

Sygn. akt III Ca 275/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2022 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący-Sędzia Sądu Okręgowego Roman Troll

Protokolant Renata Krzysteczko

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2022 r. w Gliwicach na rozprawie zdalnej

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

przeciwko M. G. (1) i A. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 27 stycznia 2021 r., sygn. akt I C 140/19

I) zmienia zaskarżony wyrok:

1) w punkcie 3. o tyle tylko, że oprócz świadczeń zasądzonych od pozwanych w punktach 1. i 2. zasądza dodatkowo:

a) od pozwanego M. G. (1) na rzecz powódki 6620,59 zł (sześć tysięcy sześćset dwadzieścia złotych i pięćdziesiąt dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od następujących kwot i dat:

-.

- od 1298,89 zł (tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych i osiemdziesiąt dziewięć groszy) od 18 października 2011 r.,
- od 436,68 zł (czteryście trzydzieści sześć złotych i sześćdziesiąt osiem groszy) od 24 lutego 2012 r.,
- od 538,73 zł (pięćset trzydzieści osiem złotych i siedemdziesiąt trzy grosze) od 22 stycznia 2012 r.,
- od 672,49 zł (sześćset siedemdziesiąt dwa złote i czterdzieści dziewięć groszy) od 7 lutego 2012 r.,
- od 1224,16 zł (tysiąc dwieście dwadzieścia cztery złote i szesnaście groszy) od 4 września 2012 r.,
- 1976,04 zł (tysiąc dziewięćset siedemdziesiąt sześć złotych i cztery grosze) od 4 lutego 2013 r.,
- 473,60 zł (czteryście siedemdziesiąt trzy złote i sześćdziesiąt groszy) od 15 stycznia 2013 r.,

b) od pozwanej A. K. (1) na rzecz powódki 2660,84 zł (dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt złotych i osiemdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 12 listopada 2016 r.,

2) w punkcie 5. o tyle tylko, że w miejsce 3518,63 zł zasądza 2344,20 zł (dwa tysiące trzysta czterdzieści cztery złote i dwadzieścia groszy),

3) w punkcie 6. o tyle tylko, że w miejsce 4452,02 zł zasądza 4318,30 zł (cztery tysiące trzysta osiemnaście złotych i trzydzieści groszy),

4) poprzez dodanie po punkcie 6. punktu 7. o następującej treści: „nakazuje pobrać, z tytułu nieuiszczonej przez powódkę opłaty od pozwu skierowanego przeciwko pozwanej A. K. (1), na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Gliwicach:

a) od powódki 2273,40 zł (dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt trzy złote i czterdzieści groszy),

b) od pozwanej A. K. (1) 252,60 zł (dwieście pięćdziesiąt dwa złote sześćdziesiąt groszy).”;

II) oddała apelację w pozostałej części;

III) zasądza od pozwanego M. G. (1) na rzecz powódki 679,50 zł (sześćset siedemdziesiąt dziewięć złotych i pięćdziesiąt groszy) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

IV) zasądza od pozwanej A. K. (1) na rzecz powódki 222 zł (dwieście dwadzieścia dwa złote) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Roman Troll

Sygn. akt III Ca 275/21

UZASADNIENIE

Pozwem z 11 stycznia 2019 r. powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. wniosła o zasądzenie od pozwanych M. G. (1), J. G. oraz A. K. (1) solidarnie 50512,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę od 1 grudnia 2018 r. oraz kosztami procesu, gdyż pomimo obowiązku ponoszenia opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem lokalu i nieruchomości wspólnej oraz ponoszenia kosztów zarządu nie regulowali ich w oznaczonym przedziale czasowym.

W odpowiedzi na pozew M. G. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, gdyż żądanie nie jest wykazane, uchwały wspólnoty są dotknięte nieważnością, a dodatkowo podniósł zarzut przedawnienia; ponadto pozwani J. G. i A. K. (1) nie są właścicielami lokalu położonego w P. przy ul. (...), a strona powodowa nie przedłożyła jakichkolwiek dowodów świadczących o tym, że są oni legitymowani do występowania w tym postępowaniu w charakterze pozwanych.

W odpowiedzi na pozew A. K. (1) wniosła o oddalenie powództwa w całości, gdyż ona, jak i J. G. nie są właścicielami lokalu położonego w P. przy ul. (...).

W piśmie procesowym, datowanym na 18 lipca 2019 r., powódka oświadczyła, że dochodzi kwot pochodzących z rocznych rozliczeń zaliczek, a zobowiązanie jakie powstało po stronie pozwanej z rocznych rozliczeń ulega dziesięcioletniemu przedawnieniu licząc od daty wymagalności, zaś J. G. oraz A. K. (1) są właścicielami spornego lokalu, co wynika z treści księgi wieczystej.

Postanowieniem z 26 listopada 2019 r. Sąd Rejonowy zawiesił postępowanie w stosunku do J. G., a następnie postanowieniem z 19 maja 2020 r. umorzył je w stosunku do niego.

W piśmie, datowanym na 10 września 2020 r., powódka sprecyzowała swoje żądanie wskazując, że wnosi o zasądzenie od pozwanych solidarnie A. K. (1) i M. G. (1) 47750,59 zł wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę od 1 stycznia 2019 r. oraz kosztów postępowania. Na dochodzoną kwotę składa się 489,85 zł (429,84 zł plus 60,01 zł) za 2016 rok z tytułu niezapłaconych kosztów za lokal mieszkalny przez pozwanych wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na dzień

30 grudnia 2019 r. oraz 47260,74 zł (33855,75 zł plus 13404,99 zł) za okres od 2011 roku do 2016 roku z tytułu niezapłaconych należności dotyczących części wspólnej wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na 30 grudnia 2018 r. Powódka podała, że łącznie dochodzi od pozwanych 34285,59 zł tytułem należności głównych oraz 13465 zł tytułem skapitalizowanych odsetek. Na rozprawie 4 listopada 2020 r. cofnęła roszczenie co do należności głównej o 1986,26 waz z należnością uboczną i dochodziła z tytułu rozliczeń za utrzymanie lokalu mieszkalnego w 2016 r. – 429,40 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 31 grudnia 2016 r., zaś z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej – 33855,75 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od:

- 947,86 zł od 18 lutego 2012 r.,
- 873,35 zł od 18 lutego 2012 r.,
- 1298,89 zł od 19 października 2012 r.,
- 1077,47 zł od 24 stycznia 2012 r.,
- 1344,99 zł od 3 lutego 2012 r.

W piśmie procesowym z 7 listopada 2020 r. powódka podała, że cofa dochodzone roszczenie o należność za lata 2012-2015 w odniesieniu do kosztów lokalu mieszkalnego (693,40 zł), ostatecznie więc dochodziła zasądzenia od pozwanych solidarnie na jej rzecz:

- 1821,21 z ustawowymi odsetkami od 17 lutego 2012 r.,
- 1298,89 zł z ustawowymi odsetkami od 18 października 2011 r.,
- 1077,47 zł z ustawowymi odsetkami od 22 stycznia 2012 r.,
- 1344,99 zł z ustawowymi odsetkami od 2 lutego 2012 r.,
- 2147,38 zł z ustawowymi odsetkami od 15 lutego 2013 r.,
- 2448,33 z ustawowymi odsetkami od 3 września 2012 r.,
- 3952,08 zł z ustawowymi odsetkami od 3 lutego 2013 r.,
- 947,20 zł z ustawowymi odsetkami od 14 stycznia 2013 r.,
- 2482,16 zł z ustawowymi odsetkami od 21 lutego 2014 r.,
- 2180,37 zł z ustawowymi odsetkami od 13 marca 2015 r.,
- 2274,80 zł z ustawowymi odsetkami od 23 lutego 2016 r.,
- 7504,99 zł z ustawowymi odsetkami od 2 lutego 2016 r.,
- 2031,12 zł z ustawowymi odsetkami od 28 lutego 2017 r.,
- 288,15 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2017 r.

