

UZASADNIENIE

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w K. wniosła o zasądzenie od pozwanego W. M. kwoty 3 942,63 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu podała, że pozwany zajmuje lokal mieszkalny na warunkach prawa własności do lokalu przy ul. (...) w K. i obowiązany jest do ponoszenia stosownych opłat w określonych terminach płatności wynikających z postanowień statutu Spółdzielni, lecz pozwany opłaty nie uiszcza regularnie. Strona wskazała, że zadłużenie pozwanego za okres od marca 2021 roku do 30 września 2021 roku wyniosło razem kwotę dochodzoną pozwem.

Od wydanego w postępowaniu upominawczym nakazu zapłaty pozwany wniósł sprzeciw zaskarżając nakaz w całości i wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów procesu wg norm przepisanych. Pozwany zakwestionował wszelkie twierdzenia zawarte w pozwie wskazując, że strona powodowa nie wykazała zasadności swego roszczenia co do jego w wysokości i oparła żądanie na podstawie własnych wyliczeń nie popartych odpowiednimi dowodami. Pozwany wskazał na rozbieżności dotyczące kwot czynszu za dany miesiąc wskazanych w dokumencie o nazwie „Wykaz kwot naliczeń żądanych w pozwie” i w „Analizie konta lokalu”. Ponadto pozwany podniósł, że między stronami doszło do uzgodnienia, na mocy którego pozwany miał spłacać zadłużenie w miesięcznych ratach w wysokości od 100 do 200 zł i w związku z tym kwota roszczenia wskazanego w pozwie uległa pomniejszeniu.

Strona powodowa odnosząc się do zarzutów zawartych w sprzeciwie podniosła, że dokument „Analiza konta lokalu” jest dokumentem oficjalnym, generowanym przez program (...) i przedstawia on wszystkie operacje księgowo, jakie dokonywane były w danym miesiącu na saldzie lokalu, natomiast dokument „Wykaz kwot naliczeń żądanych w pozwie” jest tworzony przez pracownika działu windykacji strony powodowej na podstawie danych zawartych w Analizie konta lokalu i jako dokument pomocniczy ma na celu przejrzyste przedstawienie, o jakie konkretnie kwoty strona powodowa wnosi swoje roszczenia, a suma żądanych w pozwie zaległości w obu dokumentach jest identyczna. Strona powodowa wskazała także, że brak uwzględnienia w Wykazie kwot naliczeń żądanych w pozwie odsetek wynika z faktu, że zostały one zgodnie ze statutem spółdzielni spłacone wpłatą dokonaną w październiku 2021 r. Strona powodowa zaprzeczyła też jakiegokolwiek ugodzie zawartej z pozwanym na spłatę zadłużenia w ratach i wskazała, że wniosła pozew przeciwko pozwanemu celem uniknięcia przedawnienia zaległości w opłatach eksploatacyjnych, ponieważ od kwietnia 2020 roku na jego saldzie narastało zadłużenie, które nie zostało uregulowane.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W odniesieniu do lokalu pozwanego W. M. bilans otwarcia 2020 r. wynosił 1 713,20 zł zadłużenia, zaś bilans zamknięcia **1 907,23 zł**.

Dowód: analiza konta lokalu za okres od 1.01.2020 r. do 31.12.2020 r. – **k.102 – 103** 1.01.2021 r. do 30.09.2021 r. z 12 października 2021 r.

Bilans otwarcia należności na rzecz strony powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej w K. od pozwanego stanowił kwotę zaległości w wysokości **1 199,21 zł**. W styczniu 2021 r. pozwany nie uiszczył żadnej kwoty na rzecz strony powodowej z tytułu opłaty eksploatacyjnej i funduszu remontowego i zadłużenie na koniec stycznia 2021 roku wynosiło 2 312,86 zł.

W lutym 2021 roku pozwany na rzecz strony powodowej obowiązany był uiszczyć kwotę 438,38 zł, a wpłacił kwotę 400 zł.

W marcu 2021 roku pozwany obowiązany był wpłacić na rzecz strony powodowej kwotę 430,03 zł, w tym 352,38 zł z tytułu opłaty eksploatacyjnej i 66,97 zł z tytułu funduszu remontowego, lecz żadnej wpłaty nie dokonał.

