

**Sygn. akt: I C 1154/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 11 kwietnia 2017r

**Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny**

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 marca 2017r

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko B. U.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2 366,60 zł. (dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

od kwoty 406,74 zł. od dnia 13 lutego 2015r do dnia zapłaty,

od kwoty 135,58 zł od dnia 11 czerwca 2012r. do dnia zapłaty,

od kwoty 135,58 zł od dnia 11 lipca 2012r. do dnia zapłaty,

od kwoty 135,58 zł od dnia 11 sierpnia 2012r. do dnia zapłaty,

od kwoty 135,58 zł od dnia 11 września 2012r. do dnia zapłaty,

od kwoty 135,58 zł od dnia 11 października 2012r. do dnia zapłaty,

od kwoty 135,58 zł od dnia 11 listopada 2012r. do dnia zapłaty,

od kwoty 135,58 zł od dnia 11 grudnia 2012r. do dnia zapłaty,

od kwoty 144,40 zł od dnia 11 stycznia 2013r. do dnia zapłaty,

od kwoty 144,40 zł od dnia 11 lutego 2013r. do dnia zapłaty,

od kwoty 144,40 zł od dnia 11 marca 2013r. do dnia zapłaty,

od kwoty 144,40 zł od dnia 11 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty,

od kwoty 144,40 zł od dnia 11 maja 2013r. do dnia zapłaty,

od kwoty 144,40 zł od dnia 11 czerwca 2013r. do dnia zapłaty,

od kwoty 144,40 zł od dnia 11 lipca 2013r. do dnia zapłaty;

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 640,32 zł. (sześćset czterdzieści złotych trzydzieści dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: I C 1154/15

## UZASADNIENIE

Powód A. S. wniósł pozew przeciwko B. U., domagając się od pozwanej zapłaty kwoty 2.708,96 zł wraz z ustawowymi odsetkami od szczegółowo wskazanych kwot oraz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż postanowieniem z dnia 17 listopada 2010r. Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdził, iż spadek po J. W. nabyły wprost B. U. i R. W. każda po 1/2 części. W skład spadku wchodziły lokale położone przy ul. (...) w G.. Właściciele lokali znajdujących się w budynku tworzą Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w G.. Wspólnota ustaliła koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i ich wysokość zgodnie z treścią uchwały nr 3/2012 i nr (...). Zarząd nad lokalami stanowiącymi własność pozwanej sprawował Z. B., a następnie A. W., którym doręczano wszelką dokumentację związaną z rozliczeniami. Po uprawomocnieniu się postanowienia z dnia 13 sierpnia 2013r. w sprawie VII Co 1473/04 pozwana utraciła prawo własności lokalu. W dniu 28 stycznia 2015r. Wspólnota Mieszkaniowa zawarła z powodem umowę sprzedaży wierzytelności, przysługujących Wspólnocie względem pozwanej i w związku z tym powód nabył prawo dochodzenia roszczeń objętych pozwem. Pismem z dnia 29 stycznia 2015r. powód zawiadomił pozwaną o przelewie i wezwał do zaspokojenia roszczeń objętych pozwem, jednakże wezwanie pozostało bez odpowiedzi.

(pozew k. 3-8)

W dniu 7 kwietnia 2015r. w sprawie o sygnaturze akt I Nc 333/15 Sąd Rejonowy w Gdyni wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k. 47)

Pozwana wniosła sprzeciw od wyżej wskazanego nakazu zapłaty, zaskarżając nakaz w całości i wnosząc o oddalenie powództwa. Pozwana podniosła zarzut braku legitymacji procesowej biernej, wskazując, że nie jest spadkobiercą J. W., gdyż w Sądzie Rejonowym w Gdyni toczy się postępowanie o zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Jak podniosła pozwana, J. W. powołał do dziedziczenia T. U. i on jest następcą prawnym zmarłego i odpowiada za jego długi. Natomiast pozwana została wydziedziczona. Ponadto, pozwana podniosła, że po śmierci J. W. został ustanowiony zarządca sądowy nieruchomości i na mocy art. 932 § 1 k.c. posiada on legitymację bierną w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością. Pozwana podniosła także zarzut przedawnienia, wskazując, że roszczenia z tytułu zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej są świadczeniami okresowymi i przedawniają się z upływem trzyletniego terminu przedawnienia. W związku z tym zaliczka w kwocie 135,58 zł, płatna do dnia 10 stycznia 2012r., uległa przedawnieniu. Nadto, pozwana wskazała, że zarządca sądowy w składanych sprawozdaniach z zarządu zapewniał, że opłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej były regulowane. Wreszcie, pozwana podniosła, że skoro naliczenia opłat zostały skierowane do nieżyjącego J. W. to są nieważne i nie powodują skutku w postaci wymagalności roszczenia.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 50-51)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 14 września 2001r. wydanego w sprawie o sygnaturze VII Ns 428/00 w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) J. W. nabył prawo własności następujących nieruchomości:

- lokalu użytkowego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) o powierzchni 21,9 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącego odrębną nieruchomość;

- lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) o powierzchni 54,7 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącego odrębną nieruchomość.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o postanowienie k. 4-5 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 1553/03)

Wyrokiem z dnia 12 lipca 2006r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 1553/03 Sąd Rejonowy w Gdyni zasądził od J. W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) kwotę 5.821,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi tytułem zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od stycznia 2003r. do lutego 2006r.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wyrok k. 84-85 wraz z uzasadnieniem k. 87-91 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 1553/03)

Postanowieniem z dnia 8 grudnia 2008r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt VII Co 1473/04 Sąd Rejonowy w Gdyni zarządził odjęcie J. W. zarządu nieruchomościami w postaci lokalu użytkowego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) i ustanowił zarządcą tych nieruchomości Z. B., na rzecz którego postanowieniami z dnia 11 października 2007r. i 15 stycznia 2008r. udzielono przyzbycia własności przedmiotowej nieruchomości.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o postanowienie z dnia 8 grudnia 2008r. k. 186-187 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze VII Co 1473/04)

Postanowieniem z dnia 25 września 2012r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt VII Co 1473/04 Sąd Rejonowy w Gdyni uchylił postanowienie z dnia 8 września 2008r. w zakresie ustanowienia zarządcy i ustanowił zarządcą wyżej wskazanej nieruchomości A. W..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o postanowienie z dnia 25 września 2012r. k. 376-377 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze VII Co 1473/04)

Postanowieniem z dnia 17 listopada 2008r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt VII Ns 788/09 Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdził, iż spadek po J. W. na podstawie ustawy nabyły B. U. i R. W. każda po 1/2 części spadku wprost. Postanowieniem z dnia 6 czerwca 2012r. wydanym w sprawie o sygnaturze III Ca 584/11 Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację T. U. na wyżej powołane postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o postanowienie z dnia 17 listopada 2008r. k. 385 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze VII Co 1473/04, postanowienie z dnia 6 czerwca 2012r. tamże)

Postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2013r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt VII Co 1473/04 Sąd Rejonowy w Gdyni przysądził prawo własności wyżej wskazanych nieruchomości na rzecz E. Ś., B. T. i K. S. w udziałach po 1/3 części każda.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o postanowienie k. 507-508 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze VII Co 1473/04)

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2014r. wydanym w sprawie o sygnaturze VII Co 1473/04 Sąd Rejonowy w Gdyni sporządził plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji ww. nieruchomości i ustalił m.in., iż A. S. przypada kwota 92.270

zł, w tym kwota 220 zł tytułem kosztów w postępowaniu egzekucyjnym. Postanowieniem z dnia 5 maja 2015r. Sąd Rejonowy zatwierdził wyżej wskazany plan podziału.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o postanowienie k. 657-658 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze VII Co 1473/04, postanowienie k. 694 tamże)

Postanowieniem z dnia 18 lutego 2015r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt VII Ns 3124/12 Sąd Rejonowy w Gdyni oddalił wnioszek T. U. o zmianę prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 17 listopada 2010r. w sprawie VII Ns 788/09 o stwierdzeniu nabycia spadku po J. W.. Postanowieniem z dnia 20 kwietnia 2016r. wydanym w sprawie o sygnaturze III Ca 139/16 Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację T. U..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o postanowienie z dnia 18 lutego 2015r. wraz z uzasadnieniem k. 119-123 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze VII Ns 3124/12, postanowienie z dnia 18 lutego 2015r. k. 159 tamże)

Na mocy uchwały nr 3/2012 z dnia 29 lutego 2012r. właściciele lokali położonych w budynku przy ul. (...) w G. ustalili z dniem 1 stycznia 2012r. zaliczkę na koszty zarządu w wysokości 3,54 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, w tym na fundusz remontowy w wysokości 2 zł/m<sup>2</sup>, na bieżącą eksploatację w wysokości 1,54 zł/m<sup>2</sup> (w tym wynagrodzenie zarządcy 0,65 zł/m<sup>2</sup>).