W piśmie, datowanym na 7 stycznia 2021 r., pozwana A. K. (1) podniosła zarzut przedawniania.

Na rozprawie 13 stycznia 2021 r. pełnomocnik powódki po raz kolejny sprecyzował żądanie pozwu wskazując, że żąda odsetek ustawowych za opóźnienie. Nadto podał, że 1821,21 zł dotyczy kosztów zarządu nieruchomością wspólną od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. (873,35 zł) oraz bieżących kosztów utrzymania nieruchomości od 1 lipca 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. (947,86 zł), wymagalne 17 lutego 2012 r. (uchwała nr 59 z 16 lutego 2012 r.); 1298,89 zł dotyczy

kosztu remontu nieruchomości wspólnej - wymagalne 18 października 2011 r.; 1077,47 zł dotyczy kosztu remontu nieruchomości wspólnej - wymagalne 22 stycznia 2012 r.; 1344,99 zł dotyczy naprawy awarii instalacji elektrycznych części wspólnych oraz naprawy ściany wschodniej budynku - wymagalne 2 lutego 2012 r.; 2147,38 zł dotyczy kosztów zarządu nieruchomością wspólną od 1 stycznia 2012 r. 31 grudnia 2012 r. - wymagalne 15 lutego 2013 r.; 2 448,33 zł dotyczy kosztów wykonania opinii technicznej oraz wykonania zabezpieczenia części wspólnej - wymagalne 3 września 2012 r.; 3952,08 zł dotyczy kosztów remontu nieruchomości wspólnej (zasypywania piwnic) - wymagalne 3 lutego 2013 r.; 947,20 zł dotyczy uszczelniania przewodów kominowych - wymagalne 14 stycznia 2013 r.; 2482,16 zł dotyczy zaliczek na koszty zarządu za rok 2013 - wymagalne 21 lutego 2014 r.; 2344,76 zł dotyczy remontu części wspólnych (rozbiórka garażu i rozbiórki muru, wykonania stolarki okiennej na klatkach schodowych) - wymagalne 27 lutego 2013 r.; 2180,37 zł dotyczy kosztów zarządu nieruchomością wspólną za rok 2014 oraz kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości za rok 2014 - wymagalne 13 marca 2015 r.; 2274,80 zł dotyczy kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów utrzymania za rok 2015 na podstawie uchwał nr 77 i 82 - wymagalne 23 lutego 2016 r.; 7504,99 zł dotyczy kosztów remontu (uszczelnienie przewodów kominowych, wykonanie odwodnienia, naprawy posadzki na półpiętrze, wymiany rur spustowych, wykonanie stopnic schodów) – wymagalne 2 lutego 2016 r.; 2031,12 zł dotyczy kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów utrzymania za rok 2016 - wymagalne 28 lutego 2017 r.; 288,15 zł dotyczy opłaty za media i kanalizację w mieszkaniu pozwanych za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.- wymagalne 1 stycznia 2017 r.

Również na rozprawie 13 stycznia 2021 roku pozwani zaprzeczyli prawidłowej wysokości roszczenia oraz wskazali, że zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, również remonty, przedawniają się w okresie 3 lat, wskazali nadto, że nie istnieje również podstawa do solidarnego zasądzenia od pozwanych dochodzonych należności.

Wyrokiem z 27 stycznia 2021 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach zasądził od pozwanego M. G. (1) na rzecz powódki 3752,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 2 lutego 2016 r., 1015,56 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 28 lutego 2017 r., 144,08 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2017 r. (pkt 1.); zasądził od pozwanej A. K. (1) na rzecz powódki 1876,25 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 2 lutego 2016 r., 507,78 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 28 lutego 2017 r., 72,04 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2017 r. (pkt 2.); w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt 3.); w zakresie cofniętego żądania postępowanie umorzył (pkt 4.); zasądził od powódki na rzecz pozwanego M. G. (1) 3518,63 zł tytułem kosztów procesu (pkt 5.) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej A. K. (1) 4452,02 zł tytułem kosztów procesu (pkt 6.).

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: M. G. (1) oraz H. G. we wspólności ustawowej małżeńskiej przysługiwało prawo własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...)

w P. o powierzchni 112,84 m², dla którego Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...); 12 stycznia 2012 r. zmarła H. G.,

a spadek po niej nabyły jej dzieci: A. K. (1) i J. G. po połowie, zaś postępowanie o dział spadku nie toczyło się; z prawem własności lokalu związany jest udział – (...) w części budynku położonego w P. przy ul. (...)

7 oraz urządzeń służących wszystkim właścicielom lokali; 1 stycznia 2005 r. pomiędzy powódką a Miejskim Przedsiębiorstwem (...) sp. z o.o. w P. została zawarta umowa o wykonanie usług w zakresie wywozu odpadów komunalnych, wynagrodzenie za wywóz odpadów zostało określone na 3,60 zł netto za jednego mieszkańca na miesiąc oraz 23,90 zł za 1 m³ odpadów powstałych w lokalach użytkowych (od 1 stycznia 2011 r. wynagrodzenie za wywóz odpadów zostało ustalone na 5,75 zł netto za jednego mieszkańca za miesiąc oraz 56 zł za 1 m³ odpadów powstałych w lokalach użytkowych, a od 1 marca 2013 r. odpowiednio na 6,11 zł netto za jednego mieszkańca za miesiąc oraz 56 zł za 1 m³ odpadów powstałych w lokalach użytkowych); 8 lipca 2008 r. Zarządowi (...) Sp. z o.o. w P. został powierzony zarząd nieruchomością wspólną.

