

Sygn. akt I C 371/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2014 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Eliza Skotnicka

Protokolant Lucyna Kazimierzuk

po rozpoznaniu w dniu 15 lipca 2014 r. w Kłodzku na rozprawie

sprawy z powództwa W. M. (...) w D.

przeciwko K. S.

o zapłatę 2 418,88 zł

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej W. M.(...) w D. na rzecz pozwanej K. S. kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Strona powodowa W. M.(...) D. domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty 2 418,88 zł z ustawowymi odsetkami oraz kosztami postępowania, w uzasadnieniu pozwu wskazując, że pozwana jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w D.Z.(...). Strona powodowa jest dużą wspólnotą mieszkaniową, której zarządcą jest firma (...) Sp. z o.o./s w K.. Pozwana jest z mocy ustawy zobowiązana do uiszczania zaliczek na koszty zarządu do 10. dnia każdego miesiąca z góry. Z obowiązku tego wywiązuje się bardzo nieregularnie wpłacając różne kwoty w różnych terminach. Od lipca 2009 r. do lipca 2010 r. pozwana nie wpłaciła żadnej zaliczki. W sierpniu 2010 r. wpłaciła kwotę 3060,- zł, która została zaliczona na poczet niewpłaconych zaliczek za okres od lipca 2009 r. do lipca 2010 r. Pozostała zaległość w wysokości 1,19 zł. Od września 2010 r. pozwana zaprzestała opłacania zaliczek przez kilka miesięcy. Następnie wpłacała nieregularnie kwoty w różnej wysokości. Brak regularnych wpłat spowodował powstanie zaległości w kwocie 2418,88 zł obejmującej okres od października 2012 r. do listopada 2013 r.

Pozwana K. S. w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 10 stycznia 2014 r., wydanego w sprawie sygn. akt (...), zaprzeczyła zarzutom jakoby zaprzestała opłacania zaliczek przez kilka miesięcy, zarzuciła także że nie jest właścicielką lokalu mieszkalnego, lecz lokalu użytkowego, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, a co za tym idzie lokal ten podlegał innym stawkom za odbiór nieczystości stałych. Pozwana podkreśliła, że powódka naliczała pozwanej za okres od dnia 1 lipca 2009 r. do 31 marca 2011 r. opłaty eksploatacyjne wraz z opłatami za odbiór nieczystości stałych w kwocie 135,76 zł, podczas gdy w okresie tym podmiot wykonujący usługę tj. Zakład (...) w D.(...) ani pozwanej, ani powodowej Wspólnocie żadnych opłat z tytułu wywozu nieczystości z lokalu pozwanej nie naliczał. W związku z tym po wpłacie dokonanej przez pozwaną w dniu 5 sierpnia 2010 r. w kwocie 3060,- zł pozwana miała nadpłatę w wysokości 1900,64 zł. Od 1 stycznia 2011 r. wywóz śmieci z lokalu użytkowego pozwanej rozliczany był na podstawie umowy zawartej przez (...) bezpośrednio z najemcą lokalu. Powódka dopiero od 1 kwietnia 2011 r. naliczyła prawidłowo (już bez śmieci) zaliczki, które pozwana regularnie do końca roku 2011, przez cały 2012 rok i w 2013 r. opłacała. Pozwana zarzuciła, że powódka nie była uprawniona, aby zaliczać jej wpłaty na pozornie należne zaległości, które nie istniały. Pozwana zakwestionowała także sposób rozliczenia należności za wodę i z ostrożności

procesowej podniosła zarzut potrącenia tych należności z powstała nadpłatą w kwocie 1900,64 zł. Z daleko posuniętej ostrożności podniosła także zarzut przedawnienia odnośnie zaległości za okresy sprzed 5 grudnia 2010r.

