

**Sygn. akt IC 1496/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2015r.

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

**Przewodniczący:** SSR R.-N. W.

**Protokolant:** st. sekr. sądowy M. K.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 grudnia 2015 r. w S. sprawy

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S.

przeciwko **K. Ś. i A. T. (1)**

#### **o zapłatę**

I. oddała powództwo wobec pozwanej K. Ś.,

II. zasądza od powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. na rzecz pozwanej K. Ś. kwotę 617,00 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. oddała powództwo wobec pozwanej A. T. (1),

IV. zasądza od powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. na rzecz pozwanej A. T. (1) kwotę 617,00 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1496/15

## UZASADNIENIE

W dniu 22.05.2014 r. powódka **Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S.** wniosła przeciwko **K. Ś., A. T. (1) i R. Ś.** pozew o zapłatę.

Powódka domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych kwoty 3.491,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu, wraz z wyodrębnioną kwotą kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie argumentowała, iż K. Ś., A. T. (1) i R. Ś. byli właścicielami lokalu użytkowego położonego w S. przy ulicy (...) i jako właściciele przedmiotowego lokalu byli członkami powodowej wspólnoty mieszkaniowej. Powódka powołała się na art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali jako podstawę odpowiedzialności pozwanych za koszty zarządu związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wskazała, iż na powyższe koszty składają się koszty bieżące zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy a pozwani byli zobowiązani uiszczać zaliczki w wysokości wynikającej z treści podjętych przez powodową wspólnotę mieszkaniową uchwał. Powódka wskazała, iż ze specyfikacji z dnia 31.07.2013 r. (sporządzonej przez zarządcę nieruchomości wspólnej – Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w S.) wynika, iż na dzień 31.07.2013 r. pozwani zalegają wobec powódki z zapłatą kwoty 3.491,39 zł. W niniejszym postępowaniu powódka dochodzi należności za okres od kwietnia 2000 r. do lipca 2013 r.

W dniu 18.09.2014 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Słupsku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie I Nc 2793/14, w którym nakazał pozwanym zapłacić solidarnie na rzecz powódki kwotę 3.491,39 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22.05.2014 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 661,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Pozwane **K. Ś. i A. T. (1)** złożyły w dniu 4.12.2014 r. wniosek o przywrócenie terminu do złożenia sprzeciwu w sprawie I Nc 2793/14 oraz wniosły sprzeciw w którym zaskarżyły nakaz zapłaty w całości.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwane wskazały, iż członkami powodowej Wspólnoty były do dnia 27.04.2004 r. (data sprzedaży lokalu). Podniosły, iż nie otrzymały informacji o zobowiązaniu finansowym wobec powódki oraz, iż żądanie zapłaty jest bezzasadne albowiem upłynął okres 10 lat od sprzedaży lokalu.

Postanowieniem z dnia 30.06.2015 r. Sąd Rejonowy w Słupsku w pkt. I uchylił nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym wydany w dniu 18.09.2014 r., w sprawie I Nc 2793/14 co do pozwanego R. Ś., w pkt. II przywrócił pozwanej K. Ś. i A. T. (1) termin do złożenia sprzeciwu od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym w dniu 18.09.2014 r. w sprawie I Nc 2793/14.

W piśmie z dnia 14.09.2015 r. pełnomocnik powódki wskazał, iż podtrzymuje dotychczasowe stanowisko w sprawie, nadto wniósł o oddalenie wniosku pozwanej A. T. (1) o przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty, albowiem jest sprzeczny z art. 168 § 1 k.p.c. i odrzucenie sprzeciwu pozwanej A. T. (1) jako wniesionego po upływie terminu.

W piśmie z dnia 15.09.2015 r. pozwana A. T. (1) wskazała, iż dochodzone przez powódkę roszczenie ma charakter okresowy i podniosła zarzut przedawnienia roszczenia.

Postanowieniem z dnia 9.10.2015 r. Sąd Rejonowy w Słupsku zawiesił postępowania w sprawie odnośnie pozwanego R. Ś..

Na rozprawie w dniu 30.12.2015 r. pełnomocnik pozwanej K. Ś. i A. K. wniósł o oddalenie powództwa, podniósł zarzut przedawnienia roszczenia oraz wniósł o zasądzenie kosztów zastępstwa co do obu pozwanych według norm przepisanych.

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

K. Ś., A. T. (1) i R. Ś. do dnia 27.04.2004 r. byli właścicielami lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...), pozostającego w zasobach Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S..

