

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 9 marca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi w sprawie z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeciwko Instytutowi (...) w Ł. o zapłatę, przy udziale interwenienta ubocznego po stronie pozwanej M. M., oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu.

Apelację od punktu pierwszego powyższego wyroku złożyła powódka. Skarżąca zarzuciła rozstrzygnięciu naruszenie:

- art. 118 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że roszczenie powódki o zapłatę różnicy ceny za lokal jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, w sytuacji gdy roszczenie to jest związane z prowadzonym przedsiębiorstwem oraz przyjęcie, że roszczenie o zapłatę nadpłaconych należności za lokal za okres od stycznia 2002 r. do października 2008 r. jest w całości roszczeniem o świadczenia okresowe, w sytuacji gdy o sposobie płatności zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną decyduje art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, a ponadto w sytuacji gdy roszczenie powódki obejmuje realnie poniesione wydatki związane z zarządem rzeczą wspólną i ulega przedawnieniu w terminie 10 lat;

- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji gdy podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego oraz społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i w konsekwencji stanowiło nadużycie prawa podmiotowego.

Nadto, skarżąca postawiła zarzuty naruszenia prawa procesowego, tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów i przez to dokonania błędnych ustaleń faktycznych dotyczących powierzchni lokalu nabytego przez powódkę od pozwanego poprzez: uznanie, że powierzchnia lokalu użytkowego zaznaczonego na inwentaryzacji wykonanej przez M. M. w oparciu o rzut XIV kondygnacji budynku położonego w Ł. przy ul. (...) jest tożsama z powierzchnią pomieszczeń wskazaną w opisie technicznym sporządzonym przez M. M. w celu uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu i (ujawnioną następnie w treści aktu notarialnego), w sytuacji gdy porównanie tych dwóch dokumentów prowadzi do odmiennego wniosku oraz ustalenie, że fragment korytarza mógł być uwzględniony w powierzchni, którą nabywał powód, ale na rzucie stanowiącym załącznik do zaświadczenia Urzędu Miasta ten fragment nie mógł być zaznaczony jako przynależny do lokalu, jako część lokalu, w sytuacji gdy M. M. zaznaczył na rzucie XIV piętra budynku fragment korytarza o pow. 28,66 m² jako przynależny do lokalu;

- art. 231 k.p.c. poprzez uchylenie się od wyprowadzenia z dowodów przeprowadzonych w sprawie okoliczności faktycznych wprost z nich wynikających, tj. celowego zawyżenia przez pozwanego powierzchni lokalu zbytego na rzecz powódki.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, który Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własny.

Oceny powyższej nie zmieniają podniesione przez skarżącą zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. oraz 231 k.p.c. W istocie, okoliczności faktyczne w niniejszej sprawie nie były sporne pomiędzy stronami,

a skarżąca czyniąc treścią ww. zarzutów nieprawidłową ocenę dokumentów w postaci: opisu technicznego do opinii technicznej i inwentaryzacji w zakresie niezbędnym do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokali oraz inwentaryzacji wykonanej w oparciu o rzut 14-tego piętra, będącego podstawą wyliczenia powierzchni użytkowej tychże lokali, sporządzonych przez M. M., zmierza do wykazania winy pozwanego w niewłaściwym oznaczeniu przedmiotu sprzedaży, a więc oceny przesłanek z art. 471 k.c.

W tym miejscu należy wskazać, że wspomniane dokumenty były przedłożone przy sporządzaniu aktu notarialnego umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu, Rep. A nr 6727/2001. Skarżąca mając możliwość (a nawet obowiązek) zapoznania się z nimi, powinna znać te rozbieżności. Zasadnie więc Sąd Rejonowy uznał, że poprzednik prawny pozwanego nie mógł celowo wprowadzić w błąd skarżącą, co miało by się przekładać na winę poprzednika prawnego pozwanego w nienależytym wykonaniu umowy. Poprzednik prawny pozwanego nie działał także z nienależytą starannością. Przygotowując przedmiotowy lokal do sprzedaży (w tym zlecając M. M. uzyskanie zaświadczenia o jego samodzielności) posiłkował się rzutem 14-tego piętra budynku. Dokument ten zawierał oznaczenie powierzchni przedmiotowego lokalu (przyjętej następnie w akcie notarialnym umowy sprzedaży), a jednocześnie był (stosownie do ówczesnych przepisów) wystarczający do ustalenia danych odnośnie powierzchni zaznaczonych na tym rzucie lokali.

