

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2021 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Mateusz Berent

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Małgorzata Świst

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2021 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej w G. przy ulicy (...)

przeciwko Gminie M. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej w G. przy ulicy (...) kwotę 6.253,83 zł (sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi w wysokości nie wyższej niż odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 25 czerwca 2020 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej w G. przy ulicy (...) na rzecz pozwanej Gminy M. G. kwotę 1699,64 zł (tysiąc sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych sześćdziesiąt cztery grosze) tytułem kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

UZASADNIENIE

(treść żądania)

1. Powódka Wspólnota Mieszkaniowa w G. przy ul. (...) domagała się zapłaty od pozwanej Gminy M. G. kwoty 24.402,74 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 czerwca 2020 roku do dnia zapłaty, a także kosztów procesu według norm przepisanych.

2. W uzasadnieniu wskazano, że pozwana na skutek dziedziczenia po A. K., zmarłej dnia 19 czerwca 2014 roku, nabyła własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku Wspólnoty, a przez to stała się jej członkiem. Powódka podejmowała czynności zmierzające do ustalenia spadkobierców zmarłej. Wystąpiła do sądu o udzielenie informacji, czy doszło do wydania postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Ostatecznie powódka złożyła wniosek o stwierdzenie nabycia spadku, co doprowadziło do wydania postanowienia w tym przedmiocie, które uprawomocniło się w dniu 19 czerwca 2020 roku.

3. Nieopłacone zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością do dnia 31 lipca 2020 roku wyniosły 41.575,67 zł. Pozwana poinformowała powódkę, że podnosi zarzut przedawnienia do kwoty 28.402,74 zł oraz z pozostałej kwoty potrąca sumę 15.064,93 zł tytułem rozliczenia mediów. Okres objęty tym rozliczeniem był tożsamy z okresem uznanym przez pozwaną za uzasadniający przedawnienie jej należności wobec powódki. Zdaniem powódki podniesienie zarzutu przedawnienia jest niezasadne, gdyż powódka nie mogła dochodzić zapłaty należności z tytułu zarządu

nieruchomością wspólną, dopóki nie doszło do stwierdzenia nabycia spadku po A. K.. W ocenie powódki podniesienie zarzutu przedawnienia stanowi nadto nadużycie prawa podmiotowego.

(pozew, k. 3-5)

(stanowisko pozwanej)

4. Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

5. Pozwana wskazała, że skoro spadkodawczyni zmarła dnia 19 czerwca 2014 roku, to od tego momentu rozpoczęły bieg terminy przedawnienia. Do tego dnia zmarła nie zalegała z opłatami na rzecz powódki. Oznacza to, że podjęcie w stosownym czasie działań zmierzających do zabezpieczenia interesu prawnego uchroniłoby powódkę przed podniesieniem zarzutu przedawnienia. Powódka skierowała wniosek o stwierdzenie nabycia spadku do Sądu dopiero w 2019 roku, tj. 5 lat od śmierci spadkobiercy.

(odpowiedź na pozew, k. 33-34)

6. Pismem z dnia 24 sierpnia 2021 roku powódka rozszerzyła roszczenie o zapłatę kwoty 3.999,80 zł, tj. do kwoty 28.402,54 zł. Dodała, że naliczenia za przedmiotowy lokal za okres od dnia 1 lipca 2014 roku do dnia 31 lipca 2020 roku wyniosły 56.640,40 zł. Dokonywane w tym czasie korekty wyniosły 15.064,93 zł. Zatem na dzień 31 lipca 2020 roku zadłużenie wyniosło 41.575,47 zł. Pozwana podnosząc zarzut przedawnienia części należności dokonała zapłaty reszty, tj. kwoty 13.172,93 zł. Powódka nie uznając zarzutu przedawnienia domagała się zapłaty różnicy pomiędzy należnością na dzień 31 lipca 2020 roku w kwocie 41.575,47 zł oraz zapłaconej dotychczas kwoty 13.172,93 zł, tj. 28.402,54 zł. Kwota wskazana pierwotnie w pozwie stanowiła omyłkę pisarską. Od rozszerzonego powództwa powódka domagała się odsetek od dnia wskazanego w pozwie, tj. 25 czerwca 2020 roku.