#### ***(bezsporne) a nadto dowód: akt notarialny z dnia 27.04.2004 r. rep. A (...) k. 7 – 9, wydruk treści Księgi Wieczystej nr (...) k. 10 – 16***

W dniu 18.02.2001 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. podjęła uchwałę nr 1/ (...) w której w § 4 ustaliła wynagrodzenie zarządcy w wysokości 13,00 zł od lokalu miesięcznie oraz miesięczne zaliczki: na koszty eksploatacji 0,30 zł/m<sup>2</sup> i na fundusz remontowy 0,50 zł/m<sup>2</sup> oraz ustaliła, iż opłaty będą wnoszone z góry do dnia 10 każdego miesiąca pod rygorem doliczania ustawowych odsetek.

W dniu 22.02.2002 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. podjęła uchwałę nr 1/ (...) w której w § 4 ustaliła miesięczne koszty zarządu nieruchomością wspólną od dnia 1.04.2002 r. w wysokości: wynagrodzenie zarządcy - 14,00 zł od lokalu, zaliczka na koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej 0,30 zł/m<sup>2</sup>, zaliczka na fundusz remontowy 2,00 zł/m<sup>2</sup> tytułem refundacji poniesionych przez zarządcę prac remontowo – konserwacyjnych dotyczących nieruchomości wspólnej.

W dniu 21.02.2003 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. podjęła uchwałę nr 1/ (...) w której w § 5 ustaliła miesięczne koszty zarządu nieruchomością wspólną od dnia 1.04.2003 r. w wysokości: wynagrodzenie zarządcy - 14,00 zł od lokalu, zaliczka na koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej 0,30 zł/m<sup>2</sup>, zaliczka na fundusz remontowy 0,50 zł/m<sup>2</sup> tytułem refundacji poniesionych przez zarządcę prac remontowo – konserwacyjnych dotyczących nieruchomości wspólnej.

W dniu 18.03.2004 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. podjęła uchwałę nr 1/ (...) w której w § 5 ustaliła miesięczne koszty zarządu nieruchomością wspólną od dnia 1.04.2004 r. w wysokości: wynagrodzenie zarządcy - 14,00 zł od lokalu, zaliczka na koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej 0,30 zł/m<sup>2</sup>, zaliczka na fundusz remontowy 0,50 zł/m<sup>2</sup> tytułem refundacji poniesionych przez zarządcę prac remontowo – konserwacyjnych dotyczących nieruchomości wspólnej.

**dowód: uchwała nr 1/ (...)/ z dnia 18.02.2001 r. wraz z listą akceptacji uchwały k. 17 – 17 v., uchwała nr 1/ (...) z dnia 22.02.2002 r. wraz z listą akceptacji uchwały k. 18 – 18 v., uchwała nr 1/ (...) z dnia 21.02.2003 r. wraz z listą akceptacji uchwały k. 19 – 19 v., uchwała nr 1/ (...) z dnia 18.03.2004 r. wraz z listą akceptacji uchwały k. 20 – 20 v.**

Zarządca nieruchomości wspólnej – Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o.o. w S. wyliczyła zadłużenie K. Ś., A. T. (2) i R. Ś. na dzień 31.07.2013 r. wobec Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. za okres od kwietnia 2000 r. do lipca 2013 r. na kwotę 3.491,39 zł.

dowód: wyliczenie stanu zadłużenia k. 21 - 34

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż w piśmie z dnia 14.09.2015 r. pełnomocnik powódki wniósł o oddalenie wniosku pozwanej A. T. (1) o przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty jako sprzecznego z art. 168 k.p.c. i odrzucenie sprzeciwu pozwanej jako wniesionego po terminie.

Zgodnie z art. 168 § 1 k.p.c. jeżeli strona nie dokonała w terminie czynności procesowej bez swojej winy, sąd na jej wniosek postanowi przywrócenie terminu. Przywrócenie nie jest dopuszczalne, jeżeli uchybienie terminu nie pociąga za sobą ujemnych dla strony skutków procesowych (§ 2).

W postanowieniu z dnia 30.06.2015 r. wydanym na posiedzeniu niejawnym Sąd Rejonowy w Słupsku w pkt. II przywrócił m.in. pozwanej A. T. (1) termin do złożenia sprzeciwu od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanego w dniu 18.09.2014 r. w sprawie I Nc 2793/14.

Zgodnie z art. 358 k.p.c. postanowienie wydane na posiedzeniu niejawnym wiąże sąd od chwili, w której zostało podpisane wraz z uzasadnieniem, jeżeli zaś sąd postanowienia nie uzasadnia, od chwili podpisania jego sentencji.