Sąd Rejonowy ustalił też, że we wspólnocie podjęto następujące uchwały: nr 20 z 11 marca 2004 r., którą przyjęto regulamin rozliczania kosztów poboru wody i odprowadzania ścieków, w którym wskazano, że ustala się ryczałt zużycia wody i odprowadzania ścieków dla lokali mieszkalnych wyposażonych w wodociąg, ubikację oraz źródło ciepłej wody na 3 m³ za jedną osobę na miesiąc oraz dla lokali wyposażonych w wodociąg, ubikację, łazienkę i źródło ciepłej wody na 6,5 m³ za osobę na miesiąc; nr 54 z 21 lutego 2011 r. którą ustalono wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacyjnych, stawkę za bieżące utrzymanie nieruchomości ustalono na 0,80 zł za m², wynagrodzenie zarządcy na 0,60 zł za m², wskazano, że opłaty obowiązują od marca 2011 r.; nr 55 z 4 lipca 2011 r., którą wyrażono zgodę na przemurowanie ściany fundamentowej w budynku za 8126,21 zł netto, co miało zostać rozliczone w ramach funduszu remontowego; nr 56 z 27 października 2011 r., którą wyrażono zgodę na rozliczenie 6740,93 zł netto za przebudowanie ściany fundamentowej budynku; nr 57 z 19 grudnia 2011 r., którą wyrażono zgodę na awaryjną naprawę instalacji elektrycznej w budynku za 5000 zł brutto, co miało zostać rozliczone w ramach funduszu remontowego; nr 58 z 19 grudnia 2011 r., którą wyrażono zgodę na usunięcie awarii ściany wschodniej budynku za 4000 zł brutto, co miało zostać rozliczone w ramach funduszu remontowego; nr 59 z 16 lutego 2012 r., którą przyjęto rozliczenie z działalności zarządu za rok 2011 udzielono z tego tytułu absolutorium; nr 60 z 16 lutego 2012 r., którą ustalono wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacyjnych, stawkę za bieżące utrzymanie nieruchomości ustalono na 1,40 zł za m², wynagrodzenie zarządcy na 0,60 zł za m², wskazano, że opłaty obowiązują od marca 2012 r.; nr 61 z 15 maja 2012 r., którą wyrażono zgodę na rozliczenie 3075 zł brutto za wykonanie opinii technicznej dotyczącej oceny nośności i stanu technicznego pomieszczeń piwnicznych w budynku; nr 63 z 3 sierpnia 2012 r., którą wyrażono zgodę na rozliczenie 13467,77 zł brutto za zabezpieczanie terenu, zamurowanie otworu i częściowe zasypywanie podpiwniczenia w budynku; nr 64 z 28 sierpnia 2012 r., którą wyrażono zgodę na wykonanie II etapu zasypywania piwnic w budynku za 17212,53 zł brutto; nr 65 z 4 września 2012 r., którą wyrażono zgodę na uszczelnienie przewodów kominowych w budynku za 11000 zł brutto; nr 66 z 14 lutego 2013 r., którą przyjęto rozliczenie z działalności zarządu za rok 2012 i udzielono z tego tytułu absolutorium; nr 67 z 14 lutego 2013 r., którą ustalono wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacyjnych, stawkę na bieżące utrzymanie nieruchomości ustalono na 1,40 zł za m², wynagrodzenie zarządcy na 0,60 zł za m², wskazano, że opłaty obowiązują od marca 2013 r.; nr 70 z 14 lutego 2013 r., którą uchwalono plan remontowy na rok 2013, szacunkowy koszt robót wyceniono na 66000 zł; nr 73 z 10 września 2013 r. wyrażono zgodę na rozbiórkę garażu znajdującego się przy budynku za 4996,35 zł netto, co miało zostać rozliczone w ramach funduszu remontowego; nr 74 z 15 października 2013 r., którą wyrażono zgodę na rozbiórkę muru znajdującego się przy budynku za 4153,88 zł netto, co miało zostać rozliczone w ramach funduszu remontowego; nr 75 z 16 października 2013 r., którą wyrażono zgodę na wymianę stolarki okiennej na klatce schodowej w budynku za 6692,76 zł brutto, co miało zostać rozliczone w ramach funduszu remontowego; nr 76 z 20 lutego 2014 r., którą przyjęto rozliczenie z działalności zarządu za rok 2013 i udzielono z tego tytułu absolutorium; nr 77 z 20 lutego 2014 r. którą ustalono wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacyjnych, stawkę za bieżące utrzymanie nieruchomości ustalono na 1,40 zł za m², wynagrodzenie zarządcy na 0,60 zł za m², wskazano, że opłaty obowiązują od marca 2014 r.; nr 78 z 20 lutego 2014 r., którą uchwalono plan remontowy na rok 2014, szacunkowy koszt robót wyceniono na 34000 zł; nr 81 z 12 marca 2015 r., którą przyjęto rozliczenie z działalności zarządu za rok 2014 i udzielono z tego tytułu absolutorium; nr 82 z 12 marca 2015 r., którą ustalono wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacyjnych, stawkę za bieżące utrzymanie nieruchomości ustalono na 1,40 zł za m², wynagrodzenie zarządcy na 0,60 zł za m², wskazano, że opłaty obowiązują od marca 2015 r.; nr 84 z 12 marca 2015 r., którą wyrażono zgodę na naprawę schodów wewnętrznych w budynku za 4590,58 zł netto, co miało zostać rozliczone w ramach funduszu remontowego; nr 85 z 12 marca 2015 r., którą wyrażono zgodę na naprawę ścian zewnętrznych budynku za 11609,10 zł netto, co miało zostać rozliczone w ramach funduszu remontowego; nr 86 z 12 marca 2015 r., którą wyrażono zgodę na naprawę posadzki na półpiętrach w budynku za 2030,85 zł netto, co miało zostać rozliczone w ramach funduszu remontowego; nr 88 z 8 października 2015 r., którą wyrażono zgodę na naprawę przewodów kominowych w budynku; nr 89 z 19 października 2015 r. którą wyrażono zgodę na wymianę stolarki okiennej na strychu w budynku za 4244,40 zł brutto, co miało zostać rozliczone w ramach funduszu remontowego; nr

90 z 4 grudnia 2015 r., którą wyrażono zgodę na wykonanie remontu elewacji budynku za 6628,71 zł netto, co miało zostać rozliczone w ramach funduszu remontowego; nr 91 z 4 grudnia 2015 r., którą wyrażono zgodę na wykonanie odwodnienia w podeście wejściowym w budynku za 2913,83 zł netto, co miało zostać rozliczone w ramach funduszu remontowego; nr 92 z 4 grudnia 2015 r., którą wyrażono zgodę na wymianę rur spustowych w budynku za 2430,98 zł netto, co miało zostać rozliczone w ramach funduszu remontowego; nr 93 z 9 grudnia 2015 r., którą wyrażono zgodę na przemulowanie komina w budynku za 6707,95 zł netto, co miało zostać rozliczone w ramach funduszu remontowego; nr 95 z 22 lutego 2016 r., którą przyjęto rozliczenie z działalności zarządu za rok 2015 i udzielono z tego tytułu absolutorium; nr 96

