

Sygn. akt I C 304/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant – Sylwia Gawarecka

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 7 grudnia 2015 r. w Ciechanowie

sprawy z powództwa (...) S.A. z siedzibą w W.

przeciwko Ł. W. i M. W.

o zapłatę

orzeka:

I. zasądza solidarnie od pozwanych Ł. W. i M. W. na rzecz powoda (...) S.A. z siedzibą w W. kwotę 538,74 zł (pięćset trzydzieści osiem złotych siedemdziesiąt cztery grosze) z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 33,84 zł (trzydzieści trzy złote osiemdziesiąt cztery grosze) od dnia 11 listopada 2010 r. do dnia zapłaty,

- 504,90 zł (pięćset cztery złote dziewięćdziesiąt groszy) od dnia 11 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza solidarnie od pozwanych Ł. W. i M. W. na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Ciechanowie) kwotę 463,88 zł (czteryście sześćdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu sum budżetowych;

III. zasądza solidarnie od pozwanych Ł. W. i M. W. na rzecz powoda (...) S.A. z siedzibą w W. kwotę 227 zł (dwieście dwadzieścia siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 304/14**

## UZASADNIENIE

Powód (...) S.A., reprezentowany przez adwokata K. G., w pozwie z dnia 7 listopada 2013 r. wnosił o zasądzenie solidarnie od pozwanych: Ł. W., M. W. kwoty 538,74 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 33,84 zł od dnia 11 listopada 2010 r. do dnia zapłaty i od kwoty 504,90 zł od dnia 11 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty. Ponadto powód wnosi o zasądzenie kosztów procesu, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że (...) sp. z oo. i pozwani zawarli w dniu 21 grudnia 2009 r. przedwstępną umowę nr (...) sprzedaży lokalu mieszkalnego na osiedlu "L. Leśny" w W.. Wydanie przedmiotu umowy miało nastąpić, stosownie do §7 umowy w formie pisemnego protokołu. Do chwili wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej strony miały współdziałać w sprawach administrowania nieruchomością. Zgodnie z §8 ust 2 umowy do czasu przejęcia przez wspólnotę mieszkaniową wszelkich zobowiązań, zarząd wspólną nieruchomością będzie sprawowany przez Spółkę lub przez wyznaczonego przez spółkę zarządcę. Zgodnie z treścią umowy Spółka powierzyła zarząd

Towarzystwu (...) S.A. z siedzibą w W.. Na poczet kosztów eksploatacji lokalu za okres od dnia wydania lokalu do przejścia wszystkich zobowiązań przez Wspólnotę, nabywca miał płacić Spółce opłatę w wysokości 8,50 za m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej. W dniu 15 czerwca 2010 r. pozwani odebrali protokolarnie od Spółki lokal nr (...) w Budynku (...) o powierzchni 59,40 m<sup>2</sup>. W tym samym dniu pozwani złożyli wobec spółki oświadczenie, w którym zobowiązali się do ponoszenia na rzecz Towarzystwa (...) S.A. z siedzibą w W. opłat w wysokości 8,50 zł za metr kwadratowy lokalu tj. kwotę 504,90 zł miesięcznie na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości od dnia protokolarnego przekazania im lokalu do dnia ukonstytuowania się i podjęcia działań przez wspólnotę mieszkaniową. Pozwani zobowiązali się także do zapłaty za dostawy ciepła i wody oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o wskazania mierników lokalowych. Pozwani nie kwestionowali wysokości i zasadności opłaty, jednakże nie uiszcili jej w wysokości dochodzonej wynikającej z rozliczenia. Powód dochodzi niniejszym pozwem kwoty odpowiadającej kosztom utrzymania nieruchomości, dostarczonym pozwanym mediów i odprowadzonych ścieków, określonych fakturami z 3 listopada 2010r. na kwotę 504,90 zł, przy czym niedopłata z tej faktury wynosi 33,84 zł oraz z dnia 1 grudnia 2010 r. na kwotę 504,90 zł. (...) S.A. jest następcą prawnym Towarzystwa (...) S.A., albowiem na skutek połączenia w trybie art. 492 §1 pk2 kodeksu spółek handlowych z dniem wpisania połączenia spółek do rejestru tj. 22 kwietnia 2011 r., powód wszedł w prawa i obowiązki łączących się spółek. Pismem z dnia 30 stycznia 2013r. powód wezwał pozwanych do zapłaty. Pozwani do chwili wytoczenia powództwa należności nie zapłacili i dlatego powód wystąpił z niniejszym pozwem (pozew 2-4 akt, koperta k. 26 akt).

