

Sygn. akt I C 800/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 11 grudnia 2015 roku**

**Sąd Rejonowy Gdańsk -Północ w Gdańsku, Wydział I Cywilny**

w składzie :

**Przewodniczący** SSR Agnieszka Piotrowska

**Protokolant** sekr. sąd. Katarzyna Warzocha

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2015 roku na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Al. (...) w G.

przeciwko E. G., P. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych E. G. i P. G. solidarnie na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Al. (...) w G. kwotę 3.736,65 zł (trzy tysiące siedemset trzydzieści sześć złotych sześćdziesiąt pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 396,05 zł od dnia 11 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
- 845,05 zł od dnia 11 marca 2014 r. do dnia zapłaty,
- 831,85 zł od dnia 11 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty,
- 831,85 zł od dnia 11 maja 2014 r. do dnia zapłaty,
- 831,85 zł od dnia 11 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty,

II zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 787 zł (siedemset osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 800/15

## UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w G. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych P. G., E. G. kwoty 3.736,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty:

- 396,05 zł od dnia 11 lutego 2014 r. do dnia zapłaty
- 845,05 zł od dnia 11 marca 2014 r. do dnia zapłaty
- 831,85 zł od dnia 11 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty
- 831,85 zł od dnia 11 maja 2014 r. do dnia zapłaty
- 831,85 zł od dnia 11 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty

tytułem należności na poczet funduszu eksploatacyjnego i remontowego oraz o zasądzenie kosztów procesu wg norm przypisanych. Wskazała, iż na dochodzoną kwotę składają się wyłącznie koszty eksploatacyjne, zaliczki na fundusz remontowy.

Nakazem zapłaty z 25 listopada 2014r. wydanym w sprawie (...) uwzględnił żądanie pozwu.

Pozwani P. G., E. G. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazali na bezzasadność roszczenia z uwagi na uregulowanie w terminie kwot z tytułu opłat na fundusz remontowy oraz eksploatacyjny za okres objęty pozwem luty - czerwiec 2014 r. na łączną kwotę 4.064,29 zł. W lutym i marcu 2014 r. uiszczono kwotę 784,37 zł, natomiast w kwietniu, maju i czerwcu 2014 r. uiszczono kwotę 831,85 zł.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa nie kwestionowała faktu dokonania przez pozwanych przedmiotowych wpłat. Wskazała jednakże, iż pozwani na dzień 01.01.2013 r. posiadali niedopłatę w wysokości 560,01 zł na rachunku bieżącym oraz niedopłatę w wysokości 353,08 na rachunku remontowym. Natomiast na dzień 31.12.2013 r. niedopłata wynosiła odpowiednio 2.142,29 zł na rachunku bieżącym i 1.412,32 zł na rachunku remontowym. Argumentowała, iż pozwani nie wskazywali w treści przelewów, na poczet której zaległości dokonują wpłat. W związku z tym powódka na mocy art. 451§ 3 kc zaliczała dokonywane wpłaty na poczet długu najdawniej wymagalnego. Podnosiła również, iż pozwani pomimo wezwań do zapłaty nie kwestionowali zarówno faktu istnienia zadłużenia, jak i jego wysokości.

### **Sąd ustalił, co następuje**

P. G., E. G. są współwłaścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G..

(bezsporne, nadto dowód: odpis KW Nr (...) – k. 7-12)

P. G., E. G. na dzień 01.01.2013 r. posiadali niedopłatę na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G. w wysokości 560,01 zł na rachunku bieżącym oraz niedopłatę w wysokości 353,08 na rachunku remontowym. Na dzień 31.12.2013 r. niedopłata wynosiła 2.142,29 zł na rachunku bieżącym i 1.412,32 zł na rachunku remontowym.

(dowód: obroty i salda wg stanu na dzień 31.12.2013 r.-k. 88-91)

P. G., E. G. dokonali wpłaty:

na poczet funduszu eksploatacyjnego:

- w dniu 27.01.2014 r. w wysokości 431,29 zł.

Wpłatę zaksięgowano w kwocie 216,77 zł na poczet niedopłaty pozostającej z zaliczki 449,61 zł na miesiąc sierpień 2013 r. oraz w kwocie 214,52 zł na poczet zaliczki 449,61 zł na miesiąc wrzesień 2013 r.