z 22 lutego 2016 r., którą ustalono wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacyjnych, stawkę za bieżące utrzymanie nieruchomości ustalono na 1,40 zł za m², wynagrodzenie zarządcy na 0,60 zł za m², wskazano, że opłaty obowiązują od kwietnia 2016 r.; nr 99 z 27 lutego 2017 r., którą przyjęto rozliczenie z działalności zarządu za rok 2016 i udzielono z tego tytułu absolutorium. Sąd Rejonowy ustalił także, że Rada Miejska w P. podjęła następujące uchwały: nr (...) z 28 listopada 2012 r., którą ustaliła stawki opłat za wywóz odpadów komunalnych, opłatę ustalono na 14 zł za jednego mieszkańca na miesiąc, zaś w przypadku gromadzenia odpadów w sposób selektywny na 9 zł; nr (...) z 29 stycznia 2015 r., którą ustaliła stawki opłat za wywóz odpadów komunalnych, opłatę ustalono na 16 zł za mieszkańca na miesiąc, zaś w przypadku gromadzenia odpadów w sposób selektywny na kwotę 11 zł, uchwała weszła w życie od 1 marca 2015 r.; nr (...) z 24 września 2015 r., którą ustaliła stawki opłat za wywóz odpadów komunalnych, opłatę ustalono na 20 zł za mieszkańca na miesiąc, zaś w przypadku gromadzenia odpadów w sposób selektywny na 13 zł, uchwała weszła w życie od stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy ustalił też obowiązujące w gminie taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków, które od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r. wynosiły 3,79 zł netto (4,09 zł brutto) oraz za 1 m³ odprowadzenia ścieków 5,97 zł netto (6,45 zł brutto); od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 r. - 3,79 zł netto (4,09 zł brutto) oraz za 1 m³ odprowadzenia ścieków 5,97 zł netto (6,45 zł brutto); od 1 lipca do 31 grudnia 2012 r. - 3,79 zł netto (4,09 zł brutto) oraz za 1 m³ odprowadzenia ścieków 5,97 zł netto (6,45 zł brutto); od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. - 4,10 zł netto (4,43 zł brutto) oraz za 1 m³ odprowadzenia ścieków 5,97 zł netto (6,45 zł brutto); od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. - 4,10 zł netto (4,43 zł brutto) oraz za 1 m³ odprowadzenia ścieków 6,21 zł netto (6,71 zł brutto); od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2016 r. - 4,35 zł netto (4,70 zł brutto) oraz za 1 m³ odprowadzenia ścieków 6,21 zł netto (6,71 zł brutto).

Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że powódka wezwała pozwanych M. G. (1), A. K. (1) oraz J. G. do zawarcia ugody i zapłaty zadłużenia za okres od 1 lipca 2011 r. do 30 września 2016 r., pisma były osobiście odbierane przez pozwanych M. G. (1) i A. K. (1). Suma nieuregulowanych opłat związanych z korzystaniem z części wspólnych budynku położonego ul. (...) w P. przez właścicieli lokalu numer (...) tego budynku wynosi:

- 1821,21 zł z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w 2011 roku,

- 3721,35 zł z tytułu wykonania remontów w 2011 roku (uchwały nr 55, 56, 57),

- 2147,37 zł z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w 2012 roku,

- 7347,61 zł z tytułu wykonania remontów w 2012 roku (uchwały nr 61, 63, 64, 65),

- 2482,16 zł z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w 2013 roku,

- 2344,76 zł z tytułu wykonania remontów w 2013 roku (uchwały nr 73, 74, 75),

- 2180,37 zł z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w 2014 roku,
- 2274,80 zł z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w 2015 roku (uchwała nr 77 i 82),
- 7504,99 zł z tytułu wykonania remontów w 2015 roku (uchwały nr 74, 75, 86, 88, 91, 92, 84, 90, 85, 93, 89) – wezwanie do zapłaty tej kwoty wystosowano do pozwanych 12 stycznia 2016 r., zakreślając im 7-dniowy termin od otrzymania pisma na zapłatę długu,
- 2031,12 zł za okres od stycznia do września 2016 roku z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej; M. G. (1) otrzymuje listy polecone poprzez złożenie ich w skrzynce pocztowej; suma nieuregulowanych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w P. o powierzchni 112,84 m² (woda, kanalizacja, odpady stałe) wynosi:
- 116,68 zł za 2012 rok z tytułu opłat za media,
- 136,38 zł za 2013 rok z tytułu opłat za media,
- 219,40 zł za 2014 rok z tytułu opłat za media,
- 235,51 zł za 2015 rok z tytułu opłat za media,
- 288,15 zł za okres od stycznia do września 2016 roku.

Sąd Rejonowy, stosując regulację art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c., pominął dowód z zeznań świadka w osobie pracownika zarządcy wspólnoty mieszkaniowej na okoliczność wysyłania do pozwanych wezwań, gdyż okoliczność ta została dowiedziona dowodami z dokumentów.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy, przywołując regulacje art. 13 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, art. 14 tej ustawy, art. 15 ust. 1 tej ustawy, art. 22 ust. 3 pkt 3 tej ustawy, art. 481 § 12 k.c., art. 117 § 2 k.c., art. 118 k.c., art. 355 k.p.c. i art. 203 § 1 k.p.c., uznał powództwo w części za zasadne zasądzając z tego tytułu opisane w wyroku kwoty, a w części za niezasadne oddalając je z uwagi na skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia oraz to, że żądanie obejmuje należności powstałe po śmierci H. G., za który pozwani odpowiadają od daty otwarcia spadku stosownie do swoich udziałów. Sąd Rejonowy zaznaczył, że właścicielami lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w P. byli M. G. (2) i H. G. we wspólności ustawowej małżeńskiej, a 12 stycznia 2012 r. zmarła H. G., zaś spadek po niej na podstawie ustawy nabyli jej córka A. K. (1) oraz syn J. G. po połowie, nie toczyło się postępowanie o dział spadku po zmarłej, dlatego też od chwili jej śmierci prawo własności ww. lokalu mieszkalnego, wraz z udziałami w części wspólnej, przysługuje M. G. (1) w 1/2 udziału, zaś A. K. (1) i J. G. po 1/4 udziału, co spowodowało, że pozwani posiadali legitymację bierną do występowania w niniejszej sprawie. Powódka dochodziła kosztów zarządu nieruchomością wspólną i wydatki związane z utrzymaniem lokalu poszczególnych właścicieli, a na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10 każdego miesiąca.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej wspomina się jedynie w ustawie o własności lokali przy ogólnym, przykładowym wyliczeniu zasadniczych kosztów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, nie ma jednak wątpliwości, że właściciele lokali mogą utworzyć tzw. fundusz remontowy na podstawie uchwały wspólnoty, którego status prawny nie został w ogóle uregulowany w ustawie, nie może być wątpliwości, że zgromadzone na nim środki są uiszczane przez właścicieli w ramach realizacji obowiązku ponoszenia przez nich kosztów zarządu. Obowiązek prowadzenia przez wspólnotę mieszkaniową

racjonalnej gospodarki oraz dbałości o nieruchomość wspólną może być właściwie wykonany, jeśli będzie ona w stanie pozyskać

i dysponować niezbędnymi środkami finansowymi, a jej funkcjonowanie wymaga stałego dopływu tych środków w zaplanowanej wysokości. Dla ustalenia obciążeń poszczególnych właścicieli kosztami zarządu nieruchomością wspólną w sprawie przedmiotowej musiała być znana wysokość udziału, stawka opłaty miesięcznej, a także wysokość kosztów rzeczywiście poniesionych na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz za korzystanie z mieszkania. Koszty zarządu powinny być ustalane w uchwałach i winny odpowiadać kosztom rzeczywiście ponoszonym. Strona powodowa przedłożyła szereg uchwał wykazujących wskazane dane. Wykazała zatem złożonymi dokumentami roszczenie co do zasady i co do wysokości.