W dniu 31 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Ciechanowie w sprawie I Nc 1492/13 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwanym aby zapłacili solidarnie powodowi kwotę 538,74 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 33,84 zł od dnia 11 listopada 2010 r. i od kwoty 504,90 zł od dnia 11 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty wraz z kwotą 227 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu lub wnieśli w tym terminie sprzeciw (dowód: nakaz k. 28 akt).

Pozwani otrzymali odpis nakazu w dniu 24 stycznia 2014 r. (dowód: potwierdzenie odbioru k. 29-30 akt).

W dniu 5 lutego 2014 r. pozwani wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym podnieśli, że roszczenie z faktury z dnia 3 listopada 2010 r. jest przedawnione, a należność z faktury z 1 grudnia 2010 r. została zapłacona 18 grudnia 2010r. , na dowód czego dołączyli wydruk przelewu (sprzeciw k. 32-33 akt, dowód przelewu k. 34 akt).

Po złożeniu sprzeciwu powód w dalszym ciągu wnosił o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. W. i Ł. W. kwoty dochodzonej pozwem oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm.

W piśmie procesowym z dnia 2 czerwca 2014 r. pełnomocnik powoda przyznał, że pozwani w dniu 18 grudnia 2010r. wpłacili kwotę 504,90 zł, jednakże w treści przelewu nie zamieścili numeru faktury, której przelew dotyczy. Wobec powyższego, zgodnie z art. 451§3 k.c. powód zarachował wpłaconą kwotę na poczet długu najdawniej wymagalnego, a nie kwoty dochodzonej pozwem. Odnośnie zarzutu przedawnienia roszczenia z faktury z 3 listopada 2010r. powód wskazał, że wymagalność roszczenia z tej faktury jest od dnia 11 listopada 2010r. i roszczenie nie jest przedawnione, gdyż pozew został wniesiony przed datą przedawnienia, bo w dniu 7 listopada 2013 r. (pismo k. 45 akt).

### ***Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Pozwani M. W. i Ł. W. zawarli w dniu 21 grudnia 2009 r. z (...) sp. z oo. z siedzibą w W. przedwstępną umowę nr (...) sprzedaży lokalu mieszkalnego na osiedlu "L. Leśny" w W.. Przedmiotem umowy był lokal mieszkalny zlokalizowany na trzeciej kondygnacji oznaczony budowlanym numerem 12 o powierzchni 59,40 m<sup>2</sup>. Stosownie do §7 ust 1 umowy wydanie przedmiotu umowy miało nastąpić, w formie pisemnego protokołu. Zgodnie z §8 ust 1 umowy do chwili wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej strony miały współdziałać w sprawach administrowania nieruchomością. Z §8 ust 2 umowy wynika, że do czasu przejścia przez wspólnotę mieszkaniową wszelkich zobowiązań, zarząd wspólną nieruchomością będzie sprawowany przez Spółkę lub wyznaczonego przez spółkę zarządcę. W §8 ust 3 umowy przewidziano, że za okres od dnia wydania lokalu do dnia przejścia przez Wspólnotę Mieszkaniową wszelkich zobowiązań związanych z utrzymaniem osiedla, nabywca lokalu będzie płacił spółce opłatę w wysokości 8,50 za m<sup>2</sup>

powierzchni mieszkalnej. Zgodnie z treścią umowy Spółka powierzyła zarząd Towarzystwu (...) S.A. z siedzibą w W. (dowód: kserokopia umowy k. 12-16 akt).

W dniu 15 czerwca 2010 r. pozwani odebrali protokolarnie od Spółki lokal nr (...) w Budynku (...) o powierzchni 59,40 m<sup>2</sup>. W tym samym dniu pozwani złożyli wobec spółki oświadczenie, w którym zobowiązali się do ponoszenia na rzecz Towarzystwa (...) S.A. z siedzibą w W. opłat w wysokości 8,50 zł za metr kwadratowy lokalu tj. kwotę 504,90 zł miesięcznie na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości od dnia protokolarnego przekazania im lokalu do dnia ukonstytuowania się i podjęcia działań przez wspólnotę mieszkaniową. Pozwani zobowiązali się także do zapłaty za dostawy ciepła i wody oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o wskazania mierników lokalowych (dowód: kserokopia protokołu odbioru k. 17 akt, kserokopia oświadczenia k. 18 akt).