(dowód: uchwała nr 3/2012 k. 32)

Na mocy uchwały nr 3/2013 z dnia 19 marca 2013r. właściciele lokali położonych w budynku przy ul. (...) w G. ustalili z dniem 1 stycznia 2013r. zaliczkę na koszty zarządu w wysokości 3,54 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, w tym na fundusz remontowy w wysokości 2 zł/m<sup>2</sup>, na bieżącą eksploatację w wysokości 1,54 zł/m<sup>2</sup> (w tym wynagrodzenie zarządcy 0,65 zł/m<sup>2</sup>).

(dowód: uchwała nr 3/2013 k. 33)

Przedmiotowe uchwały nie zostały zaskarżone przez żadnego z właścicieli lokali.

(dowód: zeznania świadka B. S. płyta CD k. 104)

W okresie od stycznia do grudnia 2012r. zaliczka na poczet kosztów zarządu wynosiła kwotę 271,16 zł, zaś od stycznia 2013r. kwotę 288,80 zł.

(dowód: naliczenie nr 01/01/2012 k. 34, naliczenie nr 01/1/2013 k. 35)

Na mocy uchwały nr 1/2015 właściciele lokali położonych w budynku przy ul. (...) w G. wyrazili zgodę na odpłatną cesję wierzytelności przysługujących Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości w G. przy ul. (...) od J. W. i jego spadkobierców na rzecz A. S. za wynagrodzeniem w wysokości 10.000 zł.

(dowód: uchwała nr 1/2015 k. 38)

Na mocy umowy z dnia 28 stycznia 2015r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości w G. przy ul. (...) sprzedała powodowi A. S. za cenę 10.000 zł następujące wierzytelności:

- wierzytelność pieniężną z tytułu niezapłaconej należności głównej w kwocie 5.821,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi zasądzonymi od J. W. prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 12 lipca 2006r. sygn. akt I C 1553/03;

- wierzytelność pieniężną w kwocie 5.417,93 zł z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną za okres od stycznia 2012r. do lipca 2013r. do których uiszczenia zobowiązane były właścicielki nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr (...).

(dowód: umowa sprzedaży wierzytelności k. 39-40, przesłuchanie powoda płyta CD k. 207)

Pismem z dnia 29 stycznia 2015r. powód poinformował pozwaną o przelewie, załączając kserokopię umowy i wezwał ją do zapłaty.

(dowód: pismo powoda z dnia 29 stycznia 2015r. wraz z dowodem nadania k. 41)

Pozwana nie dokonała żadnej wpłaty na poczet kosztów zarządu wyżej wskazaną nieruchomością.

(dowód: zeznania świadka B. S. płyta CD k. 104, przesłuchanie pozwanej płyta CD k. 207)

Wpłaty dokonane w okresie sprawowania zarządu przez A. W. oraz przez najemcę lokalu użytkowego – M. B. zostały zaliczone na poczet należności wymagalnych w okresie, w którym pozwana nie była właścicielem wyżej wskazanych lokali.

(dowód: zeznania świadka B. S. płyta CD k. 104)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodów z zeznań świadków A. K., B. S., B. G., A. W. oraz dowodu z przesłuchania stron.

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, iż brak jest jakichkolwiek podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów urzędowych w postaci orzeczeń Sądu Rejonowego w Gdyni oraz Sądu Okręgowego w Gdańsku znajdujących się w aktach spraw o sygnaturach VII Co 1473/04, I C 1553/03 i VII Ns 3124/12. Zważyć bowiem należało, że żadna ze stron w toku niniejszego postępowania nie zaprzeczała prawdziwości wyżej wskazanych dokumentów urzędowych ani też nie twierdziła, że zawarte w ich treści oświadczenia nie są zgodne z prawdą. Podobnie, za w pełni wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał dołączone do pozwu dokumenty prywatne w postaci uchwał członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G., ustalających wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na cesję wierzytelności, zawiadomień o wysokości zaliczek, a także umowy sprzedaży wierzytelności. Podkreślić bowiem należy, iż powód złożył notarialne odpisy powyższych dokumentów, a strona pozwana nie kwestionowała autentyczności przedmiotowych dokumentów.