Zdaniem Sądu Rejonowego roszczenia strony powodowej wymagalne przed 1 stycznia 2016 r. uległy przedawnieniu. Świadczenie z tytułu zaliczek uiszczanych tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jak i opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem

z mieszkania, jest świadczeniem okresowym, które przedawnia się po upływie 3 lat od dnia wymagalności (wyrok Sądu Najwyższego z 8 października 2008 roku w sprawie V CSK 133/08). Termin wymagalności dochodzonych przez powódkę należności upływał w dniu następnym po dniu płatności każdej comiesięcznej zaliczki (w przypadku comiesięcznych opłat) bądź też po wezwaniu do zapłaty za remonty nie pokryte w ciągu roku rozrachunkowego. Podkreślić trzeba, że wierzytelność okresowa wspólnoty obejmująca niezapłacone zaliczki nie przekształca się w wierzytelność stałą będącą różnicą pomiędzy naliczonymi w danym roku kosztami zarządu a rzeczywiście poniesionymi. Kwota niedopłaty nadal pozostaje świadczeniem okresowym, które niedochodzone w odpowiednim czasie ulega przedawnieniu w okresie trzyletnim. Jedynie zmienia się dzień wymagalności takowego roszczenia – następuje w dniu następnym po upływie terminu określonego przez wspólnotę mieszkaniową w wezwaniu właściciela do zapłaty różnicy pomiędzy środkami zebranymi w comiesięcznych opłatach a wydatkami rzeczywiście poniesionymi.

Z powyższych względów Sąd Rejonowy tylko w części uwzględnił żądanie powódki, natomiast z uwagi na cofnięcie powództwa w części - w tejże je umorzył.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., wskazując, że powódka przegrała sprawę w 85,78%, zaś pozwany J. G. w 14,22%, zaś pozwana A. K. (1) w 7,11%.

Apelację od tego postanowienia złożyła powódka, zaskarżając je w części oddalającej powództwo w pkt. 3. w granicach niezasadzonych kwot będących przedmiotem apelacji oraz w części orzekającej o kosztach procesu, tj. pkt. 5. i 6., zarzuciła mu naruszenie art. 118 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że termin przedawnienia wierzytelności wspólnoty mieszkaniowej względem właściciela lokalu z tytułu rozliczenia poniesionych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, wynosi 3 lata, choć winien znaleźć zastosowanie ogólny termin przedawnienia wynoszący przed dokonaną 9 lipca 2018 r. zmianą 10 lat, obecnie 6 lat.

Z tego powodu wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego M. G. (1) na rzecz powódki 11636,86 zł z ustawowymi odsetkami od wyszczególnionych niżej dat i kwot:

- 1298,89 zł z ustawowymi odsetkami od 18 października 2011 r.,
- 910,60 zł z ustawowymi odsetkami od 17 lutego 2012 r.,
- 538,73 zł z ustawowymi odsetkami od 22 stycznia 2012 r.,
- 672,49 zł z ustawowymi odsetkami od 2 lutego 2012 r.,
- 1073,69 z ustawowymi odsetkami od 15 lutego 2012 r.,
- 1224,16 z ustawowymi odsetkami od 3 września 2012 r.,

- 1976,04 zł z ustawowymi odsetkami od 3 lutego 2013 r.,
- 473,60 zł z ustawowymi odsetkami od 14 stycznia 2013 r.,
- 1241,08 zł z ustawowymi odsetkami od 21 lutego 2014 r.,
- 1090,18 zł z ustawowymi odsetkami od 13 marca 2015 r.,
- 1137,40 zł z ustawowymi odsetkami od 23 lutego 2016 r.

oraz o zasądzenie od pozwanej A. K. (2) na rzecz powódki 5168,97 zł z ustawowymi odsetkami od wyszczególnionych niżej dat i kwot:

- 455,30 zł z ustawowymi odsetkami od 17 lutego 2012 r.,
- 269,36 zł z ustawowymi odsetkami od 22 stycznia 2012 r.,
- 336,24 zł z ustawowymi odsetkami od 2 lutego 2012 r.,
- 536,84 z ustawowymi odsetkami od 15 lutego 2012 r.,
- 612,08 z ustawowymi odsetkami od 3 września 2012 r.,
- 988,02 zł z ustawowymi odsetkami od 3 lutego 2013 r.,
- 236,80 zł z ustawowymi odsetkami od 14 stycznia 2013 r.,
- 620,54 zł z ustawowymi odsetkami od 21 lutego 2014 r.,
- 545,09 zł z ustawowymi odsetkami od 13 marca 2015 r.,
- 568,70 zł z ustawowymi odsetkami od 23 lutego 2016 r.,

a także zasądzenia od każdego z pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania, a także o przeprowadzenie rozprawy apelacyjnej.

W odpowiedzi na apelację pozwany M. G. (1) wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwana A. K. (1) wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Orzeczenie zapadło w składzie jednego sędziego po przeprowadzeniu rozprawy zdalnej z uwagi na regulację art. 15zsz¹ pkt 1 i 4 ustawy z 2 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 (t.j. Dz. U. poz. 1842 ze zm. w brzmieniu nadanym wskazaną niżej ustawą z 28 maja 2021 r.) i art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1090); ta regulacja obowiązuje od 3 lipca 2021 r.

Istotą problemu w tej sprawie jest kwestia przedawnienia. W aktach znajdują się rozliczenia indywidualne pozwanych wskazujące na niedopłaty, w niektórych latach, wynikające z wyższych kosztów poniesionych przez powódkę niż zaliczki, w tym zakresie jej żądanie dotyczy opłat ponad zaliczki, które mieli uiszczać pozwani.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali pozwani mają ponosić wydatki związane z utrzymaniem ich lokalu. Nie stanowią one kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które to koszty także pozwani powinni 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 sumy wydatków powódki. Termin przedawnienia takich roszczeń (które powstały nie w związku z brakiem regulowania zaliczek, lecz na skutek niedopłaty, po obliczeniu kosztów rzeczywiście poniesionych) 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).

Pozwani nie wykazali, aby te kwoty niedopłaty były żądane zaliczkowo, a to ich obciąża ciężar dowodowy w tym zakresie (art. 6 k.c.), niewątpliwie zaś wynikają z rozliczeń rocznych.

Co do terminów płatności tych należności należy podkreślić, że ich wymagalność nie mogła nastąpić przed rozliczeniem i jego przedstawieniem jako wezwania do zapłaty. Dlatego też odsetki od należności należą się zgodnie z art. 455 k.c. i art. 481 § 1 k.c., należy tylko ustalić termin kiedy do tego wezwania doszło.

Co do obowiązku regulowania zaliczek brak jest podstaw do twierdzeń, że należności te stały się wymagalne dopiero po rocznym rozliczeniu, 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. Nie są nimi zaś te niedopłaty, które wykraczają poza sumę zaliczek z każdego roku rozliczeniowego.

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 musiałoby 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 uniemożliwiałoby (por. powyższy wyrok Sądu Najwyższego z 8 października 2008 r.). Nie dotyczy to jednak niedopłaty przewyższającej wysokość zaliczek w rozliczeniu rocznym, bo ta jest wiadoma dopiero po dokonaniu rozliczenia i nie była wymagana w formie zaliczek.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje za własne, aczkolwiek są one niepełne w aspekcie związanym z przedstawionym zarzutem przedawnienia i oceną Sądu Rejonowego tegoż zarzutu.