W okresie od 15 czerwca 2010 r. tj. od chwili podpisania protokołu odbioru i oświadczenia odnośnie naliczania opłat, zgodnie z tym oświadczeniem, pozwanym naliczano koszty utrzymania lokalu: za czerwiec 2010 r. 269,28 zł, za okres od 1 lipca 2010r. do 31 grudnia 2010r. po 504,90 zł miesięcznie tj. łącznie 3029,40 zł. W sumie naliczenia wyniosły 3298,68 zł. Z prowadzonej przez zarządcę kartoteki wynika suma naliczeń na kwotę 3187,80 zł, a różnica na korzyść pozwanych związana jest z rozliczeniem kosztów mediów za okres od 10 stycznia do 10 czerwca 2010 r. Na poczet należności za cały sporny okres od 15 czerwca 2010r. do 31 grudnia 2010r. pozwani wpłacili 10 września 2010r. 504,90 zł, 14 października 2010r. 504,90 zł i 18 grudnia 2010r. 504,09 zł tj. łącznie wpłacili 1513,89 zł. Na dzień 31 grudnia 2010r. należność powoda wynosiła 1673,91 zł stanowiąc różnicę między należnością 3187,80 zł, a uiszczonymi wpłatami w wysokości 1513,89 zł. Powód wniósł pozew w dniu 7 listopada 2013 r., żądając należności zapłaty za okres nieprzedawniony tj. za okres ostatnich 3 lat. Należność pozwanych za ten okres wynosiła 1169,01 zł. Z tytułu rozliczenia kosztów za okres od 10 lipca 2011r. do 10 grudnia 2011r. należność ta została zmniejszona na korzyść pozwanych o 631,08 zł i została zaliczona na poczet najstarszych należności. Po pomniejszeniu kwoty 1169,01 zł o kwotę 631,08 zł z tytułu rozliczenia, pozostała do zapłaty przez pozwanych kwota 537,93 zł. Po dodaniu do tej kwoty należności za grudzień 2010r. w wysokości 504,90 zł i odjęciu należności z tytułu rozliczenia za maj 2011 r. w kwocie 504,09 zł, do zapłaty pozostaje kwota 538,74 zł (dowód: kartoteka k. 83 akt, opinia biegłego z zakresu rachunkowości W. J. k. 101-104 akt).

Dochodzona pozewm należność wynika z 2 złożonych przez powoda faktur. W dniu 3 listopada 2010r. Towarzystwo (...) wystawiło pozwanym fakturę nr (...) na kwotę 504,90 zł, z terminem płatności 10 listopada 2010r. W dniu 1 grudnia 2010r. Towarzystwo (...) wystawiło pozwanym fakturę nr (...) na kwotę 504,90 zł, z terminem płatności 10 grudnia 2010r. Na poczet należności z faktury z 3 listopada 2010r. powód zarachował wpłaconą należność przez pozwanych i po pomniejszeniu o tę wpłatę pozostaje kwota 33,84 zł (dowód: kserokopie faktur k. 19-20 akt, kartoteka k. 82-83 akt).

(...) S.A. jest następcą prawnym Towarzystwa (...) S.A., albowiem na skutek połączenia w trybie art. 492 §1 pkt 2 kodeksu spółek handlowych z dniem wpisania połączenia spółek do rejestru tj. 22 kwietnia 2011 r., powód wszedł w prawa i obowiązki łączących się spółek (dowód: kserokopia KRS k. 8-11, 64-68 akt).

Wezwaniem z dnia 30 stycznia 2013r. (...) S.A. wezwał pozwanych do uiszczenia opłat. Pozwani należności nie zapłacili (dowód: wezwanie k. 22-24 akt, zeznania pozwanych k. 158 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dołączone dokumenty: odpis KRS k. 8-11, 64-68 akt, kserokopię umowy przedwstępnej k. 12-16 akt, kserokopię protokołu odbioru lokalu k. 17 akt, kserokopię oświadczenia k. 18 akt, kserokopie faktur k. 19-20 akt, kserokopie wezwań do zapłaty k. 21-24 akt, wydruku z kartoteki k. 46-47, 82-83, 153 akt, wydruku dowodu wpłaty k. 79 akt, opinii biegłego z zakresu księgowości W. J. k. 101-104, 143 akt, zeznania M. W. k. 158 akt i Ł. W. k. 158 akt.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanych, że nie odebrali lokalu. Pozwani nie kwestionowali faktu podpisania umowy przedwstępnej, protokołu odbioru lokalu oraz oświadczenia, w którym wyrazili zgodę na ponoszenie opłat z tytułu posiadania lokalu w wysokości 504,90 zł miesięcznie. Zdaniem pozwanych podpis ich na protokole odbioru kluczy do lokalu nie oznaczał zgody na odebranie lokalu. Takie twierdzenie jest nieuprawnione w sytuacji, gdy w protokole

