

Sygn. akt III Ca 1638/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Gabriela Sobczyk (spr.)

Sędzia SO Leszek Dąbek

SO Artur Żymełka

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2019 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z.

przeciwko Gminie Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Z.

z dnia 2 lipca 2018 r., sygn. akt I C 1176/17

**1) oddala apelację w części zaskarżającej zawarte w punkcie 2 oddalenie powództwa w zakresie żądania zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kwot:**

**- 3.134,88 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2006r.,**

**- 4.164,59 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2007r.;**

**2) uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 2 w pozostałej części oraz w punkcie 3 i w tym zakresie sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Z., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.**

SSO Artur Żymełka SSO Gabriela Sobczyk SSO Leszek Dąbek

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 maja 2017 roku powódka Wspólnota Mieszkaniowa w Z. przy ul. (...) domagała się zasądzenia od pozwanej Gminy Miejskiej Z. kwoty 39.720,17 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od szczegółowo wskazanych kwot składowych oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazała, że pozwanej przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład powodowej wspólnoty. Prawo to pozwana nabyła wskutek dziedziczenia po M. S. zmarłej 25 marca 2012 roku, pozwana nabyła spadek na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Z. w sprawie VIII Ns 1081/14. Powódka podała, że dochodzone pozwem należności wynikają z

posiadania lokalu w ramach wspólnoty. Uprzedzając zarzut przedawnienia powódka wskazała, że jej wierzytelności nie mają charakteru okresowego i ulegają przedawnieniu w terminie 10 lat.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu. Podniosła, że powództwo nie zastało wykazane ani co do zasady ani co do wysokości, a ponadto wskazała, że nigdy nie złożyła oświadczenia o uznaniu roszczeń powódki.

W toku postępowania powódka z pismem z 2 sierpnia 2017 roku przedstawiła plany gospodarcze i rozliczenia należności lokali.

W odpowiedzi pozwana podniosła zarzut przedawnienia wskazując, że roszczenia powódki winny przedawnić się w terminie trzech lat, a wszczęcie postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie miało znaczenia dla biegu terminu przedawnienia. Pozwana podtrzymała również swoje stanowisko w zakresie braku uznania roszczeń powódki.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 2 lipca 2018r. Sąd Rejonowy w Z. zasądził od pozwanej na rzecz powódki 6923,02 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

-2066,41 zł od 1 stycznia 2015r. do dnia zapłaty, z tym, że od 1 stycznia do 31 grudnia 2015r. należne są odsetki ustawowe,

- 221,16 zł od dnia 25 stycznia 2016r. do dnia zapłaty,

- 221,16 zł od dnia 25 lutego 2016r. do dnia zapłaty,

-221,16 zł od dnia 25 marca 2016r. do dnia zapłaty,

-221,16 zł od dnia 25 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty,

-221,16 zł od dnia 25 maja 2016r. do dnia zapłaty,

-221,16 zł od dnia 25 czerwca 2016r. do dnia zapłaty,

-221,16 zł od dnia 25 lipca 2016r. do dnia zapłaty,

- 221,16 zł od dnia 25 sierpnia 2016r. do dnia zapłaty,

-221,16 zł od dnia 25 września 2016r. do dnia zapłaty,

-221,16 zł od dnia 25 października 2016r. do dnia zapłaty,

-221,16 zł od dnia 25 listopada 2016r. do dnia zapłaty,

-221,16 zł od dnia 25 grudnia 2016r. do dnia zapłaty. Sąd Rejonowy oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził od powódki na rzecz pozwanej 1843 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana Gmina Miejska Z. jest właścicielem lokalu położonego w Z. przy ul. (...). Lokal ten nabyła na podstawie dziedziczenia po M. S., co stwierdzone zostało postanowieniem Sądu Rejonowego w Z. z dnia 23 września 2016 roku w sprawie VIII Ns 1081/14. Należności za korzystanie z lokalu za okres od stycznia 2006 roku do grudnia 2016 roku wynoszą 39.720,17 zł. Należności wymagalne po maju 2014 roku wynoszą 6923,02 zł. W tym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że w sprawie nie budziło wątpliwości, że pozwana wskutek dziedziczenia po zmarłej M. S. nabyła prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...). Nie było również przedmiotem sporu, że należności dochodzone w niniejszej sprawie, a będące częściowo długami spadkowymi a częściowo długami osobistymi pozwanej, nie zostały w żadnej części uregulowane. Ostatecznie nie była również przedmiotem sporu wysokość dochodzonego roszczenia, gdyż pozwana po

przedstawieniu dokumentów księgowych ograniczyła swe stanowisko procesowe do zarzutu przedawnienia. I właśnie do oceny zarzutu przedawnienia sprowadzało się rozstrzygnięcie przedmiotowego sporu.