W kwietniu 2021 roku pozwany obowiązany był wpłacić na rzecz strony powodowej kwotę 430,51 zł, w tym 352,38 zł z tytułu opłaty eksploatacyjnej i 66,97 zł z tytułu funduszu remontowego, lecz dokonał wpłaty 400 zł.

W maju 2021 roku pozwany obowiązany był wpłacić na rzecz strony powodowej kwotę 431,20 zł, w tym kwotę 352,38 zł z tytułu opłaty eksploatacyjnej i 66,97 zł z tytułu funduszu remontowego, lecz dokonał wpłaty kwoty 400 zł.

W czerwcu 2021 roku należności na rzecz spółdzielni wynosiły 430,62 zł, w tym kwotę 352,38 zł z tytułu opłaty eksploatacyjnej i 66,97 zł z tytułu funduszu remontowego, a pozwany uiszczył ponownie kwotę 400 zł.

W lipcu 2021 roku należności na rzecz strony powodowej wyniosły 431,72 zł, w tym 352,38 zł z tytułu opłaty eksploatacyjnej i 66,97 zł z tytułu w funduszu remontowego, zaś wpłata pozwanego wynosiła 500 zł.

W sierpniu 2021 roku strona powodowa na wyliczyła należności należne od pozwanego na łączną kwotę 1 795,93 zł, w tym 352,38 zł z tytułu opłaty eksploatacyjnej, 66,97 zł z tytułu funduszu remontowego, 23,49 zł z tytułu korekty w zimnej wody i 1 341,89 z tytułu należności za centralne ogrzewanie w sezonie 2020/2021. Pozwany w sierpniu 2021 r. wpłacił kwotę 600 zł.

We wrześniu 2021 roku należności na rzecz strony powodowej wyniosły 441,38 zł, w tym 363,18 zł z tytułu opłaty eksploatacyjnej i 66,97 z tytułu funduszu remontowego.

Pozwany łącznie wpłacił w 2021 r. 4 200 zł, przy czym w okresie objętym pozwem 3 300zł.

Dowód: analiza konta lokalu za okres od 1.01.2021 r. do 30.09.2021 r. z 12 października 2021 r. – k.9 – 10 , historia operacji – k.45, miesięczny wymiar opłat od dnia 1.03.2021 r. – k.56, miesięczny wymiar opłat od dnia 1.09.2021 r. – k.57, uchwała nr (...) Rady Nadzorczej SM w K. z dnia 12.08.2014 r. – k.58, uchwała nr 167/4/2015 Zarządu SM w K. z dnia 23.04.2015 r. – k.59 – 60, uchwała nr 7/2018 Rady Nadzorczej SM w K. z dnia 24.04.2018 r. – k.61, uchwała nr 12/2019 Rady Nadzorczej SM w K. z dnia 26.03.2019 r. – k.62, kalkulacja wysokości stawki opłaty na pokrycie kosztów sprawowania zarządu – k.63, uchwała nr 134/04/2020 zarządu SM w K. z dnia 22.04 – k.64 – 67, wybrała nr (...) zarządu SM w K. z dnia 17 czerwca – k.68, uchwała nr 20/2020 Rady Nadzorczej SM w K. z dnia 28 lipca 2020 r. – k.69, uchwała nr 287/09/2020 zarządu SM w K. z dnia 23 września 2020 r. – k.70 – 71, protokół z nr (...) – k.72 – 73, uchwała nr 29/2020 Rady Nadzorczej SM w K. z dnia 17.11.2020 r. – 74 – 75, uchwała nr 224/08/2021 zarządu SM w K. z dnia 18.08.2021 r. – k.76 – 78, uchwała nr 01/01/21 zarządu SM w K. z dnia 5 stycznia 2021 r. – k.79 – 80, wydruk analizy salda lokalu – k.81 – 83

Według analizy konta lokalu sporządzonej na dzień 7 grudnia 2022 r. bilans otwarcia 2021 r. wynosił 1 907,23 zł, a według tej analizy z 12 października 2021 r. wynosił 1 199,21 zł

