

Sygn. akt II Ca 122/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

L., dnia 3 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Jolanta Pratkowiecka (sprawozdawca)

SędziowieSSO Robert Figurski, SSO Sabina Ziser

Protokolantst. sekr. Roksana Babiarczyk

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2015 r., w Legnicy

na rozprawie sprawy

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy al.(...) w L.

przeciwko W. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Legnicy

z dnia 1 października 2014 r. sygn. akt I C 669/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 122/15

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Legnicy wyrokiem z dnia 1 października 2014r. zasądził od pozwanego W. B. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L. przy Al. (...) w L. kwotę 8.012,45 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 20 marca 2014r. do dnia zapłaty, przy czym zaznaczył, że odpowiedzialności tego pozwanego jest solidarna z pozwanym J. B., co do którego wydane został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 14 kwietnia 2014r. w sprawie o sygn. akt I Nc 860/14 (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II) oraz zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 568 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie powyższe poprzedzone zostało ustaleniami i oceną prawną, szczegółowo przedstawionymi w uzasadnieniu wyroku. Z ustaleń tych wynika m.in., że pozwany W. B. wraz ze swym ojcem J. B. jest członkiem powodowej Wspólnoty i współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) nieruchomości położonej w L. przy Al. (...) w udziale wynoszącym 2/5. Zadłużenie tego lokalu wobec powodowej Wspólnoty z tytułu opłat za jego utrzymanie za lata 2004 – 2013 i pierwszy kwartał 2014r. wyniosło łącznie 20.031,13 zł, w tym nieprzedawnione odsetki ustawowe za ostatnie trzy lata, oraz kwota 100 zł tytułem kosztów upomnień wysyłanych w 2013r. Biorąc pod uwagę wielkość udziału pozwanego W. B. we własności lokalu, suma należnych od niego kosztów zarządu nieruchomością wspólną wynosi 8.012,45 zł (art. 207 k.c.). Koszty zarządu obciążają pozwanego na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24

czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), a termin przedawnienia tego typu roszczeń wynosi – w przekonaniu Sądu I instancji – dziesięć lat. Strona pozwana wykazała roszczenia co do zasady, a co do wysokości – do kwoty zasadzonej, przedkładając jako dowody w sprawie wyciągi z kartotek księgowych dotyczących lokalu pozwanego oraz uchwały powodowej Wspólnoty dotyczące zasad ustalania kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Powyższy wyrok w części zasądzającej roszczenie zaskarżył pozwany W. B.. Zarzuty apelacji sprowadzają się do trzech istotnych kwestii: błędnego przyjęcia przez Sąd I instancji dziesięcioletniego terminu przedawnienia roszczenia, a w konsekwencji naruszenia art. 118 k.c., 120 k.c. w zw. z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, nieuprawnionego przyjęcia, że powód należycie wykazał wysokość dochodzonego roszczenia, podczas gdy przedłożone przez niego wnioski dowodowe, w szczególności kartoteki księgowe i uchwały powodowej Wspólnoty, były spóźnione, co stanowiło naruszenie art. 207 § 6 k.p.c., a w dalszej konsekwencji naruszenie art. 6 k.c. i 233 § 1 k.p.c. oraz przyjęcie solidarnej odpowiedzialności pozwanego W. B. z pozwanym J. B., bez uchylenia odpowiedzialności solidarnej pozwanego w tym zakresie z wydanego nakazu zapłaty z dnia 14 kwietnia 2014r., sygn. akt I Nc 860/14.

We wnioskach apelacji pozwany domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenia na jego rzecz od strony powodowej kosztów postępowania za obie instancje, względnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Podstawową kwestią podnoszoną w apelacji jest termin przedawnienia roszczeń o zwrot kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Przepis art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) stanowi, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Zdaniem Sądu Okręgowego, w świetle treści przywołanego uregulowania należy w pierwszej kolejności odróżnić obciążające właściciela koszty zarządu od comiesięcznych zaliczek na poczet tychże kosztów. Te ostatnie mają z wyraźnej woli ustawodawcy charakter świadczeń okresowych, a w konsekwencji na podstawie art. 118 k.c. ulegają trzyletniemu terminowi przedawnienia, który biegnie oddzielnie dla każdej z wymagalnych, miesięcznych zaliczek. Tego typu charakter prawny zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną jako świadczeń okresowych znalazł potwierdzenie w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008r., V CSK 133/08, Lex nr 500183. Przy czym podkreślić należy, że wyrok ten rozstrzyga problem wymagalności zaliczek na poczet kosztów zarządu, a nie wymagalności świadczenia, jakim jest koszt zarządu nieruchomością wspólną ustalony ostatecznie na podstawie uchwały, o której mowa w art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy, po upływie roku kalendarzowego i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego zarządu za dany rok, obejmującego ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie (art. 29 ust. 1 i 1a ustawy). Nadto w uzasadnieniu omawianego wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008r. znalazła się teza, która dodatkowo przemawia za słusnością rozróżnienia na gruncie art. 15 ust. 1 u.w.l. dwóch różnych świadczeń. Sąd Najwyższy stwierdza bowiem, że nieuprawnione jest twierdzenie o wygaśnięciu lub przekształceniu wierzytelności okresowej wspólnoty, obejmującej niezapłacone zaliczki, w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w danym roku kosztom zarządu. Oznacza to zatem - w ocenie Sądu Okręgowego - że zaliczki na poczet kosztów zarządu są świadczeniem o odmiennym charakterze niż koszty zarządu ustalane w formie uchwały po upływie danego roku kalendarzowego.