(pismo z dnia 24.08.2021r., k. 60-61)

7. Pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko. Jej zdaniem uregulowała całą nieprzedawnioną należność. Podnosiła bowiem, że w okresie objętym pozwem nie doszło do zużycia mediów na kwotę 15.064,93 zł.

(pismo z dnia 23.09.2021r., k. 72)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

8. A. K. była właścicielką lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G.. Zarząd nad ww. nieruchomością sprawowała powodowa Wspólnota Mieszkaniowa.

(fakty bezsporne)

9. Dnia 19 czerwca 2014 roku właścicielka lokalu A. K. zmarła. W tym samym roku o jej śmierci dowiedział się zarząd powódki. Powódka podjęła czynności zmierzające do ustalenia, czy toczy lub toczyło się postępowanie spadkowe po zmarłej. W tym celu powódka sprawdzała treść księgi wieczystej prowadzonej dla ww. lokalu, nadto pozostawiała zawiadomienia w drzwiach lokalu i wywieszała ogłoszenia na tablicy budynku. Powódka korzystała z aplikacji GroboNet, aby ustalić krąg rodziny zmarłej. Zarządca nieruchomości próbował nawiązywać kontakt z osobami, które być członkami rodziny A. K.. Ostatecznie powódka zdecydowała się na złożenie w 2019 roku wniosku o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 16 czerwca 2020 r., k. 18, zeznania świadka J. T., k. 52-53, 00:10:11-00:28:48, płyta – k. 55)

10. Postanowieniem z dnia 16 czerwca 2020 roku Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie o sygn. akt VII Ns 1268/19 stwierdził, że spadek po A. K. na podstawie ustawy nabyła Gmina M. G..

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 16 czerwca 2020 r., k. 18)

11. Suma zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną należnych od właściciela lokalu nr (...) położonego w G. przy ulicy (...) wynosiła za okresy:

- od lipca 2014 roku do lipca 2020 roku – 56.640,40 zł,
- od lipca 2014 roku do lipca 2017 roku – 28.402,74 zł,
- od sierpnia 2017 roku do lipca 2020 roku – 28.237,66 zł.

12. Suma ujemnych korekt dokonanych w wyniku rozliczenia zaliczek należnych od właściciela lokalu nr (...) położonego w G. przy ulicy (...) wynosiła za okresy:

- od lipca 2014 roku do czerwca 2020 roku – 15.064,93 zł,
- od lipca 2014 roku do czerwca 2017 roku – 6.254,03 zł,
- od lipca 2017 do czerwca 2020 roku – 8.855,19 zł.

(dowód: nota księgowa (...), k. 10-11, kartoteka finansowa, k. 12-12v.)

13. Kwoty podlegające zarachowaniu na poczet zaliczek w okresie od lipca 2014 r. do czerwca 2017 r. wynosiły:

- 668,25 zł – za okres od lipca 2014 roku do grudnia 2014 roku (rozliczona w grudniu 2014 roku)
- 921,69 zł – za okres od stycznia 2015 roku do czerwca 2015 roku (rozliczona w sierpniu 2015 roku),
- 1177,99 zł – za okres od lipca 2015 roku do grudnia 2015 roku (rozliczona w grudniu 2015 roku),
- 1328,79 zł – za okres od stycznia 2016 roku do czerwca 2016 roku (rozliczona w lipcu 2016 roku),
- 1039,97 zł – za okres od lipca 2016 roku do grudnia 2016 roku (rozliczona w grudniu 2016 roku),
- 1117,34 zł – za okres od stycznia 2017 roku do czerwca 2017 roku (rozliczona w lipcu 2017 roku).

(dowód: nota księgowa (...), k. 10-11, kartoteka finansowa, k. 12-12v.)

