

Sygn. akt III Ca 1046/19

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 czerwca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Roman Troll

Sędziowie Sądu Okręgowego: Marcin Rak

Beata Majewska-Czajkowska

po rozpoznaniu w dniu 1 czerwca 2021 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

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

przeciwko R. B.

przy udziale po stronie powodowej interwenienta ubocznego (...) Spółki Akcyjnej w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 15 maja 2019 r., sygn. akt I C 1827/17

I) zmienia zaskarżony wyrok:

1) w punkcie 2. o tyle tylko, że oprócz świadczeń zasądzonych w punkcie 1. dodatkowo zasądza od pozwanej na rzecz powódki:

a) 127,37 zł (sto dwadzieścia siedem złotych i trzydzieści siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 kwietnia 2010 r.,

b) 183,53 zł (sto osiemdziesiąt trzy złote i pięćdziesiąt trzy grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 16 kwietnia 2011 r.,

c) 198,89 zł (sto dziewięćdziesiąt osiem złotych i osiemdziesiąt dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 15 kwietnia 2012 r.,

2) w punkcie 3. o tyle tylko, że w miejsce 355 zł zasądza 174 zł (sto siedemdziesiąt cztery złote),

II) oddala apelację w pozostałej części,

III) zasądza od powódki na rzecz pozwanej 252 zł (dwieście pięćdziesiąt dwa złote) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Beata Majewska-Czajkowska SSO Roman Troll SSO Marcin Rak

Sygn. akt III Ca 1046/19

# UZASADNIENIE

Powódka - Wspólnota Mieszkaniowa w Z. przy ul. (...) wniosła o zasądzenie od pozwanej - R. B. 36496,52 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od szczegółowo wymienionych w pozwie kwot składowych z kosztami procesu, a to

z tytułu nieuiszczenia opłat związanych z lokalem mieszkaniowym, którego pozwana jest właścicielką, a który wchodzi w skład wspólnoty mieszkaniowej.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Na wniosek powódki o toczącym się postępowaniu zawiadomiono jej ubezpieczyciela (...) Spółkę Akcyjną w W.. W złożonej interwencji ubocznej po stronie powodowej ubezpieczyciel wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów interwencji. Interwenient przyłączył się w całości do stanowiska procesowego powódki.

Wyrokiem z 15 maja 2019 r. Sąd Rejonowy w Zabrzu zasądził od pozwanej na rzecz powódki 13323,27 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od bliżej określonych kwot (pkt 1.), w pozostałej części powództwo oddalił (pkt 2.), zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 355 zł tytułem zwrotów kosztu procesu po ich stosunkowym rozdzieleniu (pkt 3.) i oddalił wniosek interwenienta ubocznego o zasądzenie kosztów procesu (pkt 4.).

Wyrok ten zapadł przy następujących ustaleniach faktycznych: pozwana jest właścicielką lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność, położonego w Z. przy ul. (...), na poddaszu budynku; z tytułu opłat należnych wspólnocie mieszkaniowej pozwana posiada 36496,52 zł zaległości od stycznia 2009 roku do kwietnia 2017 roku; pismem z 28 kwietnia 2017 r. powódka wezwała pozwaną do uiszczenia tejże należności, lecz ta 10 maja 2017 r. wniosła o odroczenie terminu spłaty zadłużenia do momentu sprzedania jej nieruchomości z uwagi na trudną sytuację rodzinną i majątkową. Decyzją z 18 listopada

2011 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Z. nakazał powódce, w terminie 12 miesięcy od otrzymania decyzji, wykonanie remontu dachu wraz z wymianą pokrycia

i wszystkich uszkodzonych elementów konstrukcji więźby oraz wykonanie prawidłowego odprowadzenia wód opadowych w budynku; jednocześnie zakazano użytkowania pomieszczeń mieszkalnych na poddaszu do czasu usunięcia nieprawidłowości. Pozwana sporny lokal mieszkalny kupiła w 2009 roku za 13000 zł, wcześniej już w nim zamieszkiwała i go remontowała, wyprowadziła się z lokalu w kwietniu 2010 r. do M., do nieruchomości którą nabyła. Pozwana zabrała meble i wszystkie elementy wyposażenia lokalu, które możliwe były do zabrania. Remont lokalu został rozpoczęty w 2013 roku, gdyż powódka nie posiadała środków na jego rozpoczęcie, wówczas z ostatniej kondygnacji budynku (poddasza) wyprowadził się inny lokator. Remont lokalu zakończył się w marcu 2015 roku. Remont polegał na całkowitej przebudowie poddasza w celu uzyskania powierzchni do sprzedaży lokalu i likwidacji skosów, całkowicie rozebrano konstrukcję dachu i nadbudowano kondygnację; spowodowało to powstanie czterech nowych, pełnowymiarowych lokali. Pozwanej udostępniono lokal, który ma obecnie normalną wysokość i znajduje się w innym miejscu w bryle budynku. Pozwana nie uiszcza opłat na rzecz powodowej wspólnoty.

