

Sygn. akt VIII C 544/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: sekr. sąd. Kamila Zientalak

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...)

przeciwko T. J.

o zapłatę 1.059,76 zł

oddala powództwo.

Sygn. akt VIII C 544/16

UZASADNIENIE

W dniu 10 grudnia 2015 roku powód Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w Ł., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wytoczył przeciwko pozwanej T. J. powództwo o zapłatę kwoty 1.059,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwana jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) oraz członkiem spółdzielni mieszkaniowej. Od dnia 1 lipca 2012 roku, na mocy porozumienia zawartego przez powoda ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...), członkowie spółdzielni, niebędący członkami wspólnoty, są zobowiązani wnosić na rzecz Wspólnoty comiesięczne opłaty za media przysługujące spółdzielni oraz ponosić koszt eksploatacji utrzymania na rachunek WM. Spółdzielnia zobowiązała się powiadomić członków o zmianach we wnoszeniu opłat za używanie lokali. Pozostałe opłaty jak koszty podatku od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste oraz pozostała opłata eksploatacyjna miały być wnoszone na konto spółdzielni. Wspólnota i Spółdzielnia zawarły umowę przelewu wierzytelności przysługujących Spółdzielni wobec jej członków z tytułu opłat za lokale, w tym wierzytelności T. J. w wysokości 481,56 zł, wymagalnej od dnia 31 grudnia 2012 roku. Na dzień 7 sierpnia 2015 roku zaległość z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów obciążających pozwaną wynosiła 1.059,76 zł. Pomimo wezwania do zapłaty pozwana nie uregulowała kwoty dochodzonej pozewem. Na okoliczność wysokości dochodzonej pozew wierzytelności powód wniósł o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci „kartoteki finansowej za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do 31 lipca 2015 roku kartoteka księgową właściciela lokalu nr (...)”. **(pozew k. 3-6)**

W dniu 30 grudnia 2015 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanej nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 9585/15), który pozwana zaskarżyła sprzeciwem w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że jest właścicielką dwóch nieruchomości, akcentując m.in., że z tytułu lokalu nr (...) nie posiada żadnego zadłużenia względem powoda i na bieżąco wnosi opłaty zgodnie z harmonogramem. **(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 24, sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 30-31)**

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał powództwo w całości, uznając zarzuty pozwanej za bezzasadne. Dodatkowo wyjaśnił, że powódka jest właścicielem dwóch lokali zarządzanych przez powodową wspólnotę, w tym garażu i 2 lokali mieszkalnych o nr (...). Podał, że powód dysponuje jedynie zbiorczymi zestawieniami należnych opłat za wszystkie lokale przysługujące pozwanej (co do których należności zaliczkowe dochodzone są w niniejszej sprawie), ze wskazaniem czy jest to lokal mieszkalny czy też niemieszkalny (garaż) z wyszczególnieniem opłat za eksploatację, fundusz remontowy i odsetki. Zbiorcze prowadzenie kartoteki dla wszystkich lokali należących do danego właściciela lokalu we wspólnocie jest powszechnie przyjętym sposobem rozliczeń, bowiem zaległości i konta do wpłat są przypisywane nie poszczególnym lokalom, ale poszczególnym właścicielom lokali. Niemniej jednak powód do pisma załączył zestawienie zaległości dla lokalu nr (...) i garażu oraz łącznie dla lokalu nr (...), wskazując, że czyni to dopiero na tym etapie postępowania, bowiem dopiero teraz pozwana zakwestionowała wykazanie zaległości bez rozbicia na poszczególne lokale. **(odpowiedź na sprzeciw k. 37-39)**

Na rozprawie w dniu 16 listopada 2016 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, kwestionując je tak co do zasady, jak i wysokości. Wyjaśniła, że powództwo dotyczy lokalu nr (...), który nie jest zadłużony. Zaprzeczyła jednocześnie, aby była właścicielką lokalu nr (...), dodając, że garaż stanowi odrębną nieruchomość, dla której jest prowadzona odrębna księga wieczysta.