14. Pozwana Gmina M. G. na swoje żądanie otrzymała od powódki notę księgową nr (...) dotyczącą opłat związanych z przedmiotowym lokalem mieszkalnym. Poinformowała, że uznaje pozycje 39-73 wskazane w tej notce na kwotę 28.237,86 zł. W pozostałym zakresie tj. pozycji 1-38 podniosła zarzut przedawnienia, tj. do kwoty 28.402,74 zł za okres od lipca 2014 roku do sierpnia 2017 roku. Pozwana oświadczyła, że dokona przelewu kwoty 13.172,93 zł stanowiącej różnicę pomiędzy uznaną kwotą, a sumą kwot z pozycji 74-85, stanowiących rozliczenie mediów, tj. 15.064,93 zł. Strony prowadziły dalszą korespondencję, co nie doprowadziło do porozumienia.

(dowód: pismo pozwanej z dnia 20 sierpnia 2020r., k. 14, pismo powódki z dnia 27 sierpnia 2020r., k. 15, pismo pozwanej z dnia 29 września 2020r., k. 16, pismo powódki z dnia 10 grudnia 2020r., k. 17)

15. Pozwana dnia 4 września 2019 roku zapłaciła powódce kwotę 13.172,93 zł.

(dowód: potwierdzenie zrealizowanej transakcji – k. 37)

Sąd zważył, co następuje:

(ocena dowodów)

16. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości na podstawie dowodów z dokumentów oraz zeznań świadka J. T.. Zdaniem Sądu, nie ma żadnych podstaw, aby kwestionować wiarygodność i autentyczność złożonych dokumentów prywatnych. Zważyć bowiem należy, iż powyższe dokumenty korzystają z domniemania autentyczności oraz pochodzenia dokumentu od wystawcy oświadczenia i żadna ze stron nie kwestionowała w myśl art. 253 k.p.c. powyższych domniemań.

17. Z uwagi na niekwestionowanie przez strony kwot rozliczeń przedstawionych w nocie księgowej nr (...) i kartotece finansowej za okres od 1 lipca 2014 roku do 31 lipca 2020 roku, w tym na etapie poprzedzającym wytoczenie powództwa, Sąd uznał pełną moc dowodową wskazanych dokumentów prywatnych i na ich podstawie ustalił wysokość poszczególnych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wysokość kwot podlegających odliczeniu od zaliczek w ramach rozliczeń dokonywanych w przyjętych okresach 6-miesięcznych. Przy czym należy zwrócić uwagę na omyłkę rachunkową w kwocie zaliczki na wrzesień 2018 roku (wskazano kwotę 533,53 zł, przy czym z kartoteki finansowej wynika kwota 533,33 zł).

18. Zeznania świadka J. T. Sąd ocenił jako szczere, spójne i wewnętrznie niesprzeczne. Świadek wprawdzie podał, że powódka nie zainicjowała postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej, co pozostawało w sprzeczności z treścią postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 16 czerwca 2020 r. w sprawie o sygn. akt VII Ns 1268/19. W ocenie Sądu sprzeczność ta mogła wynikać z niepamięci świadka, niemniej nie wpływała ona bynajmniej na ogólną ocenę wiarygodności dowodu. Zeznania te miały jednak drugorzędne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Potwierdzały jedynie, że już w 2014 roku powódka wiedziała o śmierci spadkodawczyni pozwanej, a także, że podejmowała czynności zmierzające do ustalenia kręgu spadkobierców po niej. Z kolei wysokość zaliczek wynikała z dokumentów, a także oświadczeń stron.

(podstawa prawna roszczenia)

19. Przechodząc do szczegółowych rozważań należy wskazać, że powodowa Wspólnota Mieszkaniowa dochodziła od pozwanej, będącej właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku o numerze (...) położonego przy ul. (...) w G. zapłaty kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od lipca 2014 roku do lipca 2020 roku.

