

Sygn. akt XV Ca 553/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2015 r.

SĄD OKRĘGOWY W POZNANIU WYDZIAŁ XV CYWILNY ODWOŁAWCZY

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jarosław Grobelny (spr.)

Sędziowie: SO Jolanta Borkowicz –Grygier

SR del. Monika Frąckowiak

Protokolant: prot. sądowy Barbara Miszczuk

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2015 r., na rozprawie

sprawy z powództwa

Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P.

przeciwko

I. W. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 30 stycznia 2015 roku, sygn. akt IX C 1883/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) **zasądzoną w punkcie 1. kwotę obniża do 4446,48 zł (cztery tysiące czterysta czterdzieści sześć złotych i czterdzieści osiem groszy) , a w pozostałym zakresie powództwo oddala ;**

b) **w punkcie 2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 999 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu;**

I. oddala apelację w pozostałej części ;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 333 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Jolanta Borkowicz-Grygier Jarosław Grobelny Monika Frąckowiak

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. pozwem, wniesionym w dniu 28 października 2013 r., wystąpiła z żądaniem zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej I. W. (1) kwoty 5428,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwana jest właścicielką samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w P. i jest członkiem powodowej wspólnoty mieszkaniowej. Stwierdziła, że pozwana jako właścicielka lokalu ma obowiązek uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, przy czym na pokrycie tych kosztów uiszczane są zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10-go każdego miesiąca (art. 13 i 15 ustawy o własności lokali). Pozwana nie wywiązywała się z tego obowiązku, a jej zadłużenie za okres od maja 2010 r. do maja 2013 r. wyniosło 5428,28 zł, z czego 4513,96 zł to należność główna, a 914, 32 zł to skapitalizowane odsetki ustawowe (liczone na dzień 31 maja 2013 r.).

Nakazem zapłaty z dnia 11 grudnia 2013 r. orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana stwierdziła, że nie jest członkiem powodowej wspólnoty. Wskazała, że w dniu 28 października 2005 r. zawarła z (...) sp. z o.o. z siedzibą w L. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży, której przedmiotem był lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w P.. W jej ocenie przedmiotem transakcji było zakupienie lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym (...) - mieszkaniowym - typ II, składającego się z parteru oraz piętra. Wskazała, że zawierając umowę sprzedaży była przekonana, że nabywa udział w budynku mieszkalnym, czego konsekwencją nie będzie funkcjonowanie jej wraz z lokalem w ramach wspólnoty mieszkaniowej. Podała dalej, że zakwestionowała swoje członkostwo we wspólnocie.

W dalszej kolejności pozwana wskazała, że nawet jeśli jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej, to tylko i wyłącznie obejmującej lokale mieszkalne znajdujące się w budynku, w którym posadowiony jest jej lokal.

Wyrokiem z dnia 30 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, w sprawie IX C 1883/14, zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.428,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 października 2013 r. do dnia zapłaty (pkt 1.) oraz kosztami procesu obciążył pozwaną w całości i w związku z tym zasądził od niej na rzecz powódki kwotę 1.489 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2.)

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności ustalił, że w miejscowości P., gmina K., przy ul. (...) znajduje się nieruchomość gruntowa o pow. 1,7412 ha, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy (...) w P. księga wieczysta nr (...). W skład tej nieruchomości wchodzi dwie działki gruntu: nr (...). Działki te zabudowane zostały budynkami mieszkalnymi wielolokalowymi. W budynkach tych, począwszy od 2005 roku, sukcesywnie wyodrębnione zostały lokale mieszkalne stanowiące odrębne nieruchomości.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości pierwotnie przysługiwało spółce (...) sp. z o.o. w L..

W dniu 28 października 2005 r. pomiędzy (...) DEVELOPER sp. z o.o. w L. a I. W. (1) zawarta została umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży. W umowie tej sprzedająca oświadczyła, że jest właścicielem nieruchomości położonej w P., gmina K., stanowiącej działki (...), dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wskazała, że nieruchomość ta zabudowana jest 17 budynkami mieszkalnymi położonymi w P. przy ul. (...), przy czym budynki przy ul. (...) oznaczone były kolejno literami od A do H. W skład ww. budynków wchodzi 136 samodzielnych lokali mieszkalnych, mogących stanowić odrębne nieruchomości. W umowie tej strony ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku (...), przy czym z lokalem tym związany był udział wnoszący (...) części w prawie własności ww. nieruchomości gruntowej. Jednocześnie spółka (...) sp. z o.o. zbyła na rzecz pozwanej przedmiotowy lokal wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej.

Dla zakupionego przez pozwaną lokalu, który wyodrębniony został z nieruchomości zapisanej w księdze nr (...), założona została księga wieczysta nr (...), prowadzona przez Sąd Rejonowy (...)w P..