odbioru nie ma żadnych zastrzeżeń pozwanych odnośnie wydanego im lokalu. Skoro pozwani nie złożyli pisemnych zastrzeżeń do protokołu odbioru mieszkania i pokwitowali odbiór kluczy do lokalu, to tym samym należy uznać, że odebrali lokal bez zastrzeżeń. Wraz z protokołem odbioru kluczy pozwani podpisali oświadczenie, w którym wyrazili zgodę na naliczanie opłat za mieszkanie w kwocie po 504,90 zł za każdy miesiąc płatnych do 10 każdego kolejnego miesiąca, a następnie wpłacali należność zgodnie z tym oświadczeniem.

W niniejszej sprawie, na podstawie art. 232 kpc zdanie drugie, Sąd dopuścił dowód z dokumentów złożonych w trakcie postępowania. Fakt ich istnienia wynikał już z dołączonych do pozwu dokumentów. Prawdziwość dokumentów nie była przez pozwanych kwestionowana, ani nie budzi wątpliwości. Sąd uwzględnił wszystkie dokumenty dołączone do pozwu. Przedłożone dokumenty rzeczywiście były sporządzone, a w ich treść nie ingerowano, nie były przerabiane. W tej sytuacji Sąd uznał, iż dołączone dokumenty stanowią uzupełnienie dowodów stanowiących załącznik do pozwu i dlatego mogą stanowić podstawę do wydania w sprawie rozstrzygnięcia.

Chociaż pozwani zakwestionowali moc dowodową przedstawionych przez powoda wydruków kartoteki, jako nie opatrzonych odpowiednimi podpisami, Sąd tych zastrzeżeń nie podzielił. Zgodnie z art. 13 ust 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 2013 poz. 330 z póź. zm.) przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych przy użyciu komputera za równoważne z nimi uważa się odpowiednio zasoby informacyjne rachunkowości, zorganizowane w formie oddzielnych komputerowych zbiorów danych, bazy danych lub wyodrębnionych jej części, bez względu na miejsce ich powstania i przechowywania. Z art. 13 ust 3 ustawy o rachunkowości warunkiem utrzymywania zasobów informacyjnych systemu rachunkowości w formie określonej w ust. 2 jest posiadanie przez jednostkę oprogramowania umożliwiającego uzyskiwanie czytelnych informacji w odniesieniu do zapisów dokonanych w księgach rachunkowych, poprzez ich wydrukowanie lub przeniesienie na informatyczny nośnik danych.

W niniejszej sprawie stan konta pozwanych był prowadzony w systemie elektronicznym, a przedłożony wydruk kartoteki, jako spełniający powyżej cytowane przepisy z ustawy o rachunkowości, stanowi wierzytelny dokument. Rozliczenia dotyczące wpłat dokonywanych przez pozwanych były przez powoda prowadzone prawidłowo, a ich rzetelność sprawdził powołany przez Sąd biegły z zakresu rachunkowości i księgowości W. J..

Sąd uwzględnił opinię biegłego W. J.. Sporządzona dla potrzeb niniejszej sprawy opinia biegłego zasługiwała na walor wiarygodności, gdyż sporządzona została przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą, poprzedzona analizą dokumentów. Opinię sporządzono w sposób rzeczowy i merytorycznie poprawny. Sąd pominął jedynie wnioski biegłego odnośnie przedawnienia roszczenia, gdyż wywody biegłego w tym zakresie przekraczały zlecenie i dotyczyły interpretacji prawa, do czego biegły nie jest uprawniony.

### **Sąd zważył, co następuje:**

(...) S.A. jest następcą prawnym Towarzystwa (...) S.A., albowiem na skutek połączenia w trybie art. 492 §1 pkt 2 kodeksu spółek handlowych z dniem wpisania połączenia spółek do rejestru tj. 22 kwietnia 2011 r., powód wszedł w prawa i obowiązki łączących się spółek. Tym samym powód może dochodzić należności przysługującej Towarzystwu (...) S.A., następcy (...) sp. z oo.