Na rozprawie 13 marca 2019 r. pozwana wręczyła powódce oświadczenie z 23 stycznia 2019 r. o potrąceniu wierzytelności pozwanej (137000 zł) z wierzytelnością powódki dochodzoną w tej sprawie.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że bezsporne w sprawie pozostawało, że pozwana jest właścicielką spornego lokalu mieszkalnego i nie uiszczała należności na rzecz wspólnoty, a taki obowiązek wynika wprost z ustawy tj. z art. 15

ust. 1 ustawy o własności lokali. Sąd Rejonowy uznał, że powódka wykazała należycie wysokość i wymagalność swoich roszczeń przedkładając obszerną dokumentację źródłową, zawierającą uchwały wspólnoty, plany finansowe oraz indywidualne rozliczenia dla lokalu pozwanej. Z dokumentów tych wynika wysokość i daty wymagalności roszczeń powódki, a pozwana nie podniosła konkretnych zarzutów i nie wskazywała, w jakim zakresie kwestionuje

przedstawione wyliczenie. Punktem wyjścia do dalszych rozważań było przyjęcie, że powódce przysługują roszczenia wobec pozwanej wynoszące 36496,52 zł.

Oceniając podniesiony przez powódkę zarzut przedawnienia Sąd Rejonowy wskazał, że jest on w części zasadny. W ocenie tego Sądu roszczenia powódki oparte na przepisach ustawy o własności lokali przedawniają się w okresie trzech lat. Zaliczki przewidziane przepisami art. 15 ustawy o własności lokali muszą być bowiem uznane za świadczenia okresowe. Ich charakteru prawnego nie zmienia sporządzenie rozliczenia rocznego, które jest zabiegiem czysto obliczeniowym. Roszczenia powódki wymagalne wcześniej niż 3 lata przed wytoczeniem powództwa są co do zasady przedawnione.

Odnosząc się do pisma pozwanej z 10 maja 2017 r. Sąd Rejonowy wskazał, że uznanie może przerwać bieg przedawnienia, które jeszcze nie nastąpiło. W innym wypadku konieczne jest jednoznaczne zrzeczenie się zarzutu przedawnienia, a pismo pozwanej z 10 maja 2017 r. z całą pewnością nie zawiera oświadczenia woli o zrzeczeniu się zarzutu przedawnienia. Biorąc jednak pod uwagę czasową bliskość pisma pozwanej o uznaniu roszczenia i wytoczenia powództwa – w zestawieniu ze wskazanymi przez powódkę datami wymagalności – Sąd Rejonowy uznał, że nie ma znaczenia praktycznego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenie, które zdarzenie prawne przerwało bieg przedawnienia.

Sąd I instancji uznał też za istotną kwestię wpływu na zasadność żądania wydanego przez organ nadzoru budowlanego zakazu użytkowania lokali na poddaszu budynku wspólnoty, w tym lokalu pozwanej. Zdaniem tego Sądu od dnia wydania decyzji o zakazie użytkowania (tj. od 18 lutego 2011 r.) do chwili wydania pozwanej nowego lokalu (tj. 18

marca 2015 r.) pozwana nie miała obowiązku uiszczania opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Taki stan wynikał z wyłącznej winy powódki, której obowiązkiem jest utrzymanie w należytym stanie części wspólnych budynku. Elementy, które nakazał wyremontować (...) w Z. są bowiem częściami wspólnymi i stanowią składniki konstrukcji budynku. Decyzja organu nadzoru budowlanego była konsekwencją zaniedbań powódki i wprowadzała prawny zakaz korzystania z lokalu. Ponadto Sąd Rejonowy zauważył, że w pewnym okresie trwania remontu lokal pozwanej przestał istnieć w dotychczasowym położeniu, a po remoncie udostępniono pozwanej nowy lokal.