W budynku przy ul. (...) oprócz lokalu zakupionego przez pozwaną, znajduje się jeszcze siedem lokali. Wraz z tym budynkiem na działce nr (...) wybudowano osiem dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych - w każdym z nich jest 8 lokali.

Sąd ustalił ponadto, że opłaty związane z zarządem nieruchomością wspólną odpowiadały kwocie 119,40 zł miesięcznie w okresie od maja 2010 r. do marca 2011 r., kwocie 116,84 zł w okresie od kwietnia 2011 r. do stycznia 2013 r. i kwocie 119,84 zł w okresie od lutego do maja 2013 r. Należność za okres od 1.05.2010 r. do 31.05.2013 r. odpowiada kwocie 4513,96 zł. Wartość skapitalizowanych odsetek obliczonych do dnia 31.05.2013 r. odpowiadała kwocie 914,32 zł.

Pomimo wezwania, pozwana nie uiszczyła spornej należności na rzecz powódki, twierdząc, że nie jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, Sąd Rejonowy wskazał, że treść dokumentów prywatnych i urzędowych przedłożonych przez strony oraz autorstwo ich poszczególnych zapisów nie zostały zakwestionowane przez żadną ze stron procesu, wobec czego Sąd nie miał powodów, by nie oprzeć na nich swoich ustaleń faktycznych. Ponadto niekwestionowanie przez którąkolwiek ze stron kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwoliło Sądowi na uznanie tychże kserokopii za dowody pośrednie istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

W rozpoznawanej sprawie strony spierały się do uprawnienia jakie przysługuje powódce wobec nieruchomości wspólnej, a także czy pozwana jest członkiem powodowej wspólnoty.

Istotne znaczenie dla poczynienia ustaleń faktycznych w przedmiotowej sprawie w zakresie ww. okoliczności spornych miał w szczególności przedłożony przez pozwaną akt notarialny - umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 28 października 2005r. Dokument ten zgodnie z art. 2 § 2 pr. not., jest dokumentem urzędowym w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c. W rezultacie korzysta z domniemania prawdziwości, czyli domniemania autentyczności oraz domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone. Jak wynika z zapisów powołanej umowy, na jej mocy doszło do wyodrębnienia jako oddzielnej nieruchomości lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w P. przy ul. (...). Lokal ten pozwana nabyła przy tym wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej składającej się z działek o numerach (...). Powyższe znalazło potwierdzenie w dokumentach zgromadzonych w aktach ksiąg wieczystych nr (...). Sąd dodał przy tym, że księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości i związane z nimi jest istnienie domniemania, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym i że prawo wykreślone nie istnieje. Powyższe domniemania nie zostały w żaden sposób przez pozwaną obalone. W tym w szczególności nie wykazała ona, aby nabyła prawo inne, niż prawo własności lokalu mieszkalnego wyodrębnionego z nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz ze związanym z nim udziałem w prawie własności nieruchomości wspólnej.

Zeznania pozwanej I. W. (2) Sąd ocenił jako szczerze. Były one przy tym wiarygodne w zakresie w jakim odnosiły się do faktów i znajdowały oparcie w pozostałym

zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

Dokonując rozważań prawnych, Sąd Rejonowy wskazał, że powódka domagała się zasądzenia od pozwanej, jako właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) i współwłaściciela nieruchomości wspólnej zapisanej w księdze wieczystej wskazanej w pozwie, kwoty podając, iż obejmuje ona koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd wyjaśnił, że zgodnie z definicją zawartą art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa to, w myśl powołanego powyżej przepisu, ogół (zbiór) właścicieli lokali w danej nieruchomości,

przy czym - jak wynika z kolejnych postanowień tego artykułu oraz z dalszych artykułów u.w.l. - w wyniku szczególnych regulacji dotyczących organizacji działania tego zbioru właścicieli, wspólnota mieszkaniowa jest jednocześnie rodzajem jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej. Decydujące dla powstania wspólnoty mieszkaniowej jest wyodrębnienie i przeniesienie własności pierwszego samodzielnie lokalu w konkretnej nieruchomości (bez względu na to, czy jest to lokal mieszkalny, czy użytkowy). Powstanie wspólnoty mieszkaniowej nie jest związane z żadnymi szczególnymi regulacjami czy czynnościami prawnymi, poza tymi które związane są bezpośrednio z ustanowieniem i przeniesieniem odrębnej własności lokalu. Powstaje ona niejako z mocy prawa w chwili, gdy w nieruchomości pojawia się lokal stanowiący odrębną własność osoby innej niż dotychczasowy właściciel całej nieruchomości, albo w chwili, gdy jednocześnie pojawia się większa liczba właścicieli różnych lokali. Właściciele lokali dokonujący ustanowienia odrębnej własności samodzielnych lokali nie mają więc wpływu na powstanie wspólnoty mieszkaniowej z chwilą ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości. Nie mogą zapobiec jej powstaniu lub wybrać stanu, w którym odrębna własność lokali powstaje bez jednoczesnego powstania wspólnoty mieszkaniowej. Nie mogą też zlikwidować wspólnoty w trakcie jej funkcjonowania, nie likwidując jednocześnie odrębnej własności lokali w dalej nieruchomości. Właściciele lokali, będących często zupełnie przypadkowym zbiorem osób, łączy nieruchomość, w której wyodrębniono lokale stanowiące ich własność.