20. Powódka wywodziła swoje roszczenie z art. 13 ust. 1 i art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (dalej jako: ustawa o własności lokali, u.w.l.). Zgodnie z treścią tego przepisu właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым 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. Zgodnie natomiast z brzmieniem art. 14 pkt 1-5 przywołanej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

21. Jak stanowi natomiast przepis art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10. każdego miesiąca. Powyższy termin ma charakter ustawowy i w związku z tym dla wymagalności poszczególnych świadczeń okresowych nie jest potrzebne wezwanie do zapłaty.

(ocena żądania)

22. Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

23. W niniejszej sprawie stan faktyczny między stronami zasadniczo pozostawał bezsporny. Przede wszystkim pozwana nie kwestionowała, że z chwilą śmierci A. K. stała się właścicielką przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w G., z czym wiąże się ustawowy obowiązek ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, zgodnie z treścią art. 13-14 ustawy o własności lokali. Zasadnicza oś sporu między stronami zasadzała się na przedawnieniu roszczenia objętego pozwem, dopuszczalności podniesienia przez pozwaną zarzutu przedawnienia, wreszcie na prawidłowości i dopuszczalności odliczenia przez pozwaną kwoty rozliczeń zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W tym miejscu należy wyjaśnić, że pomimo nieścisłej treści odpowiedzi na pozew (vide: k. 33) nie ulegało wątpliwości, że zgłoszony zarzut przedawnienia dotyczył okresu wskazanego w piśmie pozwanej z dnia 29 września 2020 roku, a więc w zakresie zaliczek wymagalnych w okresie od lipca 2014 roku do sierpnia 2017 roku.

(zarzut przedawnienia roszczenia)

24. W pierwszej kolejności należało zauważyć, że ugruntowany w doktrynie i orzecznictwie jest pogląd, że wniosek o stwierdzenie nabycia spadku nie stanowi czynności przerywającej bieg terminu przedawnienia zgodnie z art. 123 k.c. Nie przerywa biegu przedawnienia wniosek o stwierdzenie nabycia spadku, gdyż przedmiotem takiego postępowania jest ustalenie sukcesji generalnej prawa spadkodawcy, a nie ochrona konkretnej wierzytelności. Postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku ma charakter deklaratoryjny. Wynika to wprost z norm przepisów art. 924 k.c., zgodnie z którym spadek otwiera się z chwilą śmierci spadkodawcy oraz art. 925 k.c. wedle którego spadkobierca nabywa spadek z chwilą otwarcia spadku; a także stanowiska judykatury (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2013 roku, LEX nr 1294473).

25. Wobec tego za początek biegu terminu przedawnienia należało uznać dla każdej z zaliczek z osobna dzień jej wymagalności przypadający na 10. dzień miesiąca (art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali).

26. Sąd stanął na stanowisku, że należności wynikające z opłat czynszowo-eksploatacyjnych, jako roszczenia okresowe, przedawniają się w terminie 3- letnim (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r. w sprawie o sygn.. akt V CSK 133/08, LEX nr 500183). Zgodnie bowiem z treścią art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata. Na uwadze należało mieć, że przed dniem 9 lipca 2018 roku koniec terminu przedawnienia nie przypadał na ostatni dzień roku kalendarzowego (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw. W konsekwencji, mając na względzie treść przywołanych przepisów, roszczenia o zapłatę zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną: za okres od lipca 2014 r. do czerwca 2015 r. przedawniły się po upływie trzech lat od dnia ich wymagalności, za okres od lipca 2015 r. do grudnia 2015 r. przedawniły się z końcem 2018 r., wymagalne w 2016 r. – z końcem 2019 r., zaś należne za okres od stycznia do sierpnia 2017 r. – z końcem 2020 r.