Sąd Rejonowy wskazał, że dokonał oceny charakteru prawnego, a co za tym idzie termin przedawnienia roszczeń wspólnoty mieszkaniowej z tytułu opłat za korzystanie z lokalu. Zwrócił uwagę na rozbieżności orzecznictwa w tym zakresie, jednak wskazał, że Sąd w składzie rozpoznającym tą sprawę stanął na stanowisku, że należności te, jako roszczenia okresowe, przedawniają się w terminie 3 letnim. Na poparcie swego stanowiska przywołał pogląd zawarty w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 roku w sprawie V CSK 133/08. Podniósł, że wskazane w nim argumenty tam wskazane Sąd w całości podziela. Pogląd ten znajduje potwierdzenie w szeregu orzeczeń sądów powszechnych (np. wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 23 października 2014 roku w sprawie III Ca 949/14, LEX 2130095, wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 stycznia 2014 roku w sprawie I ACa 1499/13, LEX nr 1438295). Oceniał, że powyższego poglądu nie zmienia fakt, że w sprawie powódka dochodziła kwot należnych z tytułu rozliczeń rocznych w formie opłaty wyrównawczej. Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że opłata wyrównawcza powstaje wskutek rozliczenia świadczeń okresowych, ponoszonych comiesięcznie przez lokatorów w ramach danego roku, które w założeniu stanowią mają funkcję rzeczywistych kosztów zarządu. Taki stan rzeczy powoduje, że nie można charakteru tej opłaty oceniać w oderwaniu od charakteru stanowiących jej funkcję opłat zaliczkowych. W konsekwencji za słuszne uznał stanowisko, iż w sytuacji, gdy świadczenia z tego tytułu mają charakter okresowy, to także opłata wyrównawcza ściśle związana z opłatami zaliczkowymi, winna mieć charakter opłaty okresowej. Uznanie przedmiotowej opłaty za świadczenie jednorazowe powodowałoby niedopuszczalną i nieuzasadnioną rozbieżność, skutkiem której inny termin przedawnienia obowiązywałby dla roszczenia wynikającego z braku zapłaty miesięcznych opłat eksploatacyjnych - tj. 3 letni, inny zaś dla roszczenia wynikającego z braku uiszczenia opłaty wyrównawczej, będącej skutkiem rozliczenia tych opłat - tj. 10 letni (tak Sąd Okręgowy w Łodzi w powołanym powyżej wyroku w sprawie III Ca 949/14). Wobec powyższego za przedawnione ocenił wszelkie roszczenia powódki wymagalne przed 11 maja 2014 roku, jako że pozew w sprawie został wniesiony w dniu 11 maja 2017 roku.

Sąd Rejonowy wskazał, że nie może podzielić stanowiska powódki, iż bieg terminu przedawnienia przerwało wystąpienie przez nią z wnioskiem o stwierdzenie nabycia spadku po M. S.. Ugruntowany w doktrynie i orzecznictwie jest pogląd, że wniosek o stwierdzenie nabycia spadku nie stanowi czynności przerywającej bieg terminu przedawnienia zgodnie z art. 123 kc. Nie przerywa biegu przedawnienia wniosek o stwierdzenie nabycia spadku, gdyż przedmiotem takiego postępowania jest ustalenie sukcesji generalnej prawa spadkodawcy, a nie ochrona konkretnej wierzytelności. Oceniał ponadto, że pisma pozwanej z dnia 21 listopada 2016 roku i 3 marca 2017 roku nie zawierały oświadczenia o, chociażby niewłaściwym, uznaniu roszczeń powódki. Pismo z listopada 2016 roku takiego oświadczenia z całą pewnością nie zawiera, zaś pismo z dnia 3 marca 2017 roku nawet przy przyjęciu, że stanowi uznanie roszczenia, nie ma wpływu na treść orzeczenia w sprawie, gdyż pozew wniesienia w maju 2017 roku, a najpóźniej wymagalne przedawnione roszczenia datowane były na styczeń 2014 roku.