Sąd w przedmiotowej sprawie ustalił, iż w wielolokalowych budynkach zlokalizowanych na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) począwszy od 2005 roku, sukcesywnie wyodrębnione zostały lokale mieszkalne, które stanowią odrębną własność. Oznacza też, że doszło do powstania wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości zlokalizowanej przy ul. (...) w P.. Niewątpliwie wspólnota ta funkcjonowała już m.in. w objętym sporem okresie, tj. od maja 2010 r. do maja 2013r., a pozwanej w tym czasie przysługiwało prawo własności samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...). Sąd dodał, że dla istnienia Wspólnoty nieruchomości przy ul. (...), bez znaczenia pozostaje okoliczność, że na nieruchomości tej znajduje się więcej, niż jeden budynek mieszkalny. Wspólnota powstaje bowiem z mocy prawa w odniesieniu do nieruchomości wraz z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności pierwszego z lokali, nie zaś w odniesieniu do poszczególnych budynków na niej się znajdujących. Sąd odwołał się przy tym do przepisów Kodeksu cywilnego oraz orzecznictwa Sądu Najwyższego, podkreślając, że grunt wpisany do jednej księgi wieczystej stanowi jedną nieruchomość, zaś grunt wpisany do dwóch ksiąg wieczystych stanowi dwie nieruchomości. Innymi słowy, każda księga wieczysta obejmuje odrębną nieruchomość. Z tego punktu widzenia dwie położone obok siebie działki ewidencyjne należące do jednego właściciela, otoczone gruntami innych właścicieli stanowią dwie nieruchomości, gdyż wpisane są do dwóch ksiąg wieczystych. Jest to tzw. wieczystoksięgowy model nieruchomości. W rezultacie Sąd uznał też, że powstała z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa utworzona została dla nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), obejmującej działki nr (...). Jednocześnie pozwana jako właścicielka lokalu wyodrębnionego z tej nieruchomości jest członkiem ww. wspólnoty. Oznacza to także, że odnoszą się do niej prawa i obowiązki związane z przynależnością do wspólnoty.

Sąd Rejonowy odwołał się do art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 14 i art. 15 ust. 1. ustawy o własności lokali, regulujących koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz przedstawił rozważania na temat tych przepisów. Stwierdził, że nie budziło wątpliwości, iż pozwana jako członek powodowej wspólnoty mieszkaniowej i jednocześnie właścicielka wyodrębnionego lokalu oraz współwłaścicielka nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w P. zobowiązana była do współuczestniczenia w pokrywaniu wydatków związanych z utrzymaniem tej nieruchomości, a obowiązek ten dotyczył wydatków związanych z kosztami zarządu. Niewątpliwym był również obowiązek pozwanej do pokrywania należnych wspólnocie opłat w formie zaliczek. Tym samym, Sąd nie miał wątpliwości co do tego, iż żądanie powódki, w przypadku, gdy pozwana obowiązku tego nie realizowała, było słuszne co do zasady.

Jednocześnie Sąd uznał, że żądanie powódki uzasadnione jest także co do wysokości. Pozwana nie kwestionowała wysokości wskazanych przez powódkę opłat z tytułu comiesięcznych zaliczek. Dodatkowo powódka na poparcie swoich twierdzeń w tym zakresie przedstawiła dokumenty w postaci rozliczenia zadłużenia i wyliczenia kwoty opłat. Powyższe pozwoliło ustalić, że opłaty należne powódce odpowiadały kwocie 119,40 zł miesięcznie w okresie od maja 2010 r. do marca 2011 r., kwocie 116,84 zł w okresie od kwietnia 2011 r. do stycznia 2013 r. i kwocie 119,84 zł w okresie

od lutego do maja 2013 r. Należność za okres od 01.05.2010 r. do 31.05.2013 r. odpowiada łącznie kwocie 4513,96 zł. Wartość skapitalizowanych odsetek obliczonych do dnia 31.05.2013 r. odpowiadała kwocie 914,32 zł.