27. Podkreślenia przy tym wymaga, że roszczenie o zapłatę zaliczek, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, pozostaje roszczeniem o świadczenia okresowe również po dokonaniu rozliczenia przez wspólnotę mieszkaniową. W konsekwencji, nie dochodzi w takim przypadku do konwersji roszczenia okresowego w roszczenie o świadczenie jednorazowe, a wymagalność każdego z roszczeń należy ustalać na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, tym bardziej, że w wyniku dokonywanych rozliczeń nie wykreował się obowiązek zapłaty kwot przewyższających dotychczas ustalone zaliczki. Sąd podziela przy tym pogląd Sądu Okręgowego w Gdańsku, zgodnie z którym wierzytelność okresowa wspólnoty, obejmująca niezapłacone zaliczki nie przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w danym roku kosztom zarządu, nadal pozostaje świadczeniem okresowym, które nie dochodzone w odpowiednim czasie może ulec przedawnieniu. (vide: wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 2 marca 2011 r., sygn. akt III Ca 1461/10, LEX nr 1713759).

28. Wobec nieprecyzyjnie sformułowanego zarzutu przedawnienia, z ostrożności wypada stwierdzić, że o ile pozwana podniosła zarzut przedawnienia co do całości roszczenia, to niewątpliwie uznała roszczenie w zakresie obejmującym okres wynikający z pisma z dnia 29 września 2020 roku, tj. za okres od września 2017 roku do lipca 2020 roku, co wynikało wprost z treści pisma z dnia 20 sierpnia 2020 r. Pozwana nie kwestionowała, że ciąży na niej obowiązek poniesienia kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od września 2017 r. do lipca 2020 r. Oświadczeniu temu można przypisać charakter uznania niewłaściwego. Uznanie niewłaściwe nie jest czynnością prawną, a jedynie przyznaniem obowiązku świadczenia wynikającego z innego źródła, a więc deklaratywnym stwierdzeniem, że taki obowiązek istnieje i że dłużnik nie zamierza się uchylić od jego wypełnienia (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 1957 roku, OSPIKA 1958, poz. 194)

(zarzut nadużycia prawa podmiotowego)

29. Nie sposób było uznać podniesionego zarzutu przedawnienia jako nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Sąd w pełni podziela stanowisko Sądu Najwyższego zaprezentowane w uzasadnieniu wyroku z dnia 14 grudnia 2011 roku w sprawie o sygn. akt I CSK 238/11 (LEX nr 1129070), w którym Sąd Najwyższy zważył, że uznanie zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa i uwzględnienie przez sąd przedawnionego roszczenia możliwe jest jedynie wyjątkowo, gdy indywidualna ocena okoliczności w rozstrzyganej sprawie wskazuje, iż opóźnienie w dochodzeniu przedawnionego roszczenia jest spowodowane szczególnymi przesłankami uzasadniającymi to opóźnienie i nie jest ono nadmierne, co nie ma miejsca w niniejszej sprawie. W doktrynie i orzecznictwie sądowym podkreśla się, że cel i funkcja instytucji przedawnienia w kodeksie cywilnym sprowadzają się do usunięcia stanu niepewności, gdy uprawniony przez bardzo długi czas nie wykonuje swoich praw podmiotowych, gdyż dłużnik nie może bezterminowo pozostawać w niepewności, co do swojej sytuacji prawnej. Potencjalne zagrożenie skutkami przedawnienia ma na celu mobilizację wierzyciela, by zrealizował przysługujące mu roszczenie, doprowadzając tym samym do zgodności stanu faktycznego z obowiązującym prawem (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia z dnia 13 listopada 2017 roku, sygn. I ACa 501/17 LEX nr 2678123).