Pełnomocnik powoda nie był w stanie na rozprawie wypowiedzieć się co do tego, za jaki okres i z jakiego tytułu powód dochodzi od pozwanej należności w wysokości 1.059,76 zł niniejszym pozwem, ani za jaki lokal należność jest dochodzona – lokal (...) czy lokal (...), komu należności miały być uiszczane – Wspólnocie Mieszkaniowej, Spółdzielni, czy też na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej na skutek porozumienia między Wspólnotą a Spółdzielnią. **(protokół rozprawy k. 51-54)**

Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2016 roku Sąd zawiesił postępowanie w przedmiotowej sprawie, na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c., wobec tego, że pełnomocnik powoda nie wykonał zarządzenia z dnia 16 listopada 2016 roku i nie wskazał za jaki okres, z jakiego tytułu oraz za jaki lokal domaga się on zapłaty kwoty oznaczonej w pozwie, w jaki sposób i za jaki okres od poszczególnych należności naliczone zostały odsetki, a nadto, komu pozwana winna uiszczać te należności oraz na jakiej podstawie. **(zarządzenie k. 53-54, pismo procesowe k. 60, postanowienie k. 62)**

W piśmie procesowym z dnia 20 lutego 2017 roku pełnomocnik powoda wyjaśnił, że powód dochodzi w sprawie należności w kwocie 563,04 zł wraz z odsetkami jak w pozwie, za okres od dnia 1 marca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, tytułem nieuiszczonych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w zakresie eksploatacji oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną w zakresie funduszu remontowego w związku z posiadanym przez pozwaną udziałem w wysokości 1/48 w garażu wielostanowiskowym, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Ponadto wskazał, że przedmiotowe koszty pozwana winna uiszczać na rzecz powoda, w związku z przejściem przez niego w zarząd nieruchomości, a podstawę ich dochodzenia stanowią przepisy art. 14 i 15 ustawy o własności lokali. W zakresie ich wyliczenia podniósł, że koszty eksploatacji wynosiły: 1,62 zł/m² w okresie 1.03.2014 – 30.04.2014, 1,46 zł/m² w okresie 1.05.2014 – 31.03.2015, 1,28 zł/m² w okresie 1.04.2015 – 31.12.2015, natomiast koszty dotyczące funduszu remontowego wyniosły 1,50 zł/m² w całym w/w czasookresie. Na dzień 1 marca 2014 roku zadłużenie garażu wyniosło 1.023,76 zł, a na dzień 31 grudnia 2015 roku – 1.586,80 zł i do tej pory nie zostało uregulowane. W związku z powyższym powód cofnął powództwo ponad kwotę 563,04 zł bez zrzeczenia się dochodzonego roszczenia, ponadto wniósł o podjęcie zawieszzonego postępowania w sprawie. **(pismo procesowe powoda k. 68-69)**

Postanowieniem z dnia 23 lutego 2017 roku Sąd podjął zawieszono postępowanie w sprawie. **(postanowienie k. 139)**

Po doręczeniu pozwanej pisma procesowego pełnomocnika powoda zawierającego oświadczenie o cofnięciu powództwa bez zrzeczenia się dochodzonego roszczenia, w piśmie procesowym z dnia 27 marca 2017 roku pozwana podkreśliła, że pozew dotyczył lokalu mieszkalnego nr (...) i skoro żądanie było bezzasadne to wnosi o oddalenie powództwa w tym zakresie, co jednoznacznie wskazywało na to, że pozwana nie wyraża zgody na umorzenie postępowania w sprawie. Pozwana podkreśliła także, że powód nie rozszerzył powództwa w odniesieniu do innej nieruchomości w postaci garażu nr (...), ani nie wystąpił z nowym powództwem w tej kwestii. **(pismo procesowe pozwanej k. 142-143)**