Bezspornym między stronami było, że pozwana jest właścicielką lokalu użytkowego położonego w D., (...). Pozwana nie kwestionowała kartoteki analizy konta przedłożonej przez stronę powodową, która odzwierciedla wszystkie wpłaty dokonane przez pozwaną oraz wysokość naliczanych pozwanej opłat. Pozwana kwestionowała zasadność obciążania jej w okresie od lipca 2009 r. do kwietnia 2011r. opłatami za wywóz nieczystości stałych w wysokości po 135,76 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pismem z dnia 15 maja 2011r. skierowanym do pozwanej K. S. dyrektor Zakładu (...) w D. poinformował pozwaną, że odkąd (...) przejął zarządzanie nieruchomością przy ul. (...) w D., zarządca nie był obciążany za wywóz nieczystości z lokalu użytkowego pozwanej z powodu braku zgłoszenia o prowadzeniu działalności. „Obecnie prowadzona działalność gospodarza w tym lokalu posiada umowę bezpośrednio podpisaną z (...) od 1 stycznia 2011r.”

Strona powodowa W. M.(...)D.zawarła z firmą (...) w K.umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną w dniu 1 lipca 2009r.

Dowód:

- pismo (...) z dnia 15 maja 2011r. k. 69;
- umowa o zarządzanie k. 71 – 72.
- sprawozdanie roczne za rok 2011 i 2012 k. 63,64.

W okresie od lipca 2009r. do listopada 2013r. powódka naliczyła pozwanej opłaty, w tym opłaty za wodę, w łącznej wysokości 11 119,26 zł, pozwana w okresie tym dokonała wpłat na kwotę 8700,38 zł. W okresie od lipca 2009 r. do kwietnia 2011 r., tj. za 21 miesięcy powódka naliczała pozwanej opłaty, doliczając comiesięcznie koszt wywozu nieczystości z wysokości 135,75 zł.

Dowód:

- kartoteka – analiza konta K. S. K. 17 – 18;
- zestawienie należności i opłat za rok 2009r. k. 65.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Strona powodowa dochodziła w niniejszej sprawie roszczeń z tytułu należności związanych z kosztami zarządu i eksploatacji lokalu użytkowego stanowiącego własność pozwanej. Jak wynika z analizy przedłożonych przez obie strony dokumentów, wykazywana przez powódkę niedopłata na koncie pozwanej wynikała wyłącznie z błędnego naliczania i obciążania pozwanej opłatami za wywóz nieczystości stałych z jej lokalu użytkowego w okresie od lipca 2009 r. do kwietnia 2011r., podczas gdy w okresie tym powodowa W. M.opłatami tymi nie była obciążana. Usługodawca – (...)w D.potwierdził w piśmie z dnia 16 maja 2011 r., że w okresie od 1 lipca 2009 r. (data objęcia zarządzania nieruchomością wspólną przez firmę (...)) do stycznia 2011r. nie obciążał tymi opłatami ani pozwanej, ani strony powodowej, gdyż w lokalu nie była prowadzona działalność gospodarza, natomiast od stycznia 2011r. umowę na wywóz nieczystości z tego lokalu (...)zawarł bezpośrednio z najemcą lokalu. W związku z tym do kosztów eksploatacyjnych obciążających pozwaną powódka bezpodstawnie doliczała miesięcznie koszty wywozu nieczystości stałych w łącznej kwocie 2850,96 zł tj. 21 miesięcy x 135,76 zł. W tych okolicznościach w okresie objętym wyciągiem z kartoteki pozwanej powinna ona zapłacić łącznie (w tym za wodę) za okres od lipca 2009r. do listopada 2013r. kwotę

8268,30 zł (11 119,26 zł – 2850,96 zł), pozwana wpłaciła zaś w tym czasie łącznie kwotę 8700,38 zł, a zatem na koncie pozwanej na dzień 10 listopada 2013r. powstała nadpłata w wysokości 432,08 zł.

Mając powyższe na uwadze powództwo podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 § 1 kpc, zgodnie z którym zasądzono od strony powodowej na rzecz pozwanej poniesione przez nią koszty procesu w kwocie 617,- zł, w tym 600,- zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego oraz 17,- zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.