Dlatego też Sąd Okręgowy na podstawie tychże ustaleń Sądu Rejonowego, które nie były kwestionowane oraz własnych ustaleń opartych na materiale dowodowym zebranym przed Sądem Rejonowym w tej sprawie ustalił, że:

1) w 2011 r.:

a) w apelacji niedopłata z tytułu poniesionych kosztów na nieruchomości wspólną wynosi 873,35 zł /k. 90/, natomiast powódka dochodzi zarówno tej kwoty niedopłaty, jak i niuregulowanych zaliczek, które wynoszą 947,86 zł /sprecyzowane żądanie k. 367 oraz apelacja k.421-423/, gdyż żąda 910,60 zł od pozwanego M. G. (1) i od pozwanej A. K. (1) - 455,30 zł, obie te kwoty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 17 lutego 2012 r. (dzień po zebraniu wspólnoty, na którym zatwierdzono absolutorium dla zarządu); trzeba jednak zauważyć, że w tymże roku tylko niedopłata jest wierzytelnością, która nie przedawnia się jako świadczenie okresowe, bo wynika z samego rozliczenia rocznego, a nie z zaliczek, które właściciele mieli uiszczać; dlatego też nie jest przedawnione żądanie dotyczące połowy kwoty niedopłaty dochodzonej od pozwanego oraz 1/4 tej kwoty dochodzonej od pozwanej - odpowiednio jest to 436,68 zł oraz 218,34 zł; należy także zaznaczyć, że kwota tej niedopłaty została ustalona na zebraniu wspólnoty 16 lutego 2012 r. /k. 43/ i powinna być uregulowana niezwłocznie, a co za tym idzie - w realiach tej sprawy - w terminie 7 dni, dlatego też żądanie odsetek od 17 lutego 2012 r. jest niezasadne, gdyż pozwani muszą mieć termin - zdaniem Sądu Okręgowego wynoszący co najmniej 7 dni - aby móc uczynić zadość zobowiązaniu, które wynika nie z niuregulowanych zaliczek, ale z niedoszacowanych kosztów, dlatego też odsetki ustawowe za opóźnienie należą się od 24 lutego 2012 r. w tej części, co do tych należności, odnośnie pozwanego, który był obecny na zebraniu wspólnoty, powódka jednak nie wskazała, aby wcześniej niż w wezwaniu do zapłaty - doręczonym pozwanej 4 listopada 2016 r. /k. 113-115/ - wzywała ją do zapłaty tej kwoty, dlatego też termin, od którego należy liczyć odsetki za opóźnienie w płatności przez pozwaną to 12 listopada 2016 r.;

b) 1298,89 zł nie jest związane z niuregulowaniem zaliczek za ten rok, ale z kwestią podjęcia uchwały nr 55, w której wyrażono zgodę na przemurowanie ściany fundamentowej w budynku za 8126,21 zł zgodnie z kosztorysem /k. 47/, a wezwanie do uregulowania tej kwoty (w wezwaniu widnieje całość jako 8776,31 zł) wysłano pozwanemu pocztą 26 września 2011 r., zaznaczając, aby wpłacił ją na konto wspólnoty w terminie 7 dni od otrzymania wezwania /k. 63/; ta kwota (1298,89 zł) stanowi część w jakiej pozwany jest zobligowany do regulowania obciążeń, zgodnie z udziałem w nieruchomości wspólnej; powódka żąda ustawowych odsetek za opóźnienie od 18 października 2011 r., z uwagi na przesłanie wezwania do zapłaty (art. 455 k.c.); to świadczenie nie jest okresowym; tej kwoty powódka dochodzi tylko od pozwanego;

c) 1077,47 zł nie jest związane z niuregulowaniem zaliczek za ten rok, ale z kwestią podjęcie uchwały nr 56, w której wyrażono zgodę na II etap robot zabezpieczających dot. przemurowanie ściany fundamentowej w budynku za 6740,93 zł zgodnie z kosztorysem /k. 46/, a wezwanie do uregulowania tej kwoty (w wezwaniu widnieje całość jako 7280,20 zł) wysłano pozwanemu pocztą 30 grudnia 2011 r., zaznaczając, aby wpłacił ją na konto wspólnoty w terminie 7 dni od otrzymania wezwania /k. 63/; ta kwota (1077,47 zł) stanowi część w jakiej strona pozwana jest zobligowany do regulowania obciążeń, zgodnie z udziałem w nieruchomości wspólnej; powódka zasadnie żąda od pozwanego ustawowych odsetek za opóźnienie od 22 stycznia 2012 r., z uwagi na przesłanie wezwania do zapłaty (art. 455 k.c.); to świadczenie nie jest okresowym, jednocześnie połowę tej kwoty powódka żąda od pozwanego (538,73 zł), a 1/4 od pozwanej (269,39 zł); należy natomiast zwrócić uwagę, że powódka nie wskazała, aby wcześniej niż w wezwaniu do zapłaty - doręczonym pozwanej 4 listopada 2016 r. /k. 113-115/ - wzywała ją do zapłaty tej kwoty, dlatego też termin, od którego należy liczyć odsetki za opóźnienie w płatności przez pozwaną to 12 listopada 2016 r.;

d) 1344,99 zł nie jest związane z niuregulowaniem zaliczek za ten rok, ale z kwestią podjęcie uchwał nr 57 i 58, w której wyrażono zgodę na awaryjną naprawę instalacji za ok. 5000 zł, która będzie rozliczona zgodnie z

kosztorysem powykonawczym i roboty awaryjne na ścianie wschodniej za ok. 4000 zł, która będzie rozliczona zgodnie z kosztorysem powykonawczym /k. 44 i 45/, a wezwanie do uregulowania tej kwoty (w wezwaniu widnieje całość jako 4995,82 zł) wysłano pozwanemu pocztą 16 stycznia 2012 r., zaznaczając, aby wpłacił ją na konto wspólnoty w terminie 7 dni od otrzymania wezwania /k. 64/; ta kwota (1344,99 zł) stanowi część w jakiej strona pozwana jest zobligowana do regulowania obciążeń, zgodnie z udziałem w nieruchomości wspólnej; powódka żąda ustawowych odsetek za opóźnienie od 2 lutego

2012 r., uwagi na przesłanie wezwania do zapłaty (art. 455 k.c.), jednak nie wykazała dowodu doręczenia, a jedynie datę nadania, a licząc 14 dni na doręczenie oraz 7 dni na uregulowania należności dopiero 7 lutego 2012 r. strona pozwana pozostawała

w opóźnieniu; to świadczenie nie jest okresowym, jednocześnie połowę tej kwoty powódka żąda od pozwanego (672,49 zł), a ¼ od pozwanej (336,24 zł); należy natomiast zwrócić uwagę, że powódka nie wskazała, aby wcześniej niż w wezwaniu do zapłaty – doręczonym pozwanej 4 listopada 2016 r. /k. 113-115/ - wzywała ją do zapłaty tej kwoty, dlatego też termin, od którego należy liczyć odsetki za opóźnienie

w płatności przez pozwaną to 12 listopada 2016 r.;