30. Powołując się na naruszenie art. 5 k.c. powódka nie wskazała, jakie postępowanie pozwanej doprowadziło do opóźnienia w złożeniu wniosku o stwierdzenie nabycia spadku lub przedłużenia postępowania spadkowego i nie przytoczyła żadnych dowodów na potwierdzenie tego. W szczególności wskazać należało, że postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku prowadzone było z wniosku powódki złożonego dopiero w 2019 roku. Tymczasem spadkodawczyni zmarła w 2014 roku i już wówczas zarząd powódki wiedział o tym od mieszkańców, na co wskazał świadek J. T.. Postępowanie spadkowe zakończyło w następnym roku po złożeniu wniosku. Jego uczestnikiem była jedynie Gmina M. G.. Ze zgromadzonych w sprawie dowodów w żaden sposób nie wynika, aby za zwłokę w złożeniu wniosku o stwierdzenie nabycia spadku (5 lat po śmierci spadkodawczyni) w jakimkolwiek stopniu odpowiadała pozwana. Co więcej brak jest podstaw do uznania, że istniały obiektywne przeszkody uniemożliwiające złożenie tego wniosku przed upływem terminu przedawnienia. Powódka miała możliwość złożenia wniosku o stwierdzenie nabycia spadku znacznie wcześniej, zwłaszcza że jak wskazał świadek J. T., działania polegające na wywieszaniu ogłoszeń, próbach pozyskania kontaktu z rodziną zmarłej A. K. były bezskuteczne. Powódka nie czyniła starań o ustanowienie kuratora spadku. W ocenie Sądu działania te były dalece niewystarczające dla przyjęcia, że powódka w należyty sposób dążyła do ustalenia kręgu następców prawnych zmarłej właścicielki lokalu nr (...). Nie można zatem przyjąć, aby w okolicznościach niniejszej sprawy podniesienie zarzutu przedawnienia jawiło się jako nadużycie prawa podmiotowego z uwagi na szczególną staranność powódki i obiektywnie istniejące przeszkody w dążeniu do ustalenia kręgu następców prawnych A. K..

31. Sąd nie znalazł podstaw do uznania, że podniesienie zarzutu przedawnienia przez pozwaną stanowiło nadużycie prawa podmiotowego z uwagi na uprzednie nabycie przez pozwaną prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Okoliczność ta nie może samoistnie uzasadniać ww. zarzutu. Nabycie prawa własności przez pozwaną nastąpiło z mocy prawa, na skutek sukcesji generalnej, z chwilą otwarcia spadku (śmierci) A. K.. Nie doszło to tego na skutek działań pozwanej, która doprowadziła wyłącznie do stwierdzenia tego stanu rzeczy prawomocnym postanowieniem Sądu. Jak wskazano powyżej, brak było przeszkód do niezwłocznego podjęcia niezbędnych działań w celu ustalenia

kregu spadkobierców spadkodawczyni. W konsekwencji, nabycie prawa własności nieruchomości nie mogło w braku szczególnych okoliczności przemawiać za niedopuszczalnością podniesienia przez aktualnego właściciela zarzutu przedawnienia roszczenia z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Wykonanie ww. uprawnienia kształtującego nie godziło w zasady współżycia społecznego, przez które należy rozumieć powszechnie uznane normy etyczne.

(wysokość dochodzonego roszczenia i granice zarzutu przedawnienia, częściowa zasadność żądania)

32. Wskazane wyżej dokumenty stanowiły podstawę do ustalenia, że łączna, zsumowana kwota zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną należnych od właściciela nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) wynosiła w okresie od lipca 2014 roku do sierpnia 2017 roku 28.402,74 zł. Była to kwota dochodzona pozwem w niniejszej sprawie.

33. Jednocześnie we wskazanym okresie powódka dokonywała rozliczeń uiszczanych zaliczek, co następowało w okresach 6-miesięcznych. Z treści przedłożonych dokumentów wynika, że rozliczenie następowało poprzez obliczenie oznaczonej sumy pieniężnej (nadwyżki, tj. różnicy między sumą należnych zaliczek a sumą kosztów rzeczywiście poniesionych przypadających na dany lokal). Następnie suma ta pomniejszała kwotę należnych zaliczek należnych za miesiące bieżące.

34. Łączna kwota rozliczeń dokonanych w okresie od lipca 2014 roku do sierpnia 2017 roku obejmowała sumę 6.254,03 zł (vide: pkt 13). Były to rozliczenia za okres od lipca 2014 roku do czerwca 2017 roku łącznie.

35. W ocenie Sądu podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia co do roszczeń należnych za okres od lipca 2014 roku do sierpnia 2017 roku mógł odnieść skutek wyłącznie co do kwot obejmujących sumę zaliczek pomniejszoną o kwotę rzeczywiście dokonanych rozliczeń.