Z tych powodów Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo co do kwoty 6923,02 zł obejmującej należności wymagalne od stycznia 2015 roku wraz z odsetkami od kwot składowych, a w pozostałej części powództwo oddalił. Jako podstawę rozstrzygnięcia wskazał art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. O kosztach orzekł na podstawie art. 100 kpc.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w części oddalającej powództwo oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Zarzuciła mu naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233§1kpc w zw. z art. 6 kc poprzez:

- przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów poprzez przyjęcie, że wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym dłużniku nie powoduje przerwania biegu terminu przedawnienia mimo, że zmierza bezpośrednio do dochodzenia określonej należności od następcy prawnego zmarłego dłużnika, a dodatkowo wskazano to wprost w treści powołanego wniosku o stwierdzenie nabycia spadku,

- przyjęcie, że również do rozliczeń rocznych opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej zastosowanie znajdują terminy przedawnienia trzyletnie, podczas gdy mamy do czynienia z indywidualnymi należnościami związanymi z danym, konkretnym rokiem kalendarzowym,

- przyjęcie, że korespondencja kierowana przez pozwaną do powódki w fazie przedprocesowej nie miała charakteru uznania powództwa per facta concludentia, w sytuacji w której pozwana uznała co do zasady konieczność płatności na rzecz powódki opłat związanych z prawem do lokalu, a jedyną kwestią jaką podnosiła był spis inwentarza po zmarłej dłużniczce M. S., jak również przyjęcie, że charakter uznania nie ma również złożenie przez pozwaną oświadczenia w toku postępowania o sporządzenie spisu inwentarza. Podniesiono, że pozwana nie kwestionowała również wyliczeń powódki co do wysokości naliczeń za poszczególne okresy i wysokości rozliczeń rocznych.

Zarzuciła naruszenie art. 328 kpc poprzez niedostateczne wyjaśnienie z jakich przyczyn Sąd I instancji wobec rozbieżnego orzecznictwa w kwestii rozliczeń rocznych należności na rzecz wspólnoty mieszkaniowej przyjmuje termin 3 letni, w szczególności odniesienie się do powołanego przez powódkę orzecznictwa,

Zarzuciła ponadto naruszenie art. 118 kc poprzez przyjęcie trzyletniego terminu przedawnienia roszczeń powódki jako roszczeń mających charakter okresowy podczas gdy roszczenia te mają charakter roszczeń jednorazowych w kontekście danego okresu rozliczeniowego, czy to z tytułu kosztów zarządu czy kosztów eksploatacyjnych, nie mają również charakteru związania z działalnością gospodarczą – bowiem powódka działalności takiej w związku z zarządem nieruchomości wspólną nie prowadzi. Zatem należności te winny się przedawniać w okresie dziesięcioletnim, względnie aktualnie sześcioletnim. Zarzuciła też naruszenie:

- art. 15ust.1 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że znajdzie on zastosowanie w niniejszej sprawie w kontekście ustalenia, że świadczenie dochodzone pozwem ma charakter świadczenia okresowego;

- art. 5 kc poprzez przyjęcie, że podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia nie stanowi nadużycia prawa w zakresie w jakim pozwana przeciągała trwanie postępowania o stwierdzenie nabycia spadku oraz odwołała powódkę od złożenia pozwu w sprawie zapewniając, że po dokonaniu spisu inwentarza dokona zapłaty należności czego faktycznie nie dokonała pomimo zakończenia spisu inwentarza przed wydaniem w sprawie wyroku.