Dowód: analiza konta lokalu za okres od 1.01.2021 r. do 31.12.2021 r. – k.104 – 105, analiza konta lokalu za okres od 1.01.2021 r. do 30.09.2021 r. z 12 października 2021 r. – k.9 – 10

Zgodnie z art.87 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w K. wszelkie opłaty na rzecz spółdzielni powinny być wnoszone z góry w terminie do 20 dnia każdego miesiąca. W razie opóźnienia w zapłacie należności, Spółdzielni należą się odsetki ustawowe za opóźnienie przewidziane w art. 481 § 2 k.c. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju, są zaliczane wg następującej kolejności: na koszty sądowe i egzekucyjne należne spółdzielni, na odsetki od zaległych należności z tytułu opłat, na zaległe należności z tytułu opłat i na bieżące opłaty. Odstąpienie od kolejności zaliczania wpłat, nastąpić może wyłącznie w drodze uchwały zarządu wydanej na uzasadniony wniosek członka.

Dowód: wyciąg ze statutu SM – k.11

Wg wyliczeń strony powodowej pozwany w kwietniu 2021 roku nie uiszczył czynszu w kwocie 335,76 zł, od maja do sierpnia 2021 roku czynszu w kwotach po 352,38 zł i we wrześniu 2021 roku czynszu w kwocie 363,18 zł, należności

za media w kwocie 1365,38 zł, a także od marca do września 2021 roku opłat na fundusz remontowy w kwotach po 66,97 zł, łącznie kwoty 3942,63 zł

Dowód: wykaz kwot naliczeń żądanych w pozwie – k. 8

Strona powodowa kierowała do pozwanego wezwaniem do zapłaty zadłużenia wskazując terminy zapłaty.

Dowód: wezwania z dnia 30.11.2020 r. i z 6.05.2021 r. z potwierdzeniami odbioru – k.13, 12

W przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika na pisemny wniosek użytkownika lokalu zarząd strony powodowej może podjąć uchwałę o rozłożeniu spłaty zadłużenia w ratach, odroczeniu terminu zapłaty należności, umorzeniu części należnych odsetek. Przed czynnościami wymienionymi wyżej oraz w sytuacjach, gdy zadłużenie dłużnika przekracza 2 000 zł strona powodowa ustala sytuację rodzinną, życiową i materialną dłużnika w formie oświadczenia.

Dowód: regulamin zasad prowadzenia windykacji należności SM w K. – k.96 - 101, zeznania świadka B. M. – k.110, zeznania przedstawiciela strony powodowej B. H. – k.111

Bilans otwarcia roku 2022 r. wynosił 4 323,04 zł zadłużenia pozwanego, a zadłużenie datę sporządzenia analizy konta lokalu tj. na 7 grudnia 2022 r. 4 816,09 zł. Pozwany w 2022 r. wpłacił łącznie 6 090 zł.

Dowód: analiza konta lokalu za okres od 1.01.2022 r. do 7.12.2022 r. – k.106 – 107, miesięczny wymiar opłat od dnia 1.04.2020 r. – k.108

Sąd zważył, co następuje:

Mając na względzie całokształt dowodów przeprowadzonych w sprawie oraz stanowisko strony powodowej w zakresie księgowania wpłat pozwanego stwierdzić należy w ich kontekście, że powództwo podlega oddaleniu.

Strona powodowa w piśmie z dnia 8 grudnia 2022 r. podniosła, że pozwany w 2022 r. regularnie płacił za lokal, poza październikiem 2022 r., jednak nie doprowadził do spłaty zadłużenia objętego pozwem. Z pisma z dnia 5 stycznia 2023 r. zaś wynika, że w praktyce strona powodowa wpłaty pozwanego księguje w pierwszej kolejności na należności główne, dopiero w dalszej na odsetki. Jednocześnie odniosła się do zadłużenia pozwanego na marzec 2020 r. w kwocie 1,95 zł. Na rozprawie w dniu 30 stycznia 2023 r. strona powodowa wyjaśniła, że wpłaty pozwanego są księgowane na należności bieżące i są uwzględnione w analizie konta lokalu. Pełnomocnik strony powodowej wskazał (co utrwalono w nagraniu z rozprawy), że wynika to z programu księgowego.