36. Należy bowiem zauważyć, że po dokonaniu rozliczenia, powódce służyło roszczenie o zapłatę zaliczek pomniejszonych o dokonane rozliczenia. Zasadnie zatem twierdziła powódka, że odliczenie wskazanych sum było dopuszczalne w przypadku uiszczenia zaliczek za okres od lipca 2014 roku do sierpnia 2017 roku. Skoro pozwana podniosła zarzut przedawnienia co do roszczeń należnych za ten okres, to zarzut ten mógł obejmować kwotę 22.148,71 zł.

37. W ocenie Sądu kwota ta nie może być pomniejszona o proporcjonalną część rozliczenia obejmującego lipiec i sierpień 2017 roku, albowiem miesiące te były objęte rozliczeniem 6-miesięcznym (tj. za okres od lipca 2017 roku do grudnia 2017 roku), które zostało dokonane dopiero w grudniu 2017 roku i zgodnie z przyjętymi zasadami rozliczeń ustalona kwota pomniejszała zaliczki należne za grudzień 2017 roku i styczeń 2018 roku.

38. Z dokumentów przedstawionych w niniejszej sprawie wynika, że powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 41.575,47 zł.

39. Kwota ta obejmowała różnicę między skumulowanymi zaliczkami należnymi za okres od lipca 2014 roku do lipca 2020 roku (wynoszącymi łącznie 56.640,40 zł) a kwotami rozliczeń (wynoszącymi łącznie 15.064,93 zł).

40. Pozwana uznała roszczenie o zapłatę zaliczek za okres od września 2017 roku do lipca 2020 roku (28.237,86 zł) i pomniejszyła je o kwotę rozliczeń za cały sporny okres – od lipca 2014 roku do lipca 2020 roku (tj. o kwotę 15.064,93 zł). Uzyskaną różnicę w wysokości 13.172,93 zł pozwana uiszczała na rzecz powódki.

41. W ocenie Sądu, uznając za zasadny zarzut przedawnienia co do roszczeń o zaliczki pomniejszone o kwoty rozliczeń (tj. co do kwoty 22.148,71 zł), pozwana niezasadnie przyjęła kwotę rozliczeń mediów za okres od lipca 2014 roku do sierpnia 2017 roku. Jak wskazano wyżej, zarzut przedawnienia mógł odnieść skutek wyłącznie co do kwoty 22.148,71

zł. Kwota rozliczeń w ramach uznanego przez pozwaną okresu wynosiła 8.810,90 zł i tylko tę kwotę pozwana mogła odliczyć.

42. W konsekwencji, łączna kwota roszczeń z tytułu zaliczek (pomniejszonych o koszty rozliczeń) w okresie od września 2017 r. do lipca 2020 r. wyniosła 19.426,76 zł, co wynika z kwot zawartych w kartotece finansowej.

43. W rezultacie, powódce służyło przeciwko pozwanej roszczenie o zapłatę łącznej kwoty 19.426,76 zł z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od września 2017 roku do lipca 2020 roku.

44. Pozwana zapłaciła na rzecz pozwanej kwotę 13.172,93 zł, wskazując, że kwota ta służy zaspokojeniu roszczeń za ww. okres oraz nie precyzując konkretnych roszczeń powstałych i wymagalnych w tym okresie.

45. Należy zatem przyjąć, że świadczenie to winno być zarachowane na poczet poszczególnych roszczeń stosownie do art. 451 § 3 k.c., tj. w pierwszej kolejności na poczet roszczenia najdawniej wymagalnego.

46. Kwota ta podlega zatem zaliczeniu na poczet kolejno najdawniej wymagalnych roszczeń o zapłatę zaliczek. Podlega ona zaliczeniu na poczet roszczeń za okres od września 2017 roku do lipca 2019 roku oraz częściowo na poczet roszczenia należnego za wrzesień 2019 roku.