Jeśli chodzi natomiast o ocenę osobowego materiału dowodowego to Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do odmowy wiarygodności zeznań świadków. Zdaniem Sądu wszyscy przesłuchani w niniejszej sprawie świadkowie zeznawali szczerze i zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą, choć zeznania te były w różnym stopniu przydatne do rozstrzygnięcia sprawy. B. S. będąca członkiem zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, która zbyła na rzecz powoda sporną wierzytelność, wyjaśniła na poczet jakich należności były zaliczane wpłaty dokonywane przez najemcę lokalu oraz zarządcę sądowego A. W., a także zeznała, że dochodzona przez powoda należność nie była objęta innymi postępowaniami sądowymi. Zeznania świadka znajdują potwierdzenie w innych dowodach. Z treści uzasadnienia wyroku wydanego przez Sąd Rejonowy w Gdyni z dnia 12 lipca 2006r. wynika, że przedmiotem postępowania sądowego w sprawie o sygnaturze akt I C 1553/03 były zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od stycznia 2003r. do lutego 2006r. Nadto, zarządcza sądowa nieruchomości A. W. zeznała, że przy wpłacie należności nie wskazywano na poczet jakich należności wpłaty mają zostać zaliczone, co koreluje z zeznaniami B. S., iż należności były zaliczane na poczet należności najwcześniej wymagalnych. Natomiast istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie miały zeznania świadków A. K. oraz B. G.. Świadczy o tym fakt, iż ci nie posiadali bowiem żadnej wiedzy dotyczącej sposobu wyliczenia należności dochodzonej przez powoda ani też dokonywanych przez pozwaną wpłat na poczet kosztów eksploatacyjnych. Jeśli natomiast chodzi o zeznania stron to Sąd dał im wiarę w

takim zakresie, w jakim korelują z dowodami uznanymi przez Sąd za wiarygodne, w szczególności z dowodami z dokumentów oraz zeznań świadków.

Na mocy art. 217 k.p.c. Sąd oddalił natomiast wnioski o dopuszczenie dowodu z dokumentów w postaci sprawozdań zarządcy sądowego, albowiem wnioski te były spóźnione, a strona pozwana w żaden sposób nie usprawiedliwiła tak znacznego opóźnienia w ich złożeniu, nadto ich dopuszczenie doprowadziłoby do przedłużenia postępowania, wobec konieczności ustosunkowania się strony przeciwnej do nowych dowodów.

Nadto, na mocy art. 177 k.p.c. a contrario Sąd oddalił także wniosek pozwanej o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu prawomocnego zakończenia sprawy toczącej się przed Sądem Rejonowym w Gdyni pod sygnaturą VII Ns 3124/12. Zważyć bowiem należy, iż przedmiotowe postępowanie zostało prawomocnie zakończone w dniu 20 kwietnia 2016r. i w związku nie zachodziły podstawy zawieszenia o jakich mowa w art. 177 k.p.c.