Z (...) sp. z oo. z siedzibą w W. pozwani M. W. i Ł. W. zawarli w dniu 21 grudnia 2009 r. przedwstępną umowę nr (...) sprzedaży lokalu mieszkalnego na osiedlu "L. Leśny" w W.. Przedmiotem umowy był lokal mieszkalny zlokalizowany na trzeciej kondygnacji oznaczony budowlanym numerem 12 o powierzchni 59,40 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z art. 18 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.00.80.903 j.t.) właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej.

W myśl art. 18 ust. 2a ustawy zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz 903 z 2000) nie nakładają obowiązku określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną w umowie ustanawiającej odrębną własność lokalu, ale stwarzają taką możliwość, a przy tym wprowadzają ograniczony zasób możliwych rozwiązań dotyczących form zarządu nieruchomością wspólną.

Zapisy art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz 903 z 2000) umożliwiają właścicielom lokali określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Oznacza to, że z woli właścicieli lokali zarząd ten może być prowadzony inaczej niż to określają kolejne przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz 903 z 2000) – przy czym, to określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną ma nastąpić w umowie zawartej w formie aktu notarialnego (albo w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, albo później, w innej umowie zawartej w formie aktu notarialnego). Wyrażona w ten sposób wola właścicieli lokali ma pierwszeństwo przed regulacjami dotyczącymi sprawowania zarządu, zawartymi w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz 903 z 2000), gdyż – zgodnie z art. 18 ust. 3 – dopiero jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie właścicieli lokali zawartej w formie aktu notarialnego, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w rozdziale 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz 903 z 2000).

Powierzenie zarządu, podobnie jak wybór zarządu, wiąże się z przekazaniem określonej osobie lub osobom kompetencji do podejmowania określonych decyzji. Zakres tych decyzji obejmować będzie, zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz 903 z 2000), co najmniej czynności związane ze sprawowaniem zwykłego (bieżącego) zarządu nieruchomością wspólną. Inne uprawnienia i obowiązki albo mogą zostać dokładnie sprecyzowane w umowie lub uchwale właścicieli, albo określone są przepisami.

Z art. 22 ust. 1 w zw. z art. 33 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz 903 z 2000) wynika, że zarządca (tak samo, jak wybrany przez właścicieli zarząd) umocowany jest do samodzielnego wykonywania czynności mieszczących się w granicach zwykłego zarządu – o ile umowa właścicieli lokali powierzająca mu zarząd nie stanowi inaczej. Jeśli więc w umowie tej nie ma żadnych postanowień ograniczających zarządcę w możliwościach dokonywania czynności zwykłego zarządu, to po jej zawarciu (do czasu ewentualnej, odpowiedniej zmiany umowy) zarządca umocowany jest ustawowo do samodzielnego dokonywania takich czynności i właściciele lokali, ani pojedynczo, ani jako wspólnota, nie mogą go w tym zastępować.

Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążają właścicieli lokali – każdego w odpowiedniej ułamkowej części – zalicza się, zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz 903 z 2000):

- 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 i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Te rodzaje kosztów zostały w art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz 903 z 2000) wymienione jedynie przykładowo (w szczególności). Tymczasem do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz 903 z 2000),

ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz 903 z 2000) – jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Na pokrycie tych kosztów, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz 903 z 2000), właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Wysokość zaliczki może też być ustalona różnie dla różnych właścicieli – w wyniku zwiększonego obciążenia właścicieli lokali użytkowych kosztami zarządu nieruchomości wspólnej w oparciu o art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz 903 z 2000) lub z innych przyczyn.

Wielkością zaliczek i możliwością ich zróżnicowania w stosunku do różnych właścicieli lokali zajmował się Sąd Najwyższy, a stanowisko w tej kwestii znajdujemy w wyroku z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 6, o treści: „Wynikający z art. 12 ust. 2 w związku z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 r. Nr 85 poz. 388) obowiązek właścicieli lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza konieczności określania skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo, wysokości za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Konsekwencją powyższego jest możliwość określenia w uchwale zaliczek w zróżnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych”. W uzasadnieniu do tego wyroku Sąd Najwyższy stwierdził, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz 903 z 2000), „obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 tejszej ustawy. Ponieważ zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, przeto jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów.

Z obowiązkami w zakresie opłacania kosztów zarządu nieruchomością wspólną koresponduje przepis art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz 903 z 2000), umożliwiający dochodzenie od właścicieli lokali należności z tytułu kosztów zarządu, w tym zaliczek, które nie zostały przez nich uiszczone, bez względu na ich wysokość, w postępowaniu upominawczym.