Mając na uwadze powyższe odnosząc się do wniosku pełnomocnika powoda należy wskazać, iż postanowienie z dnia 30.06.2015 r. o przywróceniu terminu pozwanej A. T. (1) do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty wiąże zarówno Sąd jak i strony niniejszego postępowania od chwili podpisania sentencji. W obecnej więc chwili skoro został przywrócony termin obu pozwany sąd w niniejszym postępowaniu związany jest tym orzeczeniem. Sąd rozpoznając sprawę po wniesieniu sprzeciwu nie rozpoznaje po raz kolejny wniosku o przywrócenie terminu skoro został on już rozpoznany.

Jak stanowi art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015, poz. 1892 z późn. zm.) właściciel lokalu obowiązany jest między innymi ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

W niniejszej sprawie Sąd ustalił, iż pozwani K. Ś., A. T. (1) i R. Ś. byli właścicielami nieruchomości położonej w S. przy ul. (...)do dnia **27.04.2004 r.**, czyli do dnia sprzedaży tej nieruchomości.

Istotnym było zatem ustalenie czy strona pozwana K. Ś. i A. T. (1) skutecznie podniosły zarzut przedawnienia roszczenia powstałych w okresie w którym były właścicielami nieruchomości.

W związku z powyższym koniecznym było ustalenie charakteru należności dochodzonych przez powódkę z tytułu kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Sąd podzielił stanowisko pozwanych, że dochodzone przez stronę powodową opłaty mają charakter świadczeń okresowych i podlegają w związku z tym 3 letniemu terminowi przedawnienia stosownie do art. 118 k.c.

Zdaniem Sądu koszty zarządu spełniają wszystkie cechy świadczenia okresowego, bowiem zgodnie z ustawą o własności lokali uiszczane są w okresowych odstępach czasu (co miesiąc), natomiast globalna wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie jest znana do czasu sporządzenia sprawozdania finansowego za mijający rok kalendarzowy, koszty więc nie składają się z góry na określoną jednorazowo kwotę.

W uzasadnieniu wyroku z 8.10.2008 V CSK 133/08 , LEX nr 500183 Sąd Najwyższy wskazał, że zgodnie z art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, przy czym wydatki te pokrywają stosownie do wielkości swoich udziałów. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 u.w.l.). Wskazane wyżej koszty zarządu mają charakter wydatków okresowych, w zdecydowanej większości pokrywanych w stosunku miesięcznym, co uwzględnia regulacja art. 15 ust. 1 u.w.l. zobowiązująca właścicieli lokali do uiszczania na pokrycie kosztów zarządu zaliczek w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza między innymi, że zaliczki muszą być płacone w stosunku miesięcznym, a nie w innych okresach np. kwartalnych, półrocznych czy rocznych. Ustawodawca zatem z mocy bezwzględnie obowiązującego przepisu nadał zaliczkom charakter świadczeń okresowych miesięcznych, płatnych z góry do 10 każdego miesiąca, co zbliża je do świadczeń czynszowych. Jest to zrozumiałe skoro mają one pokrywać okresowe, najczęściej konieczne do poniesienia co miesiąc, wydatki na wskazane wyżej koszty zarządu nieruchomością wspólną. Opłacanie przez właścicieli lokali miesięcznych zaliczek na koszty zarządu ma zapewnić płynną, bieżącą gospodarkę i zarząd nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów.

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pełni podziela wyżej przedstawiony pogląd Sądu Najwyższego.

Sąd zważył nadto, iż termin przedawnienia roszczenia w niniejszej sprawie upłynął nawet gdyby przyjęć 10- letni termin przedawnienia.

Mając na uwadze skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia Sąd uznał, iż przedawniły się świadczenia dochodzone pozwem za okres od kwietnia 2000 r. do 27.04.2004 r. Natomiast od 27.04.2004 r. pozwana K. Ś. i A. T. (1) nie były właścicielami lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) zatem zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali **a contrario** nie były zobowiązane do uiszczenia dochodzonej pozwem należności w pozostałym zakresie.

Sąd zważył nadto, iż uchwały podejmowane przez powodową Wspólnotę co do pozwanych którzy od 27.04.2004 r. nie są jej członkami wynikają z nieprawidłowej konstrukcji.

Należy zaznaczyć, iż powódka nie wezwała pozwanych w niniejszej sprawie do zapłaty należności na aktualne adresy, mimo, iż zostały one wskazane w akcie notarialnym z dnia 27.04.2004 r. rep. A (...) złożonym do akt sprawy.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił powództwo wobec pozwanej K. Ś. i A. T. (1) o czym orzekł w pkt. I i III wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zasadzając od powoda odrębnie na rzecz pozwanej K. Ś. (pkt. II wyroku) i pozwanej A. T. (1) (pkt. IV wyroku) po 617,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Na koszty pozwanych złożyły się koszty wynagrodzenia pełnomocnika ustalone na podstawie z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz kwota 17 zł jako zwrot wydatków na opłatę skarbową od pełnomocnictwa.