W ocenie Sądu Rejonowego obowiązek uiszczania opłat istniał wyłącznie w okresie, w którym pozwana dysponowała fizycznie lokalem. Wynika to z istoty członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej i podstawy prawnej w tym zakresie nie trzeba upatrywać w nadużyciu prawa podmiotowego, choć istotnie art. 5 k.c. mógłby być wzięty pod uwagę jako podstawa prawa rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Niezasadny, bo niewykazany, był w ocenie Sądu Rejonowego zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwaną. Przede wszystkim pozwana ostatecznie zrezygnowała z dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, który miał ocenić wysokość jej szkody, a swoją szkodę wiązała z zniszczeniem jej lokalu i koniecznością zamieszkania w innej nieruchomości na czas remontu. Trudno jednak przyjąć by doszło do zniszczenia lokalu pozwanej. Jak wynika z samych jej zeznań, pozwana z własnej woli wyprowadziła się ze swojego lokalu do innej nieruchomości, zabierając przy tym wszystkie meble i innego możliwe do zabrania wyposażenie lokalu. Opuszczając lokal pozwana miała świadomość, że będzie on remontowany i musiała mieć również świadomość skali tego remontu. Nie sposób zatem mówić o zniszczeniu lokalu, skoro wskutek gruntownej przebudowy pozwana otrzymała do dyspozycji lokal nowy. W sytuacji gdy pozwana nie było zobowiązana uiszczania opłat za lokal (czyli za czas remontu) nie może one również przedstawiać do potrącenia kosztów zamieszkiwania w innym lokalu.

Sąd Rejonowy uznał więc, że roszczenie powódki jest zasadne co do 13323,27 zł, na którą składają się należności od kwietnia 2015 roku do kwietnia 2017 roku. Za bezzasadne uznał żądania za okres od wydania decyzji (...) w Z. do dnia wydania lokalu w marcu 2015 roku. Należności sprzed 18 lutego 2011 roku uznał za przedawnione. Kwotę należności za rok 2015 roku Sąd Rejonowy wyliczył w oparciu o rozliczenie roczne lokalu pozwanej (k. 145 akt) przyjmując stawkę miesięczną - 533,59 zł. Pozostałe należności, tj. za lata 2016 i 2017 zasądzono zgodnie z żądaniem pozwu, oddalając powództwo z pozostałej części.

O kosztach procesu orzeciono na podstawie art. 100 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając. Powódka wygrała proces w ok. 36 %. Sąd Rejonowy oddalił wniosek interwenienta o zwrot kosztów procesu mając na uwadze art. 107 § 1 k.p.c. i wynik całego procesu.

Apelację tego wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w części oddalającej powództwo oraz rozstrzygającej o kosztach procesu i zarzuciła mu naruszenie art. 233

§ 1 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że:

- deklaracje zapłaty składane przez pozwaną nie spowodowały przerwania biegu przedawnienia,
- również do rozliczenia 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,
- korespondencja kierowana przez pozwaną do powódki w fazie przedprocesowej nie miała charakteru uznania powództwa per facta concludentia w sytuacji, w której pozwana uznała co zasady konieczność płatności na rzecz powódki opłat związanych z prawem do lokalu; pozwana nie kwestionowała również wyliczeń powódki co do wysokości naliczeń za poszczególne okresy i wysokości rozliczeń rocznych.

Powódka zarzuciła także naruszenie art. 328 k.p.c. poprzez niedostateczne wyjaśnienie z jakich przyczyn Sąd Rejonowy, wobec rozbieżnego orzecznictwa w kwestii rozliczenia rocznych należności na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, przyjmuje termin trzyletni,

w szczególności nieodniesienie się w tym zakresie do powołanego przez powódkę orzecznictwa, w tym orzecznictwa Sądu Okręgowego w Gliwicach. Ponadto zarzuciła naruszenie art. 118 k.c. poprzez przyjęcie trzyletniego przedawnienia roszczeń powódki jako mających charakter okresowy, podczas gdy roszczenia te, zgodnie z przyjętymi poglądami orzecznictwa, mają charakter roszczeń jednorazowych w kontekście danego okresu rozliczeniowego - czy to z tytułu kosztów zarządu czy kosztów eksploatacyjnych - i nie mają również charakteru związania z działalnością gospodarczą, bowiem powódka nie prowadzi takiej działalności, dlatego powinny przedawniać się w okresie dziesięcioletnim, względnie aktualnie sześcioletnim. Dalej powódka zarzuciła naruszenie: art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że znajdzie on zastosowanie w tej sprawie w kontekście ustalenia, że świadczenie dochodzone pozwem ma charakter świadczenia okresowego, oraz art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, z uwzględnieniem zachowania się pozwanej w fazie przedprocesowej, że podniesiony przez nią zarzut przedawnienia nie stanowi nadużycia prawa.

