

Sygn. akt I C 619/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2019 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Ewa Karp

Protokolant: p. o. prot. sęd. Oliwia Zielińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 listopada 2019 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L.

przeciwko L. M. i T. M.

o zapłatę

oddala powództwo.

(...)

UZASADNIENIE

Strona powodowa, Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul (...) w L., wniosła o zasądzenie, od L. M. i T. M., kwoty 748,32 zł oraz odsetek ustawowych i kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazano, że pozwani byli właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku w L. przy ul (...) i jako właściciele lokalu powinni ponosić koszty zarządu nieruchomością wspólną, a od dłuższego czasu pomimo ustnych i pisemnych upomnień, wezwań do zapłaty – Pozwani nie wnosili wszystkich opłat wynikających z obowiązków właścicielskich. Nie wnosili wszystkich opłat za fundusz remontowy i innych wyszczególnionych w piśmie z 9 października 2018 roku, a równocześnie korzystali ze wszystkich mediów oraz części wspólnych bez ograniczeń. Strona powodowa wskazała, że niniejszy pozew obejmuje okres od czerwca 2018 r do 11 sierpnia 2018 roku, a na dzień wniesienia pozwu pozwani są winni Wspólnocie 748, 32 zł.

W dniu 25 stycznia 2019 r. Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Kłodzku w sprawie o sygn. akt (...) wydał nakaz zapłaty uwzględniający powództwo, od którego pozwani w terminie złożyli sprzeciw.

W sprzeciwie pozwani zaskarżyli nakaz w całości i wniesli o oddalenie powództwa, wskazując, że roszczenie jest całkowicie bezzasadne. Pozwani wskazali, że pozew nie oznacza daty wymagalności roszczenia oraz przyczyn, dla których nie podjęto prób mediacji lub innego pozasądowego rozwiązania sporu, czym narusza przepisy art. 187 k.p.c. Podnieśli, że składający pozew nie doprecyzował wartości podanych w pozwie i podnieśli zarzut przedawnienia roszczeń dotyczących należności za zarządanie i fundusz remontowy, bowiem rzekome należności miały dotyczyć lat 2013 i 2014, tak więc gdyby nawet istniały, uległy przedawnieniu po trzech latach w związku z treścią art. 118 k.c. Pozwani podnieśli także zarzut nie udowodnienia roszczeń i nie dołączenia dokumentów Wspólnoty, wykazujących nieregulowanie należności i faktycznych opłat oraz podnieśli, że dokonywali prób uzyskania od zarządcy informacji w korespondencji mailowej.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa dołączyła Uchwały Wspólnoty i wskazała, że w piśmie z 9 października 2018 roku wyjaśniono pozwanym jak doszło do zadłużenia, a twierdzenie, że należności są przeterminowane, jest błędne bowiem strona powodowa każdą wpłatę zalicza najpierw na przeterminowane świadczenia okresowe, przeterminowane należności, bieżące świadczenia, bieżące należności, odsetki za zawłokę, zaległe zaliczki na fundusz remontowy, następnie zaległe zaliczki na koszty zarządu, odsetki za opóźnienie w spłacie zaległych odsetek i koszty egzekucyjne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny w sprawie:

W 2010 roku powodowie nabyli lokal mieszkalny położony w L. przy ul. (...). Lokal ten sprzedali 3 września 2018 roku.

Dowód: akty notarialne K- 5, 13-16

Pismem z dnia 14 września 2018 roku powodowa Wspólnota działająca przez Zarządcę zwróciła się do nabywców lokalu z informacją, że pozwani zalegają z należnościami na rzecz Wspólnoty w wysokości 592, 32 zł. Nabywcy powołali się na treść aktu notarialnego.

Dowód; pismo K- 17

Pozwani prowadzili ze strona powodowa korespondencje mailowa dążąc do ustalenia stanu środków na funduszu remontowym i przyczyn wezwań do zapłaty i dołączając dowody przelewów. Strona powodowa wskazała pozwanym, że główna część ich zadłużenia powstała w roku 2013 i trwa nadal.

Dowód; pisma K- 41- 47, 55

Strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 598, 32 zł w terminie do 10 października 2018 roku i wskazała, że przekazuje salda rozliczeń od 1 stycznia 2013 roku do 3 września 2018 roku.

Dowód; pismo K- 178

Pismem z dnia 9 października 2018 roku strona powodowa wyliczyła zadłużenie pozwanych z uwzględnieniem wpłaty w dniu 3 września 2018 roku, wskazując, że na koniec roku 2013 wynosiło 559, 82 zł, na koniec roku 2014 -892, 70 zł, na koniec roku 2015 – 569, 82 zł wobec wpłat pozwanych w marcu 2015 roku. Wskazała nadto, że na koniec 2016 roku była to kwota 568, 32 zł, roku 2017 – 632, 32zł i na rok 2018 – kwota 598, 32 zł.