47. P. należało zauważyć, że w niniejszej sprawie nie doszło do potrącenia. Nie istniały dwie równorzędne wierzytelności. Powstałyby one, gdyby doszło do spełnienia świadczenia w zakresie zaliczki. Skoro nie uiszczano zaliczek, to po stronie pozwanej nie powstało roszczenie o zwrot kwoty tytułem nadpłaty, co dopiero wówczas rodziłoby możliwość potrącenia i to wyłącznie w przypadku, gdyby powódka nie ustaliła innych zasad rozliczania zaliczek. Przedmiotem niniejszej sprawy była jedna wierzytelnością i jednostkowe roszczenia z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, nie mogło dojść zatem do potrącenia.

48. Jak wynika z twierdzeń pozwu i stanowiska powódki, w niniejszej sprawie powódka kwestionowała nie tylko dopuszczalność podniesienia zarzutu przedawnienia, ale również dopuszczalność odliczenia kwoty 6.253,83 zł w ramach rozliczeń dokonanych między stronami. Powódka wprawdzie nie podała tej kwoty wprost, lecz wskazywała na okres, za który dokonano rozliczeń zaliczek. Spełnione przez pozwaną świadczenie w wysokości 13.172,83 zł podlegało zarachowaniu na poczet roszczeń najdawniej wymagalnych. W konsekwencji, dochodzona w ramach żądania pozwu i podstawy faktycznej kwota nienależnie odliczona w wysokości 6.245,03 zł obejmuje część roszczenia należnego za wrzesień 2019 roku oraz roszczenia okresowe za październik 2019 roku do lipca 2020 roku. Ponownego podkreślenia wymaga, że żądanie powódki nie przekształciło się w świadczenie jednorazowe na skutek dokonanego rozliczenia rzeczywiście poniesionych kosztów zarządu nieruchomością wspólną (vide: pkt 27).

49. Mając zatem na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności, na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie kwoty 6.253,83 zł (19.426,76 zł – 13.172,93 zł). Poza kwotą należności głównej zasądzoną w punkcie I. wyroku, na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd zasądził na rzecz powódki odsetki ustawowe za opóźnienie – w granicach żądania (art. 321 k.p.c.) – od dnia 25 czerwca 2020 roku do dnia zapłaty. Wymagalność roszczenia o zapłatę nie była zależna od uprzedniego wezwania do zapłaty, albowiem termin spełnienia świadczenia wynikał z ustawy (art. 455 k.c., art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali). Skoro po stronie pozwanej nie powstał obowiązek zapłaty zaliczki za lipiec 2020 r. z uwagi na dokonane rozliczenie (które byłoby wymagalne 10 lipca 2020 r.), powódka mogła dochodzić odsetek ustawowych za opóźnienie (w wysokości nie wyższej niż odsetki ustawowe) od dnia 25 czerwca 2020 r. co do wszystkich roszczeń.

50. W punkcie II. wyroku oddalono powództwo w pozostałym zakresie na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali stosowanych a contrario i art. 117 § 2 k.p.c. z uwagi na przedawnienie roszczenia.

(koszty procesu)

51. O kosztach Sąd orzekł w punkcie III. wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. na zasadzie stosunkowego rozdzielenia kosztów. Powódka wygrała proces w 22%, natomiast pozwana w 78%.

52. Powódka poniosła koszty procesu w wysokości 5.038,00 zł, na co składała się opłata od pozwu (1.221,00 zł), opłata od rozszerzonego powództwa (200,00 zł), opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa (17,00 zł) oraz wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w osobie adwokata w stawce minimalnej (3.600,00 zł) ustalonej na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. poz. 1800 ze zm.) Z kolei pozwana poniosła koszty w łącznej kwocie 3.600,00 zł, na co składało się wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego w stawce identycznej jak w przypadku powoda (3.600,00 zł), z tym, że ustalone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za radców prawnych (Dz.U. z 2018 r., poz. 265, t.j.)

53. Po kompensacji poniesionych kosztów na podstawie art. 100 k.p.c. i art. 98 §1¹ k.p.c. Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1699,64 zł tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.