Przy tak postawionych zarzutach powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kwot zgodnie z żądaniem pozwu, czyli dalszych 2726,36 zł wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie jak w treści pozwu (tirety I-III) oraz stosowne skorygowanie orzeczenia o kosztach procesu, jak również zasądzenia od pozwanej kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację interwenient uboczny wniosł o jej uwzględnienie.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1469), Sąd Okręgowy rozpoznając apelację stosuje regulacje proceduralne w brzmieniu sprzed nowelizacji, która weszła w życie 7 listopada 2019 r. Apelacja bowiem wpłynęła przed tym terminem.

Orzeczenie zostało wydane po skierowaniu sprawy celem rozpoznania na posiedzeniu niejawnym, a to zgodnie z art. 15zsz3 ust. 1 ustawy z 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem,

przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 374 ze zm.), z uwagi na stan epidemii i nadmierne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzkiego. Żadna ze stron skutecznie nie wносиła o przeprowadzenie rozprawy ani o przeprowadzenie niepodlegającego pominięciu dowodu z zeznań świadków lub z przesłuchania stron.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje za własne. Powinny one być jednak uszczegółowione, a to w związku z postawionymi zarzutami dotyczącymi przyjęcia przez Sąd Rejonowy przedawnienia roszczenia.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że w 2009 r. rozliczenie indywidualne pozwanej wskazuje na 127,37 zł niedopłaty, która wynika z wyższych kosztów poniesionych w zakresie wywozu nieczystości o 4,99 zł, a także rozliczenia zużycia i abonamentu zimnej wody dla lokalu pozwanej według stanu licznika (114,70 zł i 7,66 zł) /k. 148/. Dotyczy to więc opłat ponad zaliczki, które miała uiszczać pozwana.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali pozwana ma ponosić wydatki związane z utrzymaniem jej lokalu. Nie stanowią one kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które to koszty także pozwana powinna ponosić w odpowiednim zakresie (art. 12 ust. 1 i 2 tej ustawy). Nie można więc zasadnie twierdzić, że w tej części roszczenia powódki przedawniły się jako okresowe, gdyż były rozliczane rocznie na podstawie stanu licznika, a dotyczą nie tyle nieruchomości wspólnej, co lokalu pozwanej. To samo dotyczy kwestii związanej z tego rodzaju opłatami za 2010 r., przy czym wynoszą one 123,63 zł – wywóz nieczystości, 47,72 zł i 12,18 zł rozliczenie zużycia wody z abonamentem. Łącznie to 183,53 zł. Termin przedawnienia tych roszczeń wynosił 10 lat, a od 9 lipca 2018 r. wynosi 6 lat (por. art. 118 k.c. w związku z art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw).

Pozwana nie wykazała, aby te kwoty były żądane zaliczkowo, a to ją obciąża ciężar dowodowy w tym zakresie (art. 6 k.c.), niewątpliwie zaś wynikają z rozliczenia rocznego.

Co do terminów płatności tych należności należy podkreślić, że ich wymagalność nie mogła nastąpić przed rozliczeniem i jego przedstawieniem jako wezwania do zapłaty, to zaś miało miejsce odpowiednio na zebraniach wspólnoty 24 marca 2010 r. oraz 16 marca 2011 r. Pozwana była wówczas obecna i to wtedy otrzymała te rozliczenia /k. 164 i 176/, innych terminów ich doręczenia powódka nie wykazała ani nie wskazywała. Jednocześnie na tych rozliczeniach indywidualnych widnieje niekwestionowana informacja o konieczności uregulowania niedopłaty w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia /k. 147v.-148/. Dlatego też odsetki od należności za 2009 r. mogą być zasądzone od 24 kwietnia 2010 r., a od należności za 2010 r. od 16 kwietnia 2011 r., a to zgodnie z art. 455 k.c. i art. 481 § 1 k.c.