Przechodząc do szczegółowych rozważań podnieść należy, iż w niniejszej sprawie powód A. S. domagał się zapłaty kwoty 2.708,96 zł wraz z ustawowymi odsetkami, stanowiącej należność z tytułu nieopłaconych kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od stycznia 2012r. do lipca 2013r., wskazując, że wierzycelność tę nabył na podstawie umowy przelewu od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w G. przy ul. (...). W tym stanie rzeczy podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 13 i 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 1892 ze zm.) w zw. z art. 509 k.c. Zgodnie z treścią przepisu art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Jak stanowi natomiast przepis art. 15 wyżej powołanej ustawy o własności lokali na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W myśl natomiast art. 509 § 1 i 2 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzycelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Wraz z wierzycelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do podniesionego przez pozwaną zarzutu braku legitymacji procesowej biernej po jej stronie. W sprzeciwie od nakazu zapłaty B. U. podnosiła bowiem, że nie jest spadkobiercą właściciela lokalu użytkowego nr (...) oraz lokalu mieszkalnego nr (...) położonych w G. przy ul. (...) – J. W., gdyż toczy się postępowanie w przedmiocie zmiany postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Nadto, pozwana podniosła, że w spornym okresie zarząd przedmiotowymi lokalami mieszkalnymi został powierzony zarządcy sądowemu, który posiada legitymację procesową w niniejszym postępowaniu. Zarzut pozwanej nie zasługiwał na uwzględnienie. Zważyć bowiem należy, iż zgodnie z treścią postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 17 listopada 2008r. wydanego w sprawie o sygnaturze akt VII Ns 788/09 pozwana B. U. jest spadkobiercą J. W. i nabyła udział w wysokości 1/2 części spadku. Przedmiotowe postanowienie uprawomocniło się z dniem 6 czerwca 2012r. Tego bowiem dnia Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił bowiem apelację T. U.. Co prawda, po uprawomocnieniu się wyżej wskazanego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, T. U. domagał się na drodze sądowej zmiany tego orzeczenia, niemniej podjęte przezeń starania nie odniosły skutku. Najpierw, postanowieniem z dnia 18 lutego 2015r. Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie VII Ns 3124/12 oddalił wnioski, następnie zaś postanowieniem z dnia 20 kwietnia 2016r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację wnioskodawcy. Jak wskazano powyżej, koszty utrzymania lokalu oraz koszty zarządu nieruchomością spoczywają na właścicielu lokalu, a nie na innych osobach nawet czasowo sprawujących zarząd nieruchomością. W związku z powyższym, pozwana jako współwłaściciel obu spornych lokali była zobowiązana do uiszczania na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w okresie, w którym przysługiwało jej prawo własności. Obowiązek ten odpadł dopiero z chwilą prawomocnego przysądzenia prawa własności na rzecz kolejnych współwłaścicieli nieruchomości, co nastąpiło na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 13 sierpnia 2013r. w sprawie o sygnaturze akt VII Co 1473/04.

Kolejnym podniesionym przez pozwaną zarzutem był zarzut przedawnienia części roszczenia objętego pozwem. Zarzut ten okazał się uzasadniony co należności za styczeń i luty 2012r. Nie ulega wątpliwości, iż roszczenie o zapłatę zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną ma charakter świadczenia okresowego. Zgodnie natomiast z treścią art. 118 k.c. termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe wynosi trzy lata. W myśl art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Jak stanowi art. 15 ustawy o własności lokali zaliczki na pokrycie kosztów zarządu płatne są z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Zaliczka za miesiąc styczeń 2012r. stałaby się wymagalna najwcześniej (tj. gdyby poprzednik prawny wierzyciela wezwał pozwaną do zapłaty w najwcześniejszym możliwym terminie) z dniem 11 stycznia 2012r., zaś za miesiąc luty 2012r. z dniem 11 lutego 2012r. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 12 lutego 2012r. Zatem, zaliczki za miesiące styczeń i luty uległy przedawnieniu jeszcze przed wniesieniem pozwu.

Pozwana podniosła również zarzut niewymagalności roszczenia dochodzonego w niniejszym postępowaniu, podnosząc, że wezwania do zapłaty i naliczenia opłat przez Wspólnotę Mieszkaniową nie były jej doręczane. Powyższy zarzut w części zasługiwał na uwzględnienie. Zważyć bowiem należy, iż obowiązek zapłaty zaliczek w terminie określonym w art. 15 ustawy o własności lokali powstał dopiero z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku tj. do dnia 6 czerwca 2012r. Z tą datą ustała bowiem niepewność co do tego, kto jest faktycznym spadkobiercą J. W.. W związku z tym dopiero począwszy od miesiąca czerwca 2012r. powód mógł domagać się odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 11 – ego każdego miesiąca. Natomiast, w przypadku świadczeń okresowych za okres sprzed uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku konieczne było wezwanie pozwanej do zapłaty, albowiem w tym czasie postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku było w toku i nie było pewne, czy pozwana jest spadkobiercą J. W.. Z dołączonego do pozwu dokumentu wynika, że takie wezwanie zostało przez powoda skierowane do pozwanej w dniu 29 stycznia 2015r. W treści wezwania nie określono pozwanej terminu do zapłaty, a zatem termin zapłaty należności za okres od marca do maja 2012r. należało określić w oparciu o treść art. 455 k.c., zgodnie z którym jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Do pozwu nie dołączono dowodu doręczenia wezwania, a jedynie dowód jego nadania. Z tego względu Sąd przyjął, że roszczenie z tytułu zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością za okres od marca do maja 2012r. w wysokości 406,74 zł stało się wymagalne z upływem 14- dniowego terminu tj. z dniem 13 lutego 2015r.