Przechodząc zaś do oceny prawidłowości zastosowania przez Sąd Rejonowy trzyletniego terminu przedawnienia dochodzonych przez skarżącą roszczeń, należy podkreślić funkcjonalny związek nabycia przez skarżącą przedmiotowego lokalu z prowadzoną przez nią działalnością.

Uzasadniając zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 118 k.c., powódka neguje rzeczony funkcjonalny związek i podnosi, że skoro nie zajmuje się ona profesjonalnie obrotem nieruchomościami, umowa sprzedaży lokalu zawarta była jedynie przy okazji prowadzenia przez nią przedsiębiorstwa. Twierdzenie to jest o tyle błędne, że dla uznania czynności za związaną z działalnością nie jest konieczne, aby stanowiła ona czynność stałą czy typową dla danego przedsiębiorcy. Ważnym jest, aby dokonanie czynności czy dochodzenie roszczenia pozostawało w funkcjonalnym związku z przedmiotem prowadzonej przez przedsiębiorcę działalności. Co więcej, przyjmuje się istnienie domniemania, że jeśli czynności dokonuje przedsiębiorca, to wchodzi ona w zakres jego przedsiębiorstwa, zaś jeśli występuje on z roszczeniem, to ma ono związek z prowadzoną przez niego działalnością (uchwała SN z 16 września 2010 r., CZP 44/10, (...) 2011/1/19, Biul.SN 2010/9/5). W dodatku, jeśli środki uzyskane z czynności lub roszczenia zostaną przeznaczone na prowadzenie działalności, to roszczenie ma z działalnością funkcjonalny związek.

W okolicznościach niniejszej sprawy, skarżąca nabyła przedmiotowy lokal na potrzeby swojej działalności (w lokalu znajduje się siedziba skarżącej) i powiększył on jej majątek, a uzyskane z niniejszego postępowania odszkodowanie zostałoby przeznaczone na dywidendy.

Powyższe przemawia za uznaniem, że umowa sprzedaży była zawarta w związku z prowadzoną przez skarżącą działalnością gospodarczą, a zatem do roszczenia o zapłatę kwoty 40.918.84 zł zastosowanie znajdzie trzyletni termin przedawnienia przewidziany w art. 118 k.c., liczony od momentu zawarcia umowy sprzedaży.

Podobnie, trzyletniemu terminowi przedawnienia podlegają roszczenia powódki o zapłatę nadpłaconych należności za przedmiotowy lokal, za okres od stycznia 2002 r. do października 2008 r. Są one również związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Zostały one bowiem poniesione przez podmiot prowadzący działalność gospodarczą z posiadanych przez niego środków i dotyczą czynności umożliwiających przedsiębiorcy prowadzenie tej działalności, tj. utrzymywania i eksploatacji zajmowanych pod siedzibę powódki pomieszczeń.

Nie budzi zatem wątpliwości funkcjonalny związek tych wydatków z prowadzoną działalnością gospodarczą. Na taki charakter omawianych roszczeń wskazuje się także w doktrynie i orzecznictwie, podkreślając, iż roszczenia wynikające z czynności umożliwiających samo prowadzenie działalności (np.: najem, dzierżawa pomieszczeń, zakup maszyn i urządzeń) należy objąć trzyletnim terminem przedawnienia (Komentarz do Kodeksu Cywilnego. Część ogólna pod red. M. Pyziak – Szafnickiej, 2014).

Na zakończenie za nieuzasadniony należy uznać również zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Skarżąca nie wykazała zaistnienia wyjątkowych okoliczności uzasadniających jej bezczynność w dochodzeniu roszczeń, co mogłoby uzasadniać przyjęcie, że podniesienie zarzutu przedawnienia jest nie do pogodzenia z zasadami współżycia społecznego. W szczególności nie została wykazana podnoszona przez nią okoliczność celowego zawyżenia przez pozwanego powierzchni lokalu zbytego na rzecz powódki.

W konsekwencji, Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował do obu dochodzonych roszczeń trzyletni termin przedawnienia, niezależnie od stwierdzenia nieistnienia jednej z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie art. 471 k.c., tj. braku zawinienia po stronie poprzednika prawnego pozwanego. Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako nieuzasadnioną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty poniesione przez pozwanego i interwenienta ubocznego w tym postępowaniu złożyło się wynagrodzenie ich pełnomocników w osobach radców prawnych, którego wysokość ustalono na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.