W związku z tym stwierdzić należy, że w wyniku tak prowadzonych rozliczeń i obowiązującego art.87 statutu SM w K. dochodzi do braku przejrzystości naliczeń należnych opłat i sposobu zaliczania wpłat przez właściciela lokalu.

Zwrócić należy uwagę, że mając na względzie powołany art.87 statutu SM w K., skoro bilans otwarcia 2021 r. plus styczeń 2021 r. (nie objęte niniejszym pozwem) wynosiły łącznie 2 312,86 zł, to wpłaty pozwanego uiszczone od lutego do września 2021 r. w łącznej kwocie 3 300 zł, powinny być zaliczone na poczet odsetek i zaległych należności i pozostałej części na bieżące należności (art.87 ust. 3 pkt 2 – 4 statutu SM w K.). Jednak z analizy konta lokalu za 2021 r. Kwoty wpłacane przez pozwanego w lutym, kwietniu, maju u czerwcu po 400 zł, lipcu 500 zł oraz sierpniu i wrześniu 2021 r. po 600 zł były rozliczane w danym miesiącu, w którym nastąpiła spłata. Jak wskazał pełnomocnik strony powodowej na rozprawie w dniu 30 stycznia 2023 r. wpłaty pozwanego były rozliczane na należności bieżące.

Strona powodowa nie wykazała jednak podstawy ujęcia w Analizie konta lokalu kwoty 1 341,89 zł określonej jako korekta z dnia 19 sierpnia 2021 r. CO 2020/2021 oraz kwoty 23,49 zł jako korekta z dnia 16 sierpnia 2021 r. ZW I P 2021 r. Strona powodowa złożyła dowody na okoliczność postaw ustalania opłaty eksploatacyjnej i opłaty na fundusz remontowy w postaci odpowiednich uchwał i miesięcznego wymiaru opłat, natomiast nie przedłożyła, choć pozwany wskazywał w sprzeciwie, że strona powodowa oparła swe żądanie na podstawie własnych wycień nie popartych

odpowiednimi dokumentami, rozliczenia ZW i rozliczenia za centralne ogrzewanie za sezon grzewczy 2020/2021. Ponadto, zwrócić należy uwagę, że w Wykazie kwot naliczeń żądanych w pozwie strona powodowa ujęła kwotę 1 365,38 zł i dopiero analiza pozycji rozliczeń za sierpień 2021 r. w Analizie konta lokalu k. 105 akt sprawy wskazuje, że chodzi o korektę za energię elektryczną za części wspólne – 8,86 zł, a następnie 32,35 zł korekta za ZW i 1 341,89 zł. Gdy zaś porównamy Analizę konta lokalu za sierpień 2021 k.10 pozycji – 8,86 zł nie ma, natomiast z tytułu korekty ZW widnieje kwota 23,49 zł i 1 341,89 zł. Strona powodowa podstaw tych wpisów nie wykazała odpowiednimi dokumentami. Z tych względów na podstawie art. 6 k.c. sąd oddalił jako nieudowodnione żądanie zapłaty kwoty 1 365,38 zł.

W zakresie pozostałej kwoty dochodzonej pozwem z tytułu opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego tj. 2 577,25 zł powództwo również należało oddalić. Jak wskazano wyżej, gdyby przyjąć, że wpłaty są księgowane na należności bieżące, to należności dochodzone pozwem w kwocie 2 577,25 zł zostały w całości pokryte wpłatami z tego okresu w łącznej kwocie 3 300 zł i pozostała kwota 722,75 zł.

Gdyby przyjąć rozliczenie zgodne z art.87 statutu SM w K., nawet poczynając od stycznia 2021 r. z zadłużeniem z bilansu otwarcia 2 312,86 zł i następnie dochodzonego pozwem, wynoszące łącznie 6 255,49 zł, to wpłaty dokonane w 2021 i 2022 r. łącznie wyniosły 10 290 zł. Z żadnego z dokumentów przedstawionych przez stronę powodową nie wynika, by przepis art.87 statutu był stosowany w dokumentach księgowych.