W konsekwencji ostatecznie ustalone koszty zarządu nieruchomością wspólną, w odróżnieniu od zaliczek na poczet tychże kosztów, nie są świadczeniem okresowym, lecz jednorazowym świadczeniem należnym wspólnocie mieszkaniowej od właściciela lokalu, które na podstawie art. 118 k.c. podlega dziesięcioletniemu terminowi przedawnienia.

Przenosząc dotychczasowe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy należy zauważyć, że przedmiotem sporu były koszty zarządu nieruchomością wspólną za lata 2004 – 2013 oraz zaliczki na poczet tychże kosztów za styczeń, luty i marzec 2014r. Pozew w niniejszej sprawie został złożony 26 marca 2014r., a zatem również koszty zarządu za 2004r. nie uległy dziesięcioletniemu przedawnieniu, skoro ostateczny koszt zarządu nieruchomością wspólną za ten rok był ustalany w 2005r.

W ocenie Sądu Okręgowego, roszczenie pozwu do kwoty zasądzonej zaskarżonym wyrokiem, zostało wykazane dołączonymi i potwierdzonymi za zgodność z oryginałem kartotekami księgowymi i stosownymi uchwałami powodowej Wspólnoty w przedmiocie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Prawdą jest, co zarzuca apelujący, że część z tych kartotek oraz uchwały Wspólnoty zostały dołączone już po doręczeniu stronie powodowej odpisu sprzeciwu. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z art. 207 § 6 k.p.c. sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo występują inne wyjątkowe okoliczności. Apelacja nie podnosi, by dopuszczenie omawianych dowodów spowodowało zwłokę w postępowaniu, powołując się wyłącznie na dwie pozostałe przesłanki. Również Sąd Okręgowy nie znajduje argumentów, które uzasadniałyby tezę o zwłoce w postępowaniu, będącej następstwem dopuszczenia dowodów z kartotek księgowych i uchwał powodowej Wspólnoty dołączonych do pisma procesowego z dnia 19 sierpnia 2014r.

Ponadto odpowiedź na sprzeciw zawierająca dalsze wnioski dowodowe, dopuszczone następnie przez Sąd I instancji na rozprawie, była reakcją na pismo procesowe pozwanego z dnia 11 sierpnia 2014r., złożone przez niego już po wniesieniu sprzeciwu, pomimo braku zarządzenia Przewodniczącego, o którym mowa w art. 207 § 3 k.p.c. Pomimo tego Sąd I instancji badał tak zarzuty podniesione przez pozwanego w piśmie z dnia 11 sierpnia 2014r., jak i okoliczności wskazywane przez stronę powodową w odpowiedzi na sprzeciw z dnia 19 sierpnia 2014r., dając tym samym wyraz równego traktowania stron procesu i dążeniu do rzetelnego ustalenia stanu faktycznego sprawy.

Zaskarżone orzeczenie zostało prawidłowo sformułowane. Z jego treści wynika, że pozwany W. B. jest zobowiązany do zapłacenia stronie powodowej kwoty 8.012,45 zł wraz z odsetkami ustawowymi, przy czym jego odpowiedzialność jest solidarna z J. B., którego dotyczy prawomocny nakaz zapłaty z dnia 14 kwietnia 2014r., sygn. akt I Nc 860/14. Nie było potrzeby uchylecia tego nakazu w stosunku do pozwanego W. B., bowiem w tym zakresie, wobec skutecznego złożenia sprzeciwu przez tego pozwanego, nakaz stracił moc w oparciu o art. 505 § 2 k.p.c. Natomiast sąd może orzec o utracie mocy nakazu zapłaty w całości lub w części, ale tylko na wniosek pozwanego (art. 505 § 3 k.p.c.). Takiego wniosku pozwany W. B. nie złożył.

Reasumując, zaskarżony wyrok jest trafny i narusza wskazanych w apelacji przepisów prawa.

Z przedstawionych wyżej względów apelacja pozwanego jako bezzasadna została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i § 12 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).