Stawiając te zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i zasądzenie od pozwanego kwot zgodnych z żądaniem pozwu oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja odniosła skutek w znacznej części. Poczynione ustalenia faktyczne odnoszące się do ocenionego przez Sąd Rejonowy jako trafny zarzutu przedawnienia uznać należy za prawidłowe, aczkolwiek Sąd Okręgowy nie podziela wniosku Sądu rejonowego o zastosowaniu do dochodzonych przez powódkę należności trzyletniego terminu przedawnienia. W pierwszej kolejności wskazać należy, że ani wnioski o stwierdzenie nabycia spadku ani pisma przedprocesowe pozwanej nie spowodowały przerwy w biegu przedawnienia należności powódki.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko doktryny oraz orzecznictwa odnoszące się do postępowania o stwierdzenie nabycia spadku jako nie powodującego przerwania biegu przedawnienia. Wniesienie wniosku w takiej sprawie nie stanowi czynności przedsięwziętej bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia roszczenia. Powódka przy tym, powołując się na naruszenie art. 5 kc nie wskazała, jakie postępowanie pozwanej doprowadziło do przedłużenia postępowania spadkowego i nie przytoczyła żadnych dowodów na potwierdzenie tego. Postępowanie

o stwierdzenie nabycia spadku toczyło się z wniosku powódki, złożony on został w 2014 roku, a zatem około 2 lata po śmierci spadkodawczyni M. S., jak wynika z postanowienia (k.5), poza pozwaną nie było innych uczestników tego postępowania. Postanowienie zapadło 23 września 2016r. Z przytoczonych okoliczności wynika, że za upływ kilku lat pomiędzy zgonem spadkodawczyni a wydaniem tego postanowienia odpowiadają co najmniej obie strony. Rację należy przyznać wywodowi pozwanej zawartemu w piśmie z 30 maja 2018r., że powódka znając krąg spadkobierców po M. S. mogła już przed rozstrzygnięciem sprawy o stwierdzenie nabycia spadku wystąpić z niniejszym powództwem, a w razie zakwestionowania legitymacji strony pozwanej – wnieść o zawieszenie postępowania do czasu wydania postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Zatem wniesienie pozwu- dla należytego zapewnienia ochrony własnych interesów nie było uzależnione od zakończenia postępowania spadkowego.

Podzielić należy też ocenę pism przedprocesowych pozwanej jako nie stanowiących uznania roszczenia powódki. W ocenie Sądu Okręgowego o uznaniu roszczenia można mówić, gdy jest ono całkowicie dookreślone, nie tylko co do zasady, ale także co do wysokości – czy to bezpośrednio czy pośrednio – poprzez odniesienie się do innego dokumentu w którym tak zostało ono określone. Żadne z pism przedprocesowych pozwanej takiej cechy nie posiada. Niezasadny jest też podniesiony zarzut dotyczący oświadczenia pozwanej w toku postępowania o sporządzenie spisu inwentarza, podnosząc go powódka nie przytoczyła bliżej o jakie oświadczenie chodziło. Żadne takie oświadczenie nie zostało w toku postępowania zaoferowane jako dowód w sprawie. Tym samym wskazany zarzut apelacji uznać należy za chybiony.

Tym samym pierwszą czynnością przerywającą bieg terminu przedawnienia było wniesienie pozwu w sprawie, a to w dniu 11 maja 2017r. Zauważyć należy, że powódka za okres od 2005 do 2015r. domagała się należności z rozliczeń rocznych.

W istocie w orzecznictwie istnieją dwa poglądy dotyczące terminu przedawnienia roszczeń z tytułu zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz należności wynikające z rozliczeń rocznych utrzymania tej nieruchomości.