W toku niniejszego postępowania pozwana podnosiła również, że należności objęte pozwem zostały uiszczone przez zarządcę sądowego A. W. oraz najemcę lokalu użytkowego. Zeznania przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków nie potwierdziły jednak twierdzeń pozwanej. Członek zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej B. S. zeznała, że wpłaty były zaliczane na poczet należności wymagalnych w okresie, gdy właścicielkami lokali były następczyni prawne pozwanej tj. E. Ś., B. T. i K. S., a także na poczet najdawniej wymagalnych należności. A. W. wskazała, że przy dokonywaniu wpłat nie wskazywała należności na poczet których należy zaliczyć wpłatę, toteż były one zaliczane na najdawniej wymagalne roszczenia. Zgodnie z obowiązującą w postępowaniu cywilnym zasadą rozkładu ciężaru dowodu ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Nie budzi przy tym wątpliwości, że ciężar wykazania faktów prawotamujących (tj. powodujących, że dany fakt prawotwórczy w konkretnym przypadku nie wywołał skutku prawnego np. wada oświadczenia woli, niepozytywność sprawy deliktu) oraz faktów prawoniweczających (powodujących, że skutki prawne faktu prawotwórczego ustały np. wykonanie zobowiązania, zwolnienie z długu) zasadniczo spoczywa na stronie pozwanej, albowiem ona z tych okoliczności wywodzi korzystane dla siebie skutki prawne. Strona pozwana nie wykazała – mimo powyższego obowiązku – że należności objęte pozwem zostały uiszczone. Poza zeznaniami wyżej wskazanych świadków nie zaoferowała na tę okoliczność żadnych wiarygodnych dowodów. Jednocześnie bezsporne było, że pozwana nie dokonała żadnych wpłat za okres, którego dotyczy roszczenie powoda. Natomiast powód wykazał wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólną w okresie objętym żądaniem pozwu. Na tę okoliczność przedłożył notarialne odpisy uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej, a także naliczenia opłat za sporne dwa lokale. Przedstawione dokumenty nie budzą żadnych wątpliwości Sądu co do ich autentyczności i wiarygodności. Nadto, z zeznań świadka B. S. wynika, że

uchwały właścicieli lokali ustalające stawki opłat eksploatacyjnych oraz na fundusz remontowy nie zostały zaskarżone przez któregokolwiek z właścicieli lokali. Powód wykazał także za pomocą dowodów z dokumentów w postaci umowy przelewu oraz uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na przelew, iż skutecznie nabył sporną wierzytelność.

W tym stanie rzeczy, na mocy art. 13 i 15 ustawy o własności w zw. z art. 509 k.c. Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.366,60 zł z tytułu zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od marca 2012r. do lipca 2013r. Nadto, na mocy art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd zasądził na rzecz powoda odsetki ustawowe, przy czym – jak wskazano powyżej – od kwoty 406,74 zł stanowiącej sumę zaliczek za marzec, kwiecień i maj 2012r. od dnia 13 lutego 2015r., zaś w przypadku pozostałych zaliczek od dnia 11 – tego każdego miesiąca, zgodnie z dyspozycją art. 15 ustawy o własności lokali.

Na mocy powyższych przepisów stosowanych a contrario Sąd oddalił natomiast powództwo co do zaliczek za miesiące styczeń i luty 2012r., które uległy przedawnieniu, a także co do odsetek od zaliczek za miesiące marzec, kwiecień i maj 2012r. za okres od 11 – tego dnia każdego miesiąca do dnia 12 lutego 2015r., gdyż poszczególne roszczenia okresowe nie były jeszcze wymagalne. Na marginesie należy zauważyć, że powód popełnił omyłkę, sumując poszczególne zaliczki za okres od stycznia 2012r. do lipca 2013r. Suma zaliczek za ten okres wynosi 2.637,76 zł, natomiast powód tę sumę określił na kwotę 2.708,96 zł.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 100 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku o opłatach za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U.2013.490) i rozliczył je stosunkowo, uznając, że powód wygrał w 87 % i w takim stosunku należy mu się zwrot kosztów od przeciwnika. W niniejszej sprawie powód poniósł koszty opłaty sądowej od pozwu (136 zł), z czego należy mu się zwrot kwoty 118,32 zł, a także koszty zastępstwa procesowego w łącznej wysokości 617 zł (opłata za czynności fachowego pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej 600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł), z czego należy mu się zwrot kwoty 522 zł.