektronicznej księgi wieczystej kw nr (...) k. 3 – 5)

Zarządcą nieruchomości wspólnej jest Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

(bezsporne)

Pismem złożonym w dniu 26.11.2014 roku W. K. wystąpił do Przedsiębiorstwa (...) w S. z prośbą o rozłożenie na raty zadłużenia z tytułu niepłaconego czynszu za lokal przy ulicy (...). W piśmie wskazał, że zobowiązuje się do miesięcznej wpłaty kwoty 500,00 zł na poczet obecnego czynszu oraz zadłużenia (284 zł na zadłużenie). Ponadto z góry podziękował za pozytywne rozpatrzenie prośby.

(bezsporne, ponadto dowód: kopia pisma z dnia 24.11.2014 roku k. 26)

Pozwany spłacał zadłużenie z okresu listopad 2013 roku – listopad 2014 roku uiszczając wpłaty po 285,75 zł w dniach:

- 11.12.2014 roku

- 10.01.2015 roku

- 9.02.2015 roku
- 9.03.2015 roku
- 8.04.2015 roku
- 14.05.2015 roku
- 7.06.2015 roku
- 9.07.2015 roku
- 7.08.2015 roku
- 9.09.2015 roku
- 8.10.2015 roku.

Łączna kwota wpłat wyniosła 3.143,25 zł.

(dowód: przelewy z rachunku k. 27 – 33; k. 40 – 48, k. 59, k. 69)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w części zasługiwało na uwzględnienie.

Na mocy przepisu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali (Dz.U. 2000.80.903 tj.t.) właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym 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.

Jak stanowi przepis art. 481 § 1 Kodeksu cywilnego 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.

Bezsporne w sprawie było członkostwo pozwanego w powodowej wspólnocie mieszkaniowej jak również związany z tym obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania tego lokalu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany zakwestionował obowiązek zapłaty kwoty dochodzonej pozwem z uwagi na złożone u zarządy nieruchomości pismo z prośbą o rozłożenie na raty zadłużenia jak również z uwagi, że na chwilę otrzymania odpisu pozwu część z kwoty dochodzonej pozwem była już zapłacona. Przed zamknięciem rozprawy pozwany oświadczył, że wolałby nie spłacać odsetek powołując się na to, że sam spłacał zadłużenie bez wezwania do zapłaty (k. 75).

Sąd postanowieniem z dnia 29.10.2015 roku (k. 75) pominął jako spóźnione dalsze twierdzenia zgłoszone przez pozwanego na rozprawie w dniu 21.09.2015 roku dotyczące nieprawidłowości rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie lokalu. Uwzględnienie spóźnionych twierdzeń pozwanego spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy, a pozwany nie uprawdopodobnił, że nie ponosi winy w spóźnionym zgłoszeniu tych twierdzeń. Pominięcie twierdzeń pozwanego znajduje podstawę w treści przepisu art. 503§ 1 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym pismo zawierające sprzeciw wnosi się do sądu, który wydał nakaz zapłaty, a w przypadku nakazu wydanego przez referendarza sądowego - do sądu, przed którym wytoczono powództwo. W piśmie pozwany powinien wskazać, czy zaskarża nakaz w całości, czy w części, przedstawić zarzuty, które pod rygorem ich utraty należy zgłosić przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy, oraz okoliczności faktyczne i dowody. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody,

chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w sprzeciwie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

Fakt uiszczenia kwot po 285,75 zł na poczet zadłużenia nie był zakwestionowany przez powoda. Powód reprezentowany przez fachowego pełnomocnika nie odniósł się do twierdzeń pozwanego zawartych w sprzeciwie, dotyczących wystąpienia na piśmie z prośbą do zarządcy nieruchomości o rozłożenie zadłużenia na raty i braku pisemnej odpowiedzi zarządcy nieruchomości.

Powód nie odniósł się również do twierdzeń pozwanego zgłoszonych na rozprawie w dniu 21.09.2015 roku, w których pozwany oświadczył, że zmienił adres korespondencyjny u zarządcy nieruchomości w tym celu, aby pisma były kierowane pod właściwy adres, inny niż wskazany w pozwie.

Na mocy przepisu art. 230 k.p.c. biorąc pod uwagę wynik całej rozprawy, fakty te należy uznać za przyznane.

Oceniając konsekwencje prawne złożenia przez pozwanego pisma z prośbą o rozłożenie na raty i brak odpowiedzi na pismo przez zarządcę nieruchomości stwierdzić należy, że pomiędzy pozwanym a wspólnotą mieszkaniową nie doszło do zawarcia umowy, na mocy której zadłużenie pozwanego zostałoby rozłożone na raty.

Brak odpowiedzi zarządcy nieruchomości na pismo pozwanego ocenić należy w świetle przepisów art. 5 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Standardy zawodowe, których należy wymagać od zarządcy nieruchomości, którym jest Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S., nakazują aby zarządca udzielił odpowiedzi na pismo dłużnika z prośbą o rozłożenie na raty zadłużenia. Brak odpowiedzi może wiązać się z pozostawaniem w mylnym przekonaniu, co miało miejsce w niniejszej sprawie, że taka zgoda została wyrażona. W konsekwencji pozwany spłacał zadłużenie w ratach.