2) w 2012 r.:

a) brak niedopłaty z tytułu poniesionych kosztów na nieruchomość wspólną, jest zaś nadpłata w rozliczeniu /k. 91/, dlatego też żądanych (...),69 od pozwanego i 536,84 zł od pozwanej nie można uznać za zasadne, gdyż dotyczą nieuregulowanych w terminie zaliczek (ostatnia była wymagalna 10 grudnia 2012 r. – art. 15 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali), a więc zostały przedawnione, gdyż stanowią świadczenia okresowe z trzyletnim terminem przedawnienia; /k. 48, 42, 37/,

b) 2448,33 zł nie jest związane z nieuregulowaniem zaliczek za ten rok, ale z kwestią podjęcie uchwał nr 61 i 63, w których wyrażono zgodę na rozliczenie wykonanych prac związanych z remontem w wysokościach odpowiednio 3075 zł i 13467,77 zł, które postanowiono pokryć z funduszu remontowego /k. 40 i 41/, a wezwanie do uregulowania 2448,33 zł wysłano pozwanemu pocztą 13 sierpnia 2012 r., zaznaczając, aby wpłacił ją na konto wspólnoty w terminie 7 dni od otrzymania wezwania

/k. 64/; ta kwota (2448,33 zł) stanowi część w jakiej współwłaściciele lokalu są zobligowani do regulowania obciążeń, zgodnie z udziałem w nieruchomości wspólnej; powódka żąda ustawowych odsetek za opóźnienie od 3 września 2012 r., uwagi na przesłanie wezwania do zapłaty (art. 455 k.c.), jednak nie wykazała dowodu doręczenia, a jedynie datę nadania, a licząc 14 dni na doręczenie oraz 7 dni na uregulowania należności dopiero 4 września 2012 r. strona pozwana pozostawała w opóźnieniu; to świadczenie nie jest okresowym, jednocześnie połowę tej kwoty powódka żąda od pozwanego (1224,16 zł), a ¼ od pozwanej (612,08 zł), należy natomiast zwrócić uwagę, że powódka nie wskazała, aby wcześniej niż w wezwaniu do zapłaty – doręczonym pozwanej 4 listopada 2016 r. /k. 113-115/ - wzywała ją do zapłaty tej kwoty, dlatego też termin, od którego należy liczyć odsetki za opóźnienie w płatności przez pozwaną to 12 listopada 2016 r.;

c) 3952,08 zł nie jest związane z nieuregulowaniem zaliczek za ten rok, ale z kwestią podjęcie uchwały nr 64, w której wyrażono zgodę na wykonanie II etapu zasypywania piwnic, zgodnie z kosztorysem 17212,53 zł /k. 39/, a wezwanie do uregulowania 3952,08zł wysłano pozwanemu pocztą 13 stycznia 2013 r., zaznaczając, aby wpłacił ją na konto wspólnoty w terminie 7 dni od otrzymania wezwania /k. 66/; ta kwota (3952,08 zł) stanowi część w jakiej współwłaściciele lokalu są zobligowani do regulowania obciążeń, zgodnie z udziałem w nieruchomości wspólnej; powódka żąda ustawowych odsetek za opóźnienie od 3 lutego 2013 r., uwagi na przesłanie wezwania do zapłaty (art. 455 k.c.), jednak nie wykazała dowodu doręczenia, a jedynie datę nadania, a licząc 14 dni na doręczenie oraz 7 dni na uregulowania należności dopiero 4 lutego 2013 r. strona pozwana pozostawała w opóźnieniu; to świadczenie nie jest okresowym, jednocześnie połowę tej kwoty powódka żąda od pozwanego (1976,04 zł), a ¼ od pozwanej (988,02 zł); należy natomiast zwrócić uwagę, że powódka nie wskazała, aby wcześniej niż w wezwaniu do zapłaty – doręczonym pozwanej 4 listopada 2016 r. /k. 113-115/ - wzywała ją do zapłaty tej kwoty, dlatego też termin, od którego należy liczyć odsetki za opóźnienie w płatności przez pozwaną to 12 listopada 2016 r.;

d) 947,20 zł nie jest związane z nieuregulowaniem zaliczek za ten rok, ale z kwestią podjęcie uchwały nr 65, w której wyrażono zgodę na uszczelnienie przewodów kominowych, zgodnie z ofertą za 11000 zł /k. 38/, a wezwanie do uregulowania 947,20 zł (w wezwaniu widnieje całość jako 6400 zł) wysłano pozwanemu pocztą 24 grudnia 2012 r., zaznaczając, aby wpłacił ją na konto wspólnoty w terminie 7 dni od otrzymania wezwania /k. 65/; ta kwota (947,20 zł) stanowi część w jakiej współwłaściciele lokalu są zobligowani do regulowania obciążeń, zgodnie z udziałem w nieruchomości wspólnej; powódka żąda ustawowych odsetek za opóźnienie od 13 stycznia 2013 r., uwagi na przesłanie wezwania do zapłaty (art. 455 k.c.), jednak nie wykazała dowodu doręczenia, a jedynie datę nadania, a licząc 14 dni na doręczenie oraz 7 dni na uregulowania należności dopiero 15 stycznia 2013 r. strona pozwana pozostawała w opóźnieniu; to świadczenie nie jest okresowym, jednocześnie połowę tej kwoty powódka żąda od pozwanego (473,60 zł), a 1/4 od pozwanej (236,80 zł); należy natomiast zwrócić uwagę, że powódka nie wskazała, aby wcześniej niż w wezwaniu do zapłaty – doręczonym pozwanej 4 listopada 2016 r. /k. 113-115/ - wzywała ją do zapłaty tej kwoty, dlatego też termin, od którego należy liczyć odsetki za opóźnienie w płatności przez pozwaną to 12 listopada 2016 r.;

3) w 2013 r. brak niedopłaty z tytułu poniesionych kosztów na nieruchomość wspólną, jest zaś nadpłata w rozliczeniu /k. 92/, dlatego też żądanych (...),08 od pozwanego i 620,5 zł od pozwanej nie można uznać za zasadne, gdyż dotyczą nieuregulowanych w terminie zaliczek (ostatnia była wymagalna 10 grudnia 2013 r. – art. 15 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali), a więc zostały przedawnione, gdyż stanowią świadczenia okresowe z trzyletnim terminem przedawnienia;

4) w 2014 r. brak niedopłaty z tytułu poniesionych kosztów na nieruchomość wspólną, jest zaś nadpłata w rozliczeniu /k. 93/, dlatego też żądanych 1090,18 od pozwanego i 545,09 zł od pozwanej nie można uznać za zasadne, gdyż dotyczą nieuregulowanych w terminie zaliczek (ostatnia była wymagalna 10 grudnia 2014 r. – art. 15 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali), a więc zostały przedawnione, gdyż stanowią świadczenia okresowe z trzyletnim terminem przedawnienia;

5) w 2015 r. brak niedopłaty z tytułu poniesionych kosztów na nieruchomość wspólną, jest zaś nadpłata w rozliczeniu /k. 94/, dlatego też żądanych 1137,40 zł od pozwanego i 568,70 zł od pozwanej nie można uznać za zasadne, gdyż dotyczą nieuregulowanych w terminie zaliczek (ostatnia była wymagalna 10 grudnia 2015 r. – art. 15 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali), a więc zostały przedawnione, gdyż stanowią świadczenia okresowe z trzyletnim terminem przedawnienia.