Wątpliwości co do zakresu kompetencji zarządcy sprawującego zarząd nieruchomością wspólną na podstawie umowy zawartej w oparciu o art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz 903 z 2000) w szczególności, czy może on reprezentować wspólnotę mieszkaniową na zewnątrz, w tym w sądzie, wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05, LEX nr 17151. W uzasadnieniu postanowienia Sąd Najwyższy napisał m.in.: „W literaturze trafnie wskazano na to, że dla rozstrzygnięcia zagadnienia istnienia i zakresu upoważnienia zarządcy do działania w imieniu właścicieli lokali pomocny mógłby okazać się przepis art. 33 ustawy z 1994 r. wówczas, gdyby w umowie o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartą z zarządcą (art. 18 ust. 1 ustawy) pominięto w ogóle sprawę reprezentacji. Otóż zgodnie z tym przepisem, w razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1 ustawy, w braku odmiennych postanowień umowy stosuje się przepisy niniejszego rozdziału. Oznacza to możliwość odesłania m.in. także do art. 21 ust. 2 ustawy z 1994 r., wskazującego na kompetencje zarządu (w znaczeniu podmiotowym) do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej. Możliwość odpowiedniego stosowania art. 21 ust. 2 ustawy dla określenia kompetencji zarządcy (w znaczeniu funkcjonalnym) nie stoi na przeszkodzie jednak inny – wskazywany już – status prawny zarządu w znaczeniu podmiotowym i zarządu w znaczeniu funkcjonalnym. Przewidziane w art. 33 ustawy odesłanie m.in. do art. 21 ust. 2 ustawy ma bowiem na celu przesądzenie jedynie kwestii uprawnień zarządu (funkcjonalnego) do występowania w imieniu właścicieli lokali, jeżeli zagadnienie reprezentacji pominięte zostało w umowie zarządu nieruchomością wspólną, zawartą pomiędzy właścicielami lokali i zarządcą na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy. Prezentowane wywody prowadzą do wniosku, że istnieją wystarczające jurystyczne argumenty, mogące służyć do przyjęcia stanowiska, zgodnie z którym zarządca nieruchomości wspólnej, ustanowiony na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z 1994 r. może występować w imieniu właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową (art. 6 ustawy)”.  
.

Przepis art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz 903 z 2000) umożliwia dochodzenie od właścicieli lokali zapłaty z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w postępowaniu upominawczym. Zgodnie z art. 21 ust. 1 i 2 oraz art. 33 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz 903 z 2000) dochodzenie należności od właścicieli prowadzić będzie w imieniu wspólnoty mieszkaniowej zarząd lub ewentualnie zarządca ustanowiony na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz 903 z 2000).

W niniejszej sprawie do płacenia opłat w wysokości 504,90 zł zobowiązali się wspólnie M. W. i Ł. W., a tym samym zobowiązanie ich jest solidarne (art 366 kc). Sąd ustalił, wbrew twierdzeniu pozwanych, iż opłaty za okres objęty pozwem zostały naliczone przez powoda prawidłowo, z uwzględnieniem przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz wiążącej strony umowy. Biegły W. J. przeprowadził szczegółową analizę dokumentów oraz sprawdził poprawność rachunkową dokonanych przez powoda rozliczeń. Wszystkie opłaty uiszczone przez małżonków W. zostały przez powoda uwzględnione w wyliczeniu, a od tych kwot zostały naliczone odsetki w wysokości ustawowej.