Przywołać należy wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, zgodnie z którym odpowiedzialności zawodowej zarządcy nieruchomości podlega nie tylko wówczas, gdy postępuje niezgodnie z prawem, ale także wtedy, gdy jego zachowanie, acz nienaruszające prawo godzi w standardy zawodowe czy zasady etyki zawodowej (tak wyrok z dnia 13.10.2010 roku, (...) 917/09).

Dochodzenie w procesie zapłaty odsetek ustawowych po złożeniu w dniu 26.11.2014 roku pisma z prośbą o rozłożenie zadłużenia na raty do dnia wydania wyroku jest sprzeczne z zasadą współzycia społecznego i nie może być uważane za wykonanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Zarządca nieruchomości nie udzielając odpowiedzi pozwanemu na prośbę o rozłożenie na raty naruszył zasadę obowiązku uczciwego postępowania.

Biorąc pod uwagę wszystkie uiszczone przez pozwanego wpłaty na poczet kwoty dochodzonej pozwem i częściowe cofnięcie pozwu przez powoda sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 537,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wydania wyroku tj. 5.11.2015 roku do dnia zapłaty.

Kwotę 537,20 zł sąd wyliczył następująco: powód dochodził pozwem zapłaty 3.680,45 zł. Pozwany spłacił kwotę 3.143,25 zł. Zatem do zapłaty pozostała kwota 537,20 zł (3.680,45 zł – 3.143,25 zł).

Na kwotę 537,20 zł składa się kwota należności głównej w wysokości 287,15 zł oraz odsetki ustawowe w kwocie 250,05 zł (231,45 zł + 18,60 zł) z wyliczenia powoda na karcie 12 akt sprawy (załącznik do pozwu). Odsetki ustawowe w kwocie 250,05 zł należą się powodowi, albowiem dotyczą okresu sprzed złożenia przez pozwanego pisma z dnia 26.11.2014 roku.

Zasądzenie odsetek ustawowych od dnia wyroku tj. 5.11.2015 roku umożliwia pozwanemu spłatę zadłużenia bez konieczności zapłaty odsetek za opóźnienie. Do dnia wyroku pozwany powołując się na pismo z dnia 26.11.2014 roku nie mógł przewidzieć jakie będą ustalenia sądu w przedmiocie tego, czy strony umówiły się o rozłożeniu zadłużenia na raty, zwłaszcza że powód nie odniósł się do tych twierdzeń pozwanego.

Mając na uwadze powyższe sąd na podstawie przepisu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali (Dz.U. 2000.80.903 tj.t.) w zw. z art. 481 § 1 k.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 537,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 5.11.2015 roku do dnia zapłaty, o czym orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

Sąd oddalił powództwo na podstawie przepisu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali o zapłatę kwoty 71,50 zł oraz na podstawie przepisu art. 5 k.c. o zapłatę odsetek ustawowych od kwot:

a/ 3.108,95 zł od dnia 26.01.2015 roku do dnia 9.02.2015 roku;

b/ 2.823,20 zł od dnia 10.02.2015 roku do dnia 9.03.2015 roku;

c/ 2.537,45 zł od dnia 10.03.2015 roku do dnia 8.04.2015 roku;

d/ 2.251,70 zł od dnia 9.04.2015 roku do dnia 14.05.2015 roku;

e/ 1.965,95 zł od dnia 15.05.2015 roku do dnia 7.06.2015 roku;

f/ 1.680,20 zł od dnia 8.06.2015 roku do dnia 9.07.2015 roku;

g/ 1.394,45 zł od dnia 10.07.2015 roku do dnia 7.08.2015 roku;

h/ 1.108,70 zł od dnia 8.08.2015 roku do dnia 9.09.2015 roku;

i/ 608,70 zł od dnia 10.09.2015 roku do dnia 4.11.2015 roku;

j/ 71,50 zł od dnia 5.11.2015 roku do dnia zapłaty;

o czym orzekł jak w punkcie drugim sentencji wyroku.

Na podstawie przepisu art. 203 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c. sąd powództwo w pozostałym zakresie, w którym powód cofnął pozew, umorzył o czym orzekł jak w punkcie trzecim sentencji wyroku.

Jak stanowi przepis art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Pozwany przed złożeniem pozwu w sądzie zapłacił dwie raty na poczet zadłużenia. Zaszły szczególne okoliczności, które uzasadniają nieobciążanie pozwanego kosztami procesu. Zarządca nieruchomości postąpił nieprofesjonalnie nie udzielając odpowiedzi na prośbę pozwanego o rozłożenie zadłużenia na raty. Ponadto w toku sprawy powód również nie odniósł się do tych twierdzeń pozwanego.

Profesjonalne działanie zarządcy nieruchomości polegające na udzielaniu odpowiedzi na pisma i kierowaniu wezwań pod adres wskazany jako adres do korespondencji, być może uchroniłoby powoda przed koniecznością wytoczenia powództwa przeciwko pozwanemu. Z tego względu zachodzą w sprawie szczególne okoliczności, które uzasadniają nieobciążanie pozwanego kosztami procesu.

Mając na uwadze powyższe sąd na podstawie przepisu art. 102 k.p.c. nie obciążył pozwanego kosztami procesu należnymi powodowi, o czym orzekł jak w punkcie czwartym sentencji wyroku.