Do pozwu powódka dołączyła wezwanie do zapłaty (kosztów eksploatacji – 14202,55 zł ze skapitalizowanymi odsetkami oraz funduszu remontowego 20967,89 zł ze skapitalizowanymi odsetkami) skierowane do pozwanej z 20 października 2016 r., a doręczone jej 4 listopada 2016 r. /k. 113 – 115/. Pozwana nie kwestionowała tego doręczenia i wezwania, a powódka nie wykazała, aby wcześniej wzywała ją do zapłaty, dlatego od tej daty, w stosunku do pozwanej, należy liczyć termin do naliczania odsetek za opóźnienie (art. 455 k.c. i art. 481 § 1 k.c.), przy czym Sąd Okręgowy miał na uwadze, że pozwana powinna mieć 7 dni na uregulowanie zobowiązania od wezwania, tak samo jak pozwany, a dodatkowo powinna mieć wiedzę o tym, że jest współwłaścicielką lokalu, gdyż akt poświadczenia dziedziczenia pochodzi z 19 czerwca 2012 r. /k. 117-118/. To powoduje, że żądanie od niej odsetek od nieuiszczonych należności jest zasadne od 12 listopada 2016 r. Trzeba bowiem mieć na uwadze, że art. 115 k.c. uległ zmianie dopiero od 1 stycznia 2017 r.

Dowody nadania przesyłek poleconych stanowią dokumenty urzędowe [por. art. 17 ustawy z 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1481)]. W orzecznictwie wskazuje się, powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z 17 marca 2010 r. (sygn. akt II CSK 454/09, OSNC 2010/10/142), że brak potwierdzenia odbioru takiej przesyłki nie oznacza, że nie została ona doręczona, gdyż nieodebrana w terminie odbioru, zwracana jest nadawcy; jeżeli zaś nadawca otrzymał potwierdzenie nadania, a operator nie zwrócił mu tej przesyłki, można domniemywać, że została doręczona adresatowi; dowód nadania takiej przesyłki stanowi domniemanie doręczenia jej adresatowi, który może je obalić, wykazując, że nie miał możliwości zapoznania się z jej treścią. Także w literaturze wskazuje się na to orzecznictwo i związane z nim kwestie dowodowe (por. J. Grykiel: [w:] Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1-352, pod red. M. Gutowskiego, Warszawa 2018 r., wyd. 2, nb. 8-9 do art. 61; M. Safjan: [w:] Kodeks cywilny. Tom I.

Komentarz. Art. 1-449⁽¹⁰⁾, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2018 r., wyd. 9., nb. 11 do art. 61, który wskazuje, przywołując orzecznictwo, że dowód nadania przesyłki polecanej stanowi dowód prima facie jej doręczenia]. Z tych względów, biorąc też pod uwagę ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy w zakresie doręczeń pozwanemu, a także odpowiedź na pozew, w której nie zarzuca on nieotrzymania przesyłek, Sąd Okręgowy uznał, że przesyłki te zostały doręczone w terminach ww. wymienionych przy ustaleniach faktycznych co do konkretnych roszczeń.

20 lutego 2014 r. nie było żadnych środków zgromadzonych na funduszu remontowym /k. 29/. Nic jednak nie wskazuje, aby we wspólnocie współwłaściciele byli zobowiązani do regulowania zaliczek miesięcznych na fundusz remontowy, co więcej ww. wezwania kierowane do pozwanego z tytułu konieczności wpłat za wykonane prace potwierdzają ten fakt. Co prawda z umowy o zarządzanie wynika, że środki na fundusz remontowy są elementem kosztów zarządu /k. 14-16, § 7 ust. 1 lit. f oraz § 7 ust. 2 tiret trzecie tej umowy/, ale nie wykazano – co obciąża stronę pozwaną (art. 6 k.c.) – aby były uchwalone zaliczki na fundusz remontowy i w jakiej wysokości. Z dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy nie wynika zaś, aby takie zaliczki wspólnota uchwaliła, ponad te które zostały wykazane w podjętych uchwałach, ale one dotyczyły bieżącego utrzymania nieruchomości i wynagrodzenia za zarząd, a nie funduszu remontowego /k. 48 na 2011 r., k. 42 na 2012 r., k. 36 na 2013 r., k. 30 na 2014 r., k. 27 na 2015 r., kolejne lata nie są objęte apelacją/.

Dlatego też wydatki na remonty, poza uiszczanymi zaliczkami na koszty zarządu, nie były objęte zaliczkami, a więc nie stanowiły świadczeń okresowych – takich zaliczek pozwani nie mieli obowiązku regulować miesięcznie. To zaś powoduje, że termin ich przedawnienia następujący po ich oznaczeniu i wezwaniu do zapłaty (art. 455 k.c.), 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).

Zgodnie z powyższymi rozważaniami żądanie powódki w części okazało przedawnione (art. 118 k.c.).

Dlatego też apelacja tylko w części okazała się zasadna. Zmiana merytoryczna zaskarżonego orzeczenia doprowadziła do konieczności zmiany orzeczenia o kosztach procesu, gdyż zmieniły się proporcje, w których powódka wygrała sprawę; przeciwko pozwanemu powódka wygrała sprawę w 23%, a przeciwko pozwanej w 10%, przy czym trzeba zaznaczyć, że w pierwszej instancji powódka dochodziła zasądzenia solidarnie od pozwanych, lecz Sąd Rejonowy odmówił zasadności temu żądaniu, czego nie kwestionowała, a uregulowała tylko jedną opłatę od pozwu, dlatego też nie było podstaw, aby przy rozliczeniu kosztów procesu wyliczać je tak, jakby powódka opłaciła dwie opłaty od pozwu (tak zaś zrobił Sąd Rejonowy). Trzeba zaś było nieuiszczoną opłatę od pozwu przeciwko pozwanej (2526 zł) rozliczyć pomiędzy powódką i pozwaną, stosując odpowiednio regulację art. 100 k.p.c. w związku z art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2257 ze zm.), a to spowodowało konieczność dodania do zaskarżonego orzeczenia regulacji dotyczącej nieuiszczonych kosztów sądowych.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., należało orzec jak w punkcie I sentencji, a w pozostałej części apelację jako bezzasadną – na podstawie art. 385 k.p.c. – oddalono (punkt II).

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosownie do regulacji art. 100 k.p.c. w związku z § 2 pkt 4 i 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.) oraz

§ 10 ust. 1 pkt 1 tego rozporządzenia, biorąc pod uwagę stosunek w jakim powódka wygrała sprawę co do każdego z pozwanych; co do pozwanego wygrała ją w 57%, a co do pozwanej w 51%.

Pomiędzy powódką i pozwanym ogólnie koszty postępowania odwoławczego wyniosły 4350 zł (powódka poniosła 750 zł opłaty od apelacji oraz 1800 zł wynagrodzenia pełnomocnika, zaś pozwany 1800 zł wynagrodzenia pełnomocnika, zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie). Powódka powinna ponieść z tych kosztów 1870,50 zł, bo przegrała w 43%, a poniosła 2550, dlatego też pozwany musi jej zwrócić różnicę (punkt III sentencji).

Pomiędzy powódką i pozwaną ogólnie koszty postępowania odwoławczego wyniosły 2200 zł (powódka poniosła 400 zł opłaty od apelacji oraz 900 zł wynagrodzenia pełnomocnika, zaś pozwana 900 zł wynagrodzenia pełnomocnika, zgodnie z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie). Powódka powinna ponieść z tych kosztów 1078 zł, bo przegrała w 49%, a poniosła 1300, dlatego też pozwana musi jej zwrócić różnicę (punkt IV sentencji).

SSO Roman Troll