W dniu 15 czerwca 2010 r. pozwani odebrali protokolarnie od Spółki lokal nr (...) w Budynku (...) o powierzchni 59,40 m<sup>2</sup>. W tym samym dniu pozwani złożyli wobec spółki oświadczenie, w którym zobowiązali się do ponoszenia na rzecz Towarzystwa (...) S.A. z siedzibą w W. opłat w wysokości 8,50 zł za metr kwadratowy lokalu tj. kwotę 504,90 zł miesięcznie na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości od dnia protokolarnego przekazania im lokalu do dnia ukonstytuowania się i podjęcia działań przez wspólnotę mieszkaniową. Pozwani zobowiązali się także do zapłaty za dostawy ciepła i wody oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o wskazania mierników lokalowych. Pozwani opłacali należność zgodnie ze złożonym oświadczeniem. Po rozliczeniu wszystkich wpłat dokonanych przez pozwanych, w kartotece powoda pozostała do zapłaty kwota 537,93 zł. Po dodaniu do tej kwoty należności za grudzień 2010r. w wysokości 504,90 zł i odjęciu należności z tytułu rozliczenia za maj 2011 r. w kwocie 504,09 zł, do zapłaty pozostaje kwota 538,74 zł. Przedmiotem sporu jest należność wynikająca z 2 złożonych przez powoda faktur. W dniu 3 listopada 2010r. Towarzystwo (...) wystawiło pozwanym fakturę nr (...) na kwotę 504,90 zł, z terminem płatności 10 listopada 2010r. W dniu 1 grudnia 2010r. Towarzystwo (...) wystawiło pozwanym fakturę nr (...) na kwotę 504,90 zł, z terminem płatności 10 grudnia 2010r. Na poczet należności z faktury z 3 listopada 2010r. powód zarachował wpłaconą należność przez pozwanych i po pomniejszeniu o tę wpłatę pozostaje kwota 33,84 zł.

Z przedstawionych przez powoda kartotek wynika, że wpłata w kwocie 504,90 zł dokonana przez pozwanych w dniu 18 grudnia 2010r. została przez powoda zarachowana na poczet długu najdawniej wymagalnego.

W zasadzie o sposobie zarachowania wpłaty na poczet długu decyduje wola dłużnika, wyrażona przy zapłacie w sytuacji, gdy ma kilka długów wobec tego samego wierzyciela. Może on w takiej sytuacji, spełniając świadczenie, wskazać, który z długów przez swoje świadczenia zamierza zaspokoić. Wola dłużnika zaliczenia spełnionego świadczenia na poczet określonych długów może być określona w dowolny sposób, a jej interpretacja podlega zasadom określonym w art. 65 § 1 k.c. W szczególności o zamiarze dłużnika może świadczyć także wysokość spełnionego świadczenia. W przypadku spełnienia świadczenia odpowiadającemu wysokością jednemu z dwóch świadczeń głównych można domniemywać – wobec braku innych okoliczności – że zamiarem dłużnika było zaspokojenie tego długu, który wysokością odpowiada spełnionemu świadczeniu (F. Zoll (w:) System prawa prywatnego, t. 6, Suplement, s. 46; wyrok SN z dnia 16 lutego 2012 r., IV CSK 233/11, LEX nr 1164749). Dłużnik, o ile w ramach zaspokajanego długu nie występują zaległe należności uboczne (np. odsetki) czy zalegające świadczenia główne, nie jest ograniczony w zakresie dokonanego wyboru (F. Zoll (w:) System prawa prywatnego, t. 6, Suplement, 2010, s. 44). Prawo dłużnika jest tamowane uprawnieniami wierzyciela, który ma prawo zaspokojenia z tego, co przypada na rachunek danego długu, przede wszystkim zaległych należności ubocznych (np. koszty postępowania) oraz zalegających świadczeń głównych (np. zaległe raty czynszu). W stosunku do sposobu zarachowania dokonanego przez wierzyciela dłużnikowi nie przysługuje prawo sprzeciwu. Głównym motywem przyznania wierzycielowi przywileju modyfikowania oczekiwanego przez dłużnika sposobu zarachowania wpłat jest wzgląd na okoliczność, że świadczenia, co do których wierzycielowi przyznano prawo decydowania o sposobie zarachowania, przedawniają się w krótszym czasie niż świadczenia główne. W sytuacji gdy ani dłużnik, ani wierzyciel nie złożyli właściwych oświadczeń i nie skorzystali z uprawnień, w które

przepis ich wyposaża, to spełnione przez dłużnika świadczenie zalicza się na poczet długu wymagalnego. Natomiast wtedy, kiedy jest kilka długów wymagalnych, na poczet długu najdawniej wymagalnego. O tym, że dług jest najdawniej wymagalny, decyduje data powstania długu, a nie termin jego zapłaty (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2002 r., I CKN 1331/00, LEX nr 75340).

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, że skoro pozwani przelewając w dniu 18 grudnia 2010r. kwotę 504,90 zł nie wskazali czego dotyczy wpłata, powód miał prawo do zarachowania wpłaty na należność najdawniej wymagalną. Tym samym doszło do zmniejszenia należności z faktury z dnia 3 listopada 2010r. do kwoty 33,84 zł.

Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia odnośnie należności z faktury z 3 listopada 2010r.. Jednakże zarzut przedawnienia roszczenia okazał się chybiony.

Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Ponieważ w niniejszej sprawie opłaty miały charakter okresowy, ma zastosowanie trzyletni termin przedawnienia.

Zgodnie z ogólną regułą zawartą w art. 120 § 1 k.c., bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Roszczenie staje się wymagalne wówczas, kiedy wierzyciel może skutecznie żądać od dłużnika zadośćuczynienia jego roszczeniu (orzeczenie Sądu Najwyższego z 12 lutego 1991 r., III CRN 500/90, LexisNexis nr 312294, OSN 1992, nr 7-8, poz. 137). Ustawa nie definiuje wprawdzie pojęcia wymagalności, w doktrynie przyjmuje się jednak zgodnie, że należy przez wymagalność rozumieć stan, w którym wierzyciel ma prawną możliwość żądania zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności. Jest to stan potencjalny o charakterze obiektywnym, którego początek następuje w chwili, gdy wierzytelność zostaje uaktywniona.

W fakturze z dnia 3 listopada 2010 r. termin wymagalności roszczenia została określona na dzień 10 listopada 2010 r. Tym samym należność z tej faktury była wymagalna od 10 listopada 2010r. i przy uwzględnieniu 3 letniego okresu przedawnienia roszczenia, dopiero od 11 listopada 2013 r. stawało się roszczenie przedawnione. W niniejszej sprawie nie doszło do przedawnienia tego roszczenia, gdyż w dniu 7 listopada 2013r. (data stempla pocztowego na kopercie z pozwem) powód skierował do Sądu pozew z żądaniem zapłaty, co spowodowało przerwanie biegu przedawnienia.

W myśl art. 123. § 1 pkt 1 k.c. bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Jako przykład czynności procesowych, przerywających bieg przedawnienia, wskazuje się m.in. złożenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności sądowemu lub pozasądowemu tytułowi egzekucyjnemu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2004 r., II CK 276/04, Lex nr 284135).

Skoro powód złożył w dniu 7 listopada 2010 r. pozew, to tym samym doszło do przerwania biegu przedawnienia i przedawnienie należy liczyć ponownie od tego dnia, zgodnie z art. 124. § 1 k.c., który przewiduje, że po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo.

Zgodnie z art. 112 k.c. termin oznaczony w tygodniach, miesiącach lub latach kończy się z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu, a gdyby takiego dnia w ostatnim miesiącu nie było - w ostatnim dniu tego miesiąca.

W niniejszej sprawie pozew został złożony w dniu 7 listopada 2013 r. , co zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.p.c. przerwało bieg terminu przedawnienia, a mając na uwadze art. 112 k.c, pozew złożony został w dniu, gdy jeszcze mogło być dochodzone roszczenie na drodze sądowej. Zarzut przedawnienia roszczenia okazał się zatem chybiony.

Z art 6 kc wynika, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

W niniejszej sprawie została przedstawiona przez powoda umowa, której prawdziwości oraz rzetelności pozwani nie kwestionowali. Tym samym należy uznać, że powód wykazał istnienie zobowiązania. Natomiast pozwani nie udowodnili, że zwolnili się z ciążącego na nich zobowiązania.

W tej sytuacji Sąd uznał żądanie pozwu za uzasadnione i należność zasądził w wysokości dochodzonej pozwem.

Jak wynika z art. 476 zdanie pierwsze k.c., dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Zgodnie zaś z art. 481 § 1 k.c., 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 nie ponosi odpowiedzialności.

Uwzględniając powyższe, Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda dochodzoną pozwem kwotę wraz z odsetkami ustawowymi, zgodnie z żądaniem pozwu, o czym orzekł w pkt I wyroku.

Pozwani przegrali proces w całości. Zgodnie z zasadą wyrażoną w art 98 §1 i §2 k.p.c. strona przegrywająca zobowiązana jest do zwrotu kosztów procesu. Na koszty składają się: opłata sądowa, którą uiszczył powód w wysokości 30,00 zł, koszty zastępstwa procesowego - wynagrodzenie adwokata w kwocie 180 zł, których wysokość wynika z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej urzędowi (Dz. U. z 2013 r. poz. 4461) 1,44 zł prowizji eCard oraz 17,00 zł opłaty od pełnomocnictwa.

Ze względu na wynik procesu, zgodnie z artykułem 83 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2010 . nr 90 poz. 594), Sąd nakazał ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Ciechanowie) kwotę 463,88 zł tytułem zwrotu sum budżetowych.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku.

(...)