Nadto, zwrócić należy także uwagę na to, że dochodząc należności za określony czas, w niniejszej sprawie od marca 2021 r. do końca września 2021 r., sposób księgowania należności powinien być jednoznaczny, tzn. określać na poczet którego zadłużenia dana wpłata jest zaliczana. Strona powodowa wprowadziła chaos z jednej strony powodując się na treść art.87 statutu, z drugiej strony wskazując, że wpłaty pozwanego zaliczane były na należności bieżące. Strona powodowa w piśmie procesowym z dnia 5 października 2022 r. wskazała, że brak uwzględnienia w Wykazie kwot naliczeń żądanych w pozwie odsetek wynika z faktu, że zostały one zgodnie ze statutem spółdzielni spłacone wpłatą dokonaną w październiku 2021 r., lecz żadnego dowodu na tę okoliczność nie przedstawiła.

Strona powodowa narastająco zliczała zadłużenie pozwanego, co wynika z (...) konta lokalu, a następnie wystąpiła z żądaniem zapłaty za zamknięty okres i w żaden sposób nie wykazała, że księgowała wpłacane przez pozwanego należności na wszystkie inne należności, poza objętymi pozwem. Zwrócić należy uwagę, że Analizy konta lokalu za lata 2020 – 2022 wykazują, że wpłata pomniejsza zadłużenie liczone narastająco. Z tego względu zdziwienie budzi stwierdzenie powodowej spółdzielni zawarte w piśmie procesowym z dnia 8 grudnia 2022 r., że pozwany w 2022 r. regularnie wpłacił za lokal poza październikiem 2022 r., jednak nie doprowadził do spłaty zadłużenia objętego pozwem. Skoro bilans zamknięcia 2021 r. wynosił 4 323,04 zł, a pamiętać należy, że bilans otwarcia 2021 r. rozpoczynał się raz kwotą 1907,23 zł k.104, raz kwotą 1 199,21 zł k.9, co już rodzi wątpliwości, a pozwany w 2022 r. wpłacił 6 090 zł, to z jakich względów nie doprowadził do spłaty zadłużenia wg treści art.87 statutu i na poczet jakich należności księgowano dokonane wpłaty. Skoro pozwany w 2022 r. wpłacił łącznie 6 090 zł, a należności za 2022 r. to kwota 6 583,05 zł (bilans zamknięcia 10 906,09 zł – 4 323,04 zł bilans otwarcia, to jego zaległość za 2022 r. powinna wynosić 493,05 zł. Jednak tak się nie dzieje, ponieważ zadłużenie liczone jest narastająco. Strona powodowa mimo wezwania tych okoliczności nie wykazała, na poczet jakich konkretnie należności z jakiego okresu zaliczono wpłaty 3 300 zł w okresie luty – wrzesień 2021 r., a należna kwota to 2 577,25 zł uznać należało, że stała ona spłacona.

Na marginesie wskazać należy, że w momencie wpływu pozwu widniejące zadłużenie z bilansu otwarcia nie wiadomo z jakiego okresu pochodzi i ewentualne księgowanie wpłat na poczet tego zadłużenia prowadzić może do zaspokojenia przedawnionych należności.

Ze względu na powyższe powództwo podlegało oddaleniu. Nie może być mowy o tym, że strona powodowa w sposób nieczytelny zalicza dokonywane wpłaty.

W odniesieniu do zarzutu pozwanego dotyczącego zawartej ugody, to sąd uznał go za chybiony, ponieważ gdyby doszło do zawarcia ugody, to dokument zostałby sporządzony na piśmie. Ponadto, jak wykazało postępowanie dowodowe pracownik spółdzielni (...) nie jest uprawniona do tych czynności, bowiem leżą one w kompetencji zarządu, co wynika z treści regulaminu zasad prowadzenia windykacji należności SM w K. oraz zeznań B. M. jako świadka. Sąd dał wiarę

jej zeznaniom, jak również zeznaniom przedstawiciela strony powodowej B. H. uznając je za wiarygodne w kwestii procedury zawarcia ugody czy porozumienia. Sąd pominął w związku z tym zeznania pozwanego, który nie stawiał się mimo wezwań oraz mając na względzie dowód z dokumentu w postaci powołanego regulaminu.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art.98 ust. 1 i 3 k.p.c. zasądzając je od strony powodowej na rzecz pozwanego w kwocie 917 zł (17 zł opata skarbową od pełnomocnictwa i 900 zł koszty zastępstwa procesowego).