Sąd Okręgowy w pełni podziela pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 23 lutego 2012r. , III Ca 1637/11 w którym wskazano, że w przypadku kwot wynikających z indywidualnego rozliczenia rzeczywiście poniesionych kosztów przypadających na lokal pozwanej, roszczenie takie nie znajduje oparcia w art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, a w jej art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1, które nakładają na właścicieli lokali obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz z utrzymaniem ich lokali. Jak wskazał Sąd Okręgowy w Gliwicach, kwoty obciążające właścicieli, odpowiadające kosztom zarządu już rzeczywiście poniesionym, nie mają charakteru świadczeń okresowych, zatem roszczenie o ich zapłatę podlega ogólnemu terminowi przedawnienia, wynoszącemu stosownie do art. 118 kc lat dziesięć. Jak już wskazano, w pozwie powódka wskazała, że za okres do 2015r. dochodzi należności z tytułu rocznych rozliczeń. Zatem w tym kontekście jej roszczenie winno być poddane ocenie pod kątem przedawnienia. Zasadnie powódka w uzasadnieniu apelacji wskazuje, że w konkretnym przypadku rozliczenie roczne może nie pokrywać się pod względem rachunkowym z sumą należnych zaliczek. Może bowiem nastąpić nadpłata czy niedopłata w związku z poniesionymi wydatkami na utrzymanie nieruchomości wspólnej, opłatę mediów itp. Wspólnota w tym zakresie może podjąć stosowne uchwały. Tym samym nie można automatycznie przenosić kwestii obowiązku okresowego uiszczania zaliczek na obowiązek ponoszenia przez właścicieli lokali kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym i kwestię przedawnienia roszczeń wspólnoty. Uznając zatem, że roszczenia z tytułu rozliczeń rocznych nie mają charakteru okresowego oraz uwzględniając, że do przerwy w biegu przedawnienia doszło w momencie złożenia pozwu w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy wywiódł wniosek, że zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwaną odniósł skutek jedynie co do należności za rok 2005(kwota 3134,88zł dochodzona z odsetkami od 1 stycznia 2006r.) oraz rok 2006( kwota 4164,59 zł). W tej zatem części apelacja podlegała oddaleniu – na podstawie art. 385kpc. Zważywszy na przepisy przejściowe zawarte w ustawie z dnia 13 kwietnia 2018r. w sprawie zmiany ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw ( Dz. U. z 2018 poz. 1104), zastosowanie w niniejszej sprawie znajdowało brzmienie art. 118 sprzed nowelizacji. Wobec oparcia zaskarżonego orzeczenia na uwzględnieniu zarzutu przedawnienia, w pozostałej części zaskarżony wyrok należało przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Wobec ograniczenia się przez Sąd do kwestii przedawnienia, nie były szczegółowo badane dokumenty złożone jako podstawa dochodzonego roszczenia

oraz kwestia zasadności roszczenia powódki co do wysokości. Tym samym w związku z uznaniem w postępowaniu odwoławczym niezasadności tego zarzutu w części, w tym zakresie nie została rozpoznana przez Sąd Rejonowy istota sprawy. Z tych powodów uwzględniając częściowo apelację orzeczono o uchyleniu zaskarżonego wyroku w części - na podstawie art. 386§4kpc. Do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy pozostawiono także rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, w tym kosztach postępowania odwoławczego zgodnie z art. 108§1 i 2kpc.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy winien uwzględnić, że pozwana zakwestionowała roszczenie co do wysokości w odpowiedzi na pozew, a po złożeniu dokumentacji – odniosła się jedynie do kwestii przedawnienia. Takiego jej stanowiska w świetle treści odpowiedzi na pozew nie można uznawać za brak oświadczenia co do twierdzeń powódki i w świetle treści art. 230 kpc – nie można go uznać za przyznanie okoliczności faktycznych. Tym samym rzeczą Sądu będzie dokonanie oceny roszczenia powódki w kontekście złożonych dokumentów. Zauważyć należy znaczne różnice pomiędzy należnościami dochodzonymi za poszczególne lata, zatem Sąd I instancji winien rozważyć, czy przedstawione przez powódkę dokumenty wykazują dochodzone należności i wykazują przyczyny takiej rozbieżności w należnościach dochodzonych za poszczególne lata. Pobieźna analiza dokonana przez Sąd Okręgowy doprowadziła go ponadto do wniosku o istnieniu rozbieżności pomiędzy łączną dochodzoną w postępowaniu kwotą (w części prawomocnie zasądzoną lub oddaloną), a sumą kwot wymienionych w pozwie za poszczególne lata czy miesiące (przytoczonych przy opisie roszczenia odsetkowego). Suma tychże kwot jest wyższa niż należność dochodzona (suma kwot wynosi 40383,65zł, zaś kwota dochodzona – 39 720,17 zł). Również ta kwestia winna być zbadana przez Sąd Rejonowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy i odpowiednio uwzględniona przy orzekaniu.

Sędzia SO Artur Żymelka Sędzia SO Gabriela Sobczyk Sędzia SO Leszek Dąbek