Za 2010 r. powódka dochodzi też pozostałych należności związanych z kosztami zarządu i funduszem remontowym. Z dokumentacji przez nią przedstawionej wynika, że 455,34 zł z tytułu kosztów zarządu to część z tych zaliczek, których pozwana nie uregulowała w tym roku, a była jej przypisana w 910,68 zł, zgodnie z podjętą uchwałą; zaś 1331,40 zł to należności na fundusz remontowy, których pozwana nie uregulowała w tym roku, a była jej przypisana w 2662,80 zł, zgodnie z podjętą uchwałą /k. 147v., 164-175/. Środki te miały być regulowane w zaliczkach i nie stanowią zwyczajnie kosztów zarządu czy remontów, ale kwotę ustaloną na zaliczki w tej części. W tym wypadku nie doszło do niedopłaty w kosztach zarządu, czy też w funduszu remontowym zgodnie z przyjętymi zaliczkowymi wpłatami, lecz po prostu pozwana nie uregulowała wszystkich zaliczek. W tej części brak jest więc podstaw do twierdzeń, podnoszonych przez powódkę, że należności te stały się wymagalne dopiero 1 stycznia 2011 r., bo terminy ich wymagalności nadchodziły w każdym kolejnym miesiącu kalendarzowym, gdyż miały być regulowane miesięcznie w formie zaliczek (por. art. 15 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali), a więc są świadczeniami okresowymi.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazano, że wierzytelność z tytułu zaliczek ma charakter wierzytelności okresowej i przysługuje wspólnocie, ale nie ma żadnych podstaw prawnych do przyjęcia, że po upływie roku kalendarzowego, na który zaliczki zostały uchwalone i po ustaleniu na podstawie rocznego sprawozdania finansowego rzeczywistych kosztów zarządu poniesionych w tym roku, wierzytelność okresowa wspólnoty, obejmująca

niezapłacone zaliczki wygasa lub przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w tym roku kosztom zarządu; takie przekształcenie lub wygaśnięcie wierzytelności musiałyby mieć wyraźną podstawę prawną, której brak, nie można go domniemywać lub wyprowadzać w drodze wykładni rozszerzającej, której z oczywistych względów sprzeciwia się bezwzględnie obowiązujący charakter art. 15 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali; podstawę materialnoprawną obowiązku płacenia przez właścicieli zaliczek miesięcznych na koszty zarządu nieruchomością wspólną, a nie kwot odpowiadających kosztom zarządu rzeczywiście poniesionym w danym roku, stanowi art. 15 ust. 1 ustawy

z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w związku z art. 12 ust. 2 tej ustawy, art. 13 ust. 1 tej ustawy i art. 14 tej ustawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z 8 października 2008 r., sygn. akt V CSK 133/08, LEX nr 500183).

Terminy przedawnienia nie mogą być zaś skracane ani przedłużane przez czynność prawną (art. 119 k.c.), a co dopiero poprzez czynność faktyczną polegającą w istocie na działaniu arytmetycznym - zsumowania wpływów i porównaniu ich z sumą należności z zaliczek. Przyjęcie, że po ustaleniu rzeczywistych kosztów zarządu nieruchomością wspólną na podstawie rozliczenia finansowego za dany rok, należność z tytułu zaliczki na te koszty przekształca się w należność równą kosztom rzeczywiście poniesionym, prowadziłoby do niczym nieuzasadnionego premiowania niesolidnych dłużników - właścicieli, którzy nie płacili zaliczek, co odbywało niewątpliwie kosztem pozostałych właścicieli, uiszczających je regularnie, a mogłoby to doprowadzić do zaprzestania płacenia zaliczek przez wszystkich właścicieli, a w konsekwencji do praktycznego wyeliminowania art. 15 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, mimo jego bezwzględnego charakteru, co bez wątpienia znacznie utrudniałoby właściwy zarząd nieruchomością wspólną, a niekiedy wręcz go uniemożliwiał (por. powyższy wyrok Sądu Najwyższego z 8 października 2008 r.).