- w dniu 27.02.2014 r. w wysokości 431,29 zł.

Wpłatę zaksięgowano w kwocie 235,09 zł na poczet niedopłaty pozostającej z zaliczki 449,61 zł na miesiąc wrzesień 2013 r. oraz w kwocie 196,20 zł na poczet zaliczki 491,97 zł na miesiąc październik 2013 r.

- w dniu 27.03.2014 r. w wysokości 431,29 zł.

Wpłatę zaksięgowano w kwocie 295,77 zł na poczet niedopłaty pozostającej z zaliczki 491,97 zł na miesiąc październik 2013 r. oraz w kwocie 135,52 zł na poczet zaliczki 491,97 zł na miesiąc listopad 2013 r.

- w dniu 28.04.2014 r. w wysokości 478,77 zł.

Wpłatę zaksięgowano w kwocie 356,45 zł na poczet niedopłaty pozostającej z zaliczki 491,97 zł na miesiąc listopad 2013 r. oraz w kwocie 122,32 zł na poczet zaliczki 491,97 zł na miesiąc grudzień 2013 r.

- w dniu 28.05.2014 r. w wysokości 478,77 zł.

Wpłatę zaksięgowano w kwocie 369,65 zł na poczet niedopłaty pozostającej z zaliczki 491,97 zł na miesiąc grudzień 2013 r. oraz w kwocie 109,12 zł na poczet zaliczki 491,97 zł na miesiąc styczeń 2014 r.

- w dniu 30.06.2014 r. w wysokości 478,77 zł.

Wpłatę zaksięgowano w kwocie 382,85 zł na poczet niedopłaty pozostającej z zaliczki 491,97 zł na miesiąc styczeń 2014 r. oraz w kwocie 95,92 zł na poczet zaliczki 491,97 zł na miesiąc luty 2014 r.

na poczet funduszu remontowego:

- w dniu 27.01.2014 r. w wysokości 353,08 zł.

Wpłatę zaksięgowano w kwocie 353,08 zł na poczet zaliczki 353,08 zł na miesiąc wrzesień 2013 r.

- w dniu 27.02.2014 r. w wysokości 353,08 zł.

Wpłatę zaksięgowano w kwocie 353,08 zł na poczet zaliczki 353,08 zł na miesiąc październik 2013 r.

- w dniu 27.03.2014 r. w wysokości 353,08 zł.

Wpłatę zaksięgowano w kwocie 353,08 zł na poczet zaliczki 353,08 zł na miesiąc listopad 2013 r.

- w dniu 27.04.2014 r. w wysokości 353,08 zł.

Wpłatę zaksięgowano w kwocie 353,08 zł na poczet zaliczki 353,08 zł na miesiąc grudzień 2013 r.

- w dniu 27.05.2014 r. w wysokości 353,08 zł.

Wpłatę zaksięgowano w kwocie 353,08 zł na poczet zaliczki 353,08 zł na miesiąc styczeń 2014 r.

- w dniu 27.06.2014 r. w wysokości 353,08 zł.

Wpłatę zaksięgowano w kwocie 353,08 zł na poczet zaliczki 353,08 zł na miesiąc luty 2014 r.

Pozwani otrzymywali zawiadomienia o wysokości opłat. Korespondencję kierowano na adres ul. (...) w G..

(dowód: zestawienie należności i zaległości lokalu przy ul. (...) w G. - k.17, potwierdzenia wpłat –k.34-46, obroty i salda wg stanu na dzień 31.12.2013 r.-k. 88-91, zawiadomienia o wysokości zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania lokalu i kosztów zarządu nieruchomością wspólną –k.108-111, uchwała nr 1 z dnia 04.03.2014 r. –k.112-113, uchwała nr 1 z dnia 12.02.2015 r. –k. 114-115)

### **Sąd zważył, co następuje.**

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów prywatnych przedstawionych przez stronę powodową. W szczególności Sąd oparł się na dowodach w postaci zestawienia należności i zaległości lokalu, powiadomieniach o wysokości opłat. Są one w pełni jednoznaczne i przekonujące, a nadto nie były kwestionowane przez strony co do swej autentyczności, zatem brak jest podstaw, by odmówić im przymiotu wiarygodności.