Dowód; pismo K- 20, wyliczenia K- 21-22

W uzasadnieniu pozwu oraz na rozprawach 18 lipca 2019 roku i 19 listopada 2019 roku Prezes Zarządu Wspólnoty wskazał, z pozwu dotyczy okresu od 1 czerwca 2018 roku do 11 sierpnia 2018 roku. / bezsporne/

Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia rzekomych roszczeń dotyczących lat 2013-2014 i dołączyli dowody wpłat na fundusz remontowy i koszty eksploatacji za okres objęty pozwem - od czerwca do sierpnia 2018 roku - na kwoty:

- 192, 45 zł - fundusz remontowy czerwiec 2018,
- 84, 82 zł- koszty eksploatacji czerwiec 2018,
- 84, 82 zł koszty eksploatacji lipiec 2018,
- 192, 45- f. remontowy- wpłata 9 lipca 2018 roku,
- 192, 45- f. remontowy, wpłata 9 sierpnia 2018 roku,
- 84, 82zł- koszty eksploatacji - wpłata 20 sierpnia 2018 roku

- 90 zł – dopłata do śmieci – okres styczeń 2017- sierpień 2018- wpłata 1 września 2018 roku. Łączne wpłaty pozwanych dotyczące funduszu remontowego i kosztów eksploatacji w okresie VI- VIII 2018 roku dają kwotę 831, 81 zł.

Dowód: dowody wpłat K- 74-80, przesłuchanie pozwanej K- 70-71

Strona powodowa wysłała pozwany upomnienie 10 stycznia 2015 roku wskazując zaległość 892, 70 zł., wezwanie do zapłaty 23 października 2017 roku na kwotę 708, 14 zł, 22 czerwca 2018 roku wezwanie do zapłaty na kwotę 679, 32 zł.

Dowód: pisma K- 10—12

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd zważył:

Powództwo należało oddalić w całości z uwagi na brak wykazania przez stronę powodową zasadności i wysokości oraz podstaw roszczenia, a także podniesiony zarzut przedawnienia.

Zgodnie z treścią pisma z dnia 9 października 2018 roku, dołączonego do pozwu jako załącznik nr 13 oraz treścią wydruków dotyczących zadłużenia w latach 2013-2018 / załączniki 14-19 / - zadłużenie pozwanych dotyczy zaległości w opłatach powstałych od 2013 roku.

Strona powodowa wyliczyła zadłużenie pozwanych z uwzględnieniem wpłaty w dniu 3 września 2018 roku, wskazując, że na koniec roku 2013 wynosiło ono 559, 82 zł, na koniec roku 2014 - 892, 70 zł, a na koniec roku 2015 – 569, 82 zł przy uwzględnieniu wpłat pozwanych w marcu 2015 roku.

Wskazała nadto, że na koniec 2016 roku była to kwota 568, 32 zł, roku 2017 – 632, 32zł i na rok 2018 – kwota 598, 32 zł. Zgodnie z treścią maila strony powodowej / K-55 / główna część zadłużenia pozwanych powstała w roku 2013 i trwa nadal.

W pozwie złożonym 19 listopada 2018 roku strona powodowa, uzasadniając pozew o zapłatę, wskazała:” niniejszy pozew obejmuje okres od czerwca 2018 roku do 11 sierpnia 2018 roku, na dzień wniesienia pozwu pozwani są winni Wspólnocie kwotę 748, 32 zł - należność główna bez odsetek. / K- 3 i 4 /. Części składowych dochodzonej kwoty nie wymieniono.

Na rozprawie 18 lipca 2018 roku Prezes Zarządu Wspólnoty wskazał, że pozew dotyczy ostatnich miesięcy 2018 roku, do 11 sierpnia 2018 roku.

Pozwani po wskazanym oświadczeniu, na zarządzenie Sądu, dołączyli dowody wpłat na kwoty - 192, 45 zł- fundusz remontowy czerwiec 2018, 84, 82 zł- koszty eksploatacji czerwiec 2018, 84, 82 zł koszty eksploatacji lipiec 2018, 192, 45- f. remontowy- wpłata 9 lipca 2018 roku, 192, 45- f. remontowy, wpłata 9 sierpnia 2018 roku, 84, 82zł- koszty eksploatacji - wpłata 20 sierpnia 2018 roku i 90 zł – dopłata do śmieci – okres styczeń 2017- sierpień 2018- wpłata 1 września 2018 roku. łączne wpłaty z tego okresu dotyczące funduszu remontowego i kosztów eksploatacji dają kwotę 831, 81 zł, nie odpowiadająca żądaniu pozwu.

Na rozprawie 19 listopada 2019 roku Prezes Zarządu Wspólnoty wskazał, że wprawdzie pozew dotyczy okresu od 1 czerwca 2018 roku do 11 sierpnia 2018 roku, ale wpłaty pozwanych za ten okres były księgowane na wcześniejsze zadłużenie”/ K- 144/ .Sposobu księgowania nie wykazano.

Zdaniem Sadu Powodowa Wspólnota nie spełniła wymogów art. 6 k.p.c. i nie ustosunkowała się do podniesionego zarzutu przedawnienia,

Pozew wniesiony został 19 listopada 2018 roku, a zatem ewentualny zarzut przedawnienia jest w pełni uzasadniony treścią art. 118. K.c. przyjmując twierdzenia strony powodowej, że roszczenie dotyczy zadłużenia od 2013 roku, „ Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia (...) dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.”

Analizując dopuszczone w sprawie dowody - przesłuchanie pozwanych, dowody wpłat, złożone pisma i oświadczenia, Sąd stwierdził, że pozew nie został prawidłowo sprecyzowany ani uzasadniony, a pozwani wykazali prawidłowe wpłaty za okres objęty pozwem od 1 czerwca 2018 do 11 sierpnia 2018 roku na fundusz remontowy i eksploatacje na rzecz Wspólnoty.