Dlatego też żądanie powódki w tej części (pozostałych należności związanych z kosztami zarządu i funduszem remontowym) jest przedawnione i było już takim w dacie wezwania pozwanej do zapłaty (art. 118 k.c.). To powoduje, że nie można pisma pozwanej z 10 maja 2017 r. oceniać jako uznania roszczenia przerywające bieg przedawnienia, ostatecznie bowiem roszczenie za grudzień 2010 r. przedawniło się w grudniu 2013 r. To nie zachowanie pozwanej wpłynęło więc na spóźnioną reakcję powódki w zakresie realizacji jej roszczenia.

Kolejna rzecz związana jest z żądaniem 628,72 zł za 2011 r. Powódka w apelacji żąda tej kwoty jako 1/6 części należności za cały ten rok; dochodzi należności tylko w części, bo od 18 lutego 2011 r. oddalono w tym zakresie powództwo i nie złożono apelacji.

Powódka nie przedstawia dokładnie co składa się na dochodzoną w tej części kwotę, natomiast całość żądania za ten rok wynosi 3772,37 zł /k. 2/ i składają się na nie należności za wywóz nieczystości, koszty zarządu, rozliczenie zużycia wody i fundusz remontowy /k. 147/. Odnośnie kosztów zarządu i funduszu remontowego należy podkreślić, że nie wskazano, aby przewyższały one zaliczki, które pozwana miała regulować. Do tej części odnoszą się więc ww. uwagi związane z przedawnieniem roszczenia i dlatego też w tym zakresie – co do kosztów zarządu i funduszu remontowego – żądanie nie mogło zostać uwzględnione; przy czym żądanie w tym zakresie przedawniło się w 2014 r., a pozew złożono 6 czerwca 2017 r.

Odnośnie natomiast rozliczeń zużycia wody (27,24 zł) oraz wywozu nieczystości (171,65 zł) za 2011 r. /k. 147/ Sąd Okręgowy uznał za zasadne żądanie w zakresie tych opłat wynikających z rozliczenia rocznego do wydania decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 18 lutego 2011 r., czyli 198,89 zł; pozwana nie wykazała, aby te kwoty były żądane zaliczkowo, a to ją obciąża ciężar dowodowy w tym zakresie (art. 6 k.c.), niewątpliwie zaś wynikają z rozliczenia rocznego. Dotyczy to więc opłat, które powinny być regulowanych ponad zaliczki. Zgodnie z powyższymi uwagami termin przedawnienia tych roszczeń wynosił 10 lat, a od 9 lipca 2018 r. wynosi 6 lat (por. art. 118 k.c. w związku

z art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw), gdyż nie są to świadczenia okresowe (art. 118 k.c.).

Pozwana 15 marca 2012 r. otrzymała rozliczenia należności za 2011 rok /k. 188, 193/, innych terminów ich doręczenia powódka nie wykazała ani nie wskazywała. Jednocześnie na tych rozliczeniach indywidualnych widnieje niekwestionowana informacja o konieczności uregulowania niedopłaty w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia. Dlatego też odsetki od należności za 2011 r. od 15 kwietnia 2012 r., a to zgodnie z art. 455 k.c. i art. 481 § 1 k.c.

Korekty wymagało także rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przez Sądem Rejonowym, ponieważ przez uwzględnienie w części apelacji zmianie uległy proporcje, w jakich strony wygrały i przegrały sprawę. Tak też przyjmując, że powódka utrzymała się ostatecznie z żądaniem w 38% (w sumie zasądzono na jej rzecz 13833,06 zł, a żądała 36496,52 zł) oraz uznając za Sądem Rejonowym koszty poniesione przez strony, należało – po stosunkowym rozdzieleniu kosztów – zasądzić od powódki na rzecz pozwanej 174 zł w miejsce 355 zł.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., należało orzec jak w pkt. I sentencji.

W pozostałym zakresie apelację oddalono jako bezzasadną, o czym orzeczono w pkt. II sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego (pkt III sentencji) orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w związku z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265) oraz § 10 ust. 1 pkt 1 tego rozporządzenia, gdyż powódka przegrała sprawę w tym postępowaniu w 81%, i w takiej proporcji powinna ponieść koszty tego postępowania, które łącznie wyniosły 1037 zł, czyli 839 zł, a poniosła 587 zł; dlatego też zasądzono od powódki na rzecz pozwanej różnicę – 252 zł.

SSO Beata Majewska- Czajkowska SSO Roman Troll SSO Marcin Rak