Bezspornym w sprawie jest, iż pozwani pozostają właścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G.. Jako właściciele lokalu zobowiązani byli uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat na

pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali – tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 80. poz. 903 ze zm.). Na koszty te 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 (art. 14 powołanej ustawy).

Powódka w niniejszej sprawie dochodziła od pozwanych zapłaty należności z tytułu zaliczek na poczet pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztów eksploatacyjnych za okres od lutego 2014 r. do czerwca 2014 r.

W świetle powyższego nie było więc wątpliwości, że na pozwanych ciążył obowiązek pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztów eksploatacyjnych.

Powódka złożyła zestawienie należnych kwot oraz zaległości. Do pozwu załączone zostały również powiadomienia o wysokości opłat, z których wynikają wartości stanowiące sumę dochodzoną w niniejszym postępowaniu. Przy czym w ocenie Sądu nie było podstaw do kwestionowania tego, że pozwani byli zawiadamiani o wysokości obciążających ich należności. Pozwani nigdy nie zgłaszali zastrzeżeń co do sposobu zawiadamiania o wysokości należności do zapłaty oraz ich wysokości. Z tych względów Sąd uznał, że E. G. oraz P. G. byli zobowiązani w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca uiszczać na rzecz wspólnoty zaliczki na poczet kosztów eksploatacyjnych.

Zdaniem Sądu powodowa Wspólnota wykazała wysokość i wymagalność zobowiązania pozwanych w zakresie objętym pozwem tj. co do kwoty 3.736,65 zł. Natomiast to pozwani winni wykazać okoliczności, które świadczyłyby o tym, że powyższy obowiązek uiszczenia opłat na rzecz Wspólnoty, ich nie obciąża. Pozwani co prawda podnosili, iż uiszcili w całości kwotę dochodzą pozwem. Tym niemniej z akt sprawy wynika, iż wysokość wpłaconych zaliczek przez pozwanych jedynie w miesiącach kwiecień 2014r. – czerwiec 2014 r. odpowiadała wysokości wymaganych zaliczek. W pozostałych miesiącach styczeń 2014 – marzec 2014 r. pozwani wpłacili zaliczkę w wysokości 431,29zł, która obowiązywała w roku 2013 r. W okresie za który powódka domagała się zapłaty pozwani winni byli uiszczać zaliczkę w wysokości 491,97 zł. Pozwani w tytule przelewu nie wskazywali na poczet konkretnie której należności dokonują wpłaty. Nadto wpłat tych dokonywali w dniach 27-28-30 danego miesiąca, a nie do dnia 10 –go każdego miesiąca, do czego byli zobowiązani. Co więcej na dzień 31.12.2013r. posiadali zadłużenie – niedopłatę w wysokości 2.142,29 zł na rachunku bieżącym Wspólnoty i niedopłatę w wysokości 1.412,32 zł na rachunku remontowym. Powyższa okoliczność była w sprawie bezsporna. W związku z powyższym uznać należy, iż strona powodowa zasadnie zarachowała wpłaty dokonywane przez pozwanych stosownie do dyspozycji przepisu art. 451§ 3 kc, tj. na poczet długu najdawniej wymagalnego. Zgodnie bowiem z treścią art. 451 § 1kc kc 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. Stosownie do treści § 2 ww. artykułu 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. Natomiast stosownie do treści § 3 przedmiotowego artykułu 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. O tym, że dług jest najdawniej wymagalny, decyduje data powstania długu, a nie termin jego zapłaty (wyrok SN z dnia 27 listopada 2002 r., I CKN 1331/00, LEX nr 75340).

***Mając na uwadze powyższe ustalenia oraz wskazane przepisy prawa, Sąd orzekł jak w pkt I wyroku.***

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, uznając powódkę za stronę wygrywającą w całości. Na koszty poniesione przez powódkę składała się opłata w kwocie 187 zł, koszty zastępstwa prawnego w kwocie 600 zł zgodnie z § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013r. Nr 490).

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)