W toku dalszego postępowania stanowiska procesowe stron nie uległy zmianie. Na rozprawie w dniu 20 października 2017 roku pełnomocnik powoda podtrzymał oświadczenie o cofnięciu powództwa ponad kwotę 563,04 zł bez zrzeczenia się dochodzonego roszczenia. Pozwana podtrzymała swoje stanowisko w sprawie, ponownie wskazując, że pozwem były dochodzone należności za lokal nr (...), za który pozwana nie posiadała zadłużenia, zaś strona powodowa nie może modyfikować podstawy faktycznej i dochodzonego roszczenia. Podkreśliła, że powód pierwotnie nie zgłaszał żadnych roszczeń związanych z garażem, który jest odrębną nieruchomością i ma prowadzoną odrębną księgę wieczystą.

(pismo procesowe powoda k. 147-147v., protokół rozprawy k. 164-168, zapis przebiegu rozpraw płyta CD k. 169)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana T. J. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Ł. przy ul. (...). Ponadto pozwanej przysługuje udział w wysokości 1/48 w garażu wielostanowiskowym, stanowiącym odrębną nieruchomość, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). **(okoliczności bezsporne, wydruk z przeglądarki ekw.ms.gov.pl k. 84, 129))**

Administrowanie wspólnotą mieszkaniową – lokalami mieszkalnymi stanowiącymi przedmiot odrębnej własności i częścią wspólną – powód powierzył Zespołowi (...) w Ł.. Podmiot ten nie zarządza natomiast garażem wielostanowiskowym, który nie stanowi części wspólnej nieruchomości, ani też nie jest częścią przynależną do lokali mieszkalnych, a stanowi odrębną nieruchomość. Należności za lokale mieszkalne i za miejsca parkingowe w garażu wielostanowiskowym są jednak łącznie uiszczane na rzecz Wspólnoty, monitoruje je zarządca, przy czym zarządca nie prowadzi odrębnej ewidencji kosztów dla hali garażowej, gdyż nie administruje halą garażową – nie ma zawartej odrębnej umowy na administrowanie halą garażową. **(okoliczności bezsporne, zeznania świadka M. P. k. 165-168)**

Z tytułu zaliczek na koszty eksploatacji związane z lokalem mieszkalnym nr (...) pozwana nie posiadała zadłużenia, w tym nie posiadała takiego zadłużenia za okres objęty pozwem od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 lipca 2015 roku. **(okoliczności bezsporne)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił jako bezsporny, a także znajdujący potwierdzenie w zeznaniach świadka i dowodach z powołanych dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie wypada zauważyć, że niniejszym pozwem dochodzona była należność w wysokości 1.059,76 zł z tytułu nieuiszczonych zaliczek na koszty eksploatacji związane z lokalem mieszkalnym nr (...) za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 lipca 2015 roku, co wprost wynikało z pozwu i jego uzasadnienia. Należy z całą stanowczością

dodać, że ani w uzasadnieniu pozwu, ani w odpowiedzi na sprzeciw, powód nie zgłosił żadnych twierdzeń faktycznych o tym, że pozwanej przysługuje udział w wysokości 1/48 w garażu wielostanowiskowym. Takie twierdzenie wraz z modyfikacją powództwa pojawiło się dopiero w piśmie procesowym powoda z dnia 20 lutego 2017 roku.

Przedmiotowa sprawa była rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym. Zmiana stanowiska przez stronę powodową – przytoczenie nowych okoliczności faktycznych dla uzasadnienia żądania strony - w postępowaniu uproszczonym jest niedopuszczalne, zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 505⁴ § 1 k.p.c. zmiana powództwa w postępowaniu uproszczonym jest niedopuszczalna. Niedopuszczalna jest przy tym zarówno zmiana powództwa w zakresie przedmiotowym (roszczenia procesowego), jak i podmiotowym - celem ustabilizowania już na samym początku postępowania zakresu sprawy i skupienia się na wyjaśnianiu konkretnego roszczenia pomiędzy konkretnymi podmiotami, które znają sprawę od samego początku (por. Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do art. 505⁴, pod red. Piotra Pogonowskiego, wyd. LEX).

Sąd był zatem związany granicami przedmiotowymi powództwa wskazanymi w pozwie i skoro powód powoływał się na to, że pozwana posiada zadłużenie w wysokości 1.059,76 zł z tytułu nieuiszczonych zaliczek na koszty eksploatacji związane z lokalem mieszkalnym nr (...) za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 lipca 2015 roku, badaniu przez Sąd podlegały jedynie te konkretne okoliczności faktyczne uzasadniające roszczenie. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem pozwu ani zasądzić ponad żądanie (skoro w postępowaniu uproszczonym nie jest dopuszczalna zmiana powództwa, to oznacza, że zmiana taka była bezskuteczna i w niniejszej sprawie nie mogło zostać skutecznie zgłoszone roszczenie dotyczące nieuiszczonych zaliczek na koszty związane z miejscem parkingowym w garażu wielostanowiskowym stanowiącym inną nieruchomość). Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 marca 2005 roku, II CK 556/04 (OSNC 2006/2/38, Biul. SN 2005/5/10), cytowany przepis daje wyraz tradycyjnej zasadzie wyrokowania statuującej zakaz orzekania ponad żądanie oraz zasadzie dyspozycyjności, która przejawia się w tym, że sąd jest związany granicami powództwa i nie może w tym wypadku dysponować przedmiotem procesu przez określenie jego granic niezależnie od zakresu żądania ochrony przez powoda. Przepis ten określając granice wyrokowania wskazuje, że nie można nie tylko orzekać ponad rozmiar zgłoszonego przez stronę żądania, ale także orzekać co do rzeczy nie objętej przedmiotem żądania, czyli zasądzić coś innego niż żądała strona (bądź czego strona w danym postępowaniu żądać nie mogła). Granice przedmiotowe powództwa są zatem zdeterminowane przez podstawę faktyczną żądania. Zasądzenie sumy pieniężnej mieszczącej się w granicach kwotowych powództwa, lecz z innej podstawy faktycznej stanowi orzeczenie ponad żądanie (wyrok SN z dnia 29 listopada 1949 roku, Wa.C. 165/49).

Ostatecznie powód nie twierdził, że pozwana posiada jakiegokolwiek zadłużenie za lokal mieszkalny nr (...), twierdził jedynie, że posiada zadłużenie w wysokości 563,04 zł z tytułu nieuiszczonych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w zakresie eksploatacji oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną w zakresie funduszu remontowego w związku z posiadaniem przez pozwaną udziałem w wysokości 1/48 w garażu wielostanowiskowym, dla którego prowadzona jest KW (...). Roszczenie dotyczące miejsca parkingowego w garażu wielostanowiskowym z powyższych względów nie mogło być przedmiotem rozpoznania Sądu.

W odniesieniu do roszczenia pierwotnie zgłoszonego w pozwie powód wprawdzie cofnął powództwo, jednak cofnięcie to nastąpiło po pierwszej rozprawie i nie było połączone ze zrzeczeniem się dochodzonego roszczenia (art. 203 § 1 k.p.c.), pozwana zaś wyraźnie żądała oddalenia powództwa twierząc od samego początku, że nie posiadała zadłużenia za lokal mieszkalny nr (...). Skoro pozwana nie była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, zdaniem Sądu, jej stanowisko z żądaniem oddalenia powództwa należało rozumieć jako niewyrażenie zgody na umorzenie postępowania w sprawie, a zatem także brak zgody na cofnięcie powództwa bez zrzeczenia się roszczenia przez powoda (art. 203 § 4 k.p.c.).

Z tej przyczyny, Sąd nie orzekł o umorzeniu postępowania w sprawie, lecz oddalił powództwo, orzekając jak w sentencji wyroku.