O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł kierując się treścią art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Niewątpliwie pozwana zobowiązana była do zapłaty poszczególnych zaliczek sukcesywnie każdego miesiąca w okresie objętym sporem, wobec faktu, iż powódka oprócz równowartości nieuiszczonych zaliczek domagała się zasądzenia skapitalizowanych odsetek - łącznie odsetki za opóźnienie do tych należności zasądzone zostały zgodnie z żądaniem - od dnia wniesienia pozwu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi pozwaną, która sprawę przegrała w całości. Na koszty procesu poniesione przez powoda w łącznej kwocie 1489 zł złożyły się: kwota 272 zł tytułem opłaty od pozwu, 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa i 1200 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika.

Apelacją z dnia 18 marca 2015 r. pozwana I. W. (1) zaskarżyła wyrok Sądu Rejonowego w całości, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego (art. 6 ustawy o własności lokali) poprzez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, iż pozwana będąca samodzielną właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w P. jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej składającej się z 8 samodzielnych budynków mieszkaniowych, podczas gdy w istocie pozwana jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej obejmującej lokale mieszkalne w budynku, w którym posadowiony jest jej lokal mieszkalny a nie powodowej wspólnoty.

Z ostrożności procesowej pozwana, na podstawie art. 118 k.c. w zw. z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, podniosła zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia za okres od maja 2010 do 27 października 2010 roku (tak co do kwoty głównej jak i skapitalizowanych odsetek).

Wobec powyższego skarżąca wystąpiła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, a z ostrożności procesowej pozwana wystąpiła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa ponad kwotę 4.695,72 zł, a ponadto w każdym przypadku o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą, w tym zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że nabyty przez nią lokal znajduje się w budynku składającym się z ośmiu lokali mieszkalnych. W jej ocenie celem ustawodawcy przy tworzeniu ustawy o własności lokali było stworzenie takiego aktu prawnego, który pozwoliłby w sposób racjonalny zarządzać „najmniejszym” zbiorem nieruchomości, jaką stanowią odrębne lokale mieszkalne. U podstaw powołania wspólnoty mieszkaniowej winny leżać więzy gospodarcze i techniczne między wyodrębnionymi lokalami, a takich jest brak gdy chodzi o właścicieli lokali mieszkalnych usytuowanych w ośmiu różnych budynkach położonych na znacznej powierzchni. Ponadto z przedłożonych przez pozwaną dokumentów wynika, że każdy z budynków mieszkalnych, w którym znajdują się lokale stanowiące odrębną własność, ma charakter budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazuje jednoznacznie, iż nieruchomość, na której posadowiony jest lokal stanowiący własność pozwanej przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i pas zieleni. To potwierdza stanowisko skarżącej, że jeśli można mówić o wspólnocie mieszkaniowej w rozumieniu ustawy o własności lokali, to pozwana będąca właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) jest członkiem wspólnoty składającej się z ośmiu lokali mieszkalnych mieszczących się w jednym budynku, a nie członkiem powodowej wspólnoty.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia, skarżąca podniosła, że powódka złożyła pozew w dniu 28 października 2013 r. W pozwie tym dochodzi zapłaty za okres od maja 2010 r. do maja 2013 r. Z uwagi na treść art. 118 k.c. w zw. z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali stwierdzić należy, iż dochodzone od pozwanej należności mają charakter świadczeń okresowych, które przedawniają się z upływem lat 3. W związku z tym roszczenie za okres od maja 2010 do 27 października 2010 r. uległo przedawnieniu.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II instancji.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że lokal pozwanej jest samodzielny lokal mieszkalny, a z treści księgi wieczystej wynika jasno, że jest on prowadzony dla działki przy ul. (...). Na tej działce oprócz ośmiolokalowego budynku, w którym posadowiony jest lokal należący do pozwanej, znajdują się jeszcze inne budynki z samodzielnymi lokalami. Pozwana należy więc do wspólnoty mieszkaniowej właścicieli nieruchomości, których lokale znajdują się w budynkach przy ul. (...), i którzy z mocy prawa wspólnotę mieszkaniową. Ustawa o własności lokali nie wymaga, by wspólnoty mieszkaniowe istniały tylko w jednym budynku.

Powódka dodała, że mieszkanie pozwanej spełnia wszelkie wymogi samodzielnego lokalu mieszkalnego, co zostało potwierdzone dokumentem urzędowym - zaświadczeniem o samodzielności lokalu. Co więcej, pozwana dobrowolnie zawarła z deweloperem umowę - akt notarialny ustanowienia odrębnej własności lokalu. Tym samym zgromadzone w materiale sprawy dokumenty urzędowe jednoznacznie wykazują, że wszystkie lokale w nieruchomości, na której istnieje powodowa wspólnota mieszkaniowa, są odrębnymi lokalami, a zatem ich członkowie są członkami wspólnoty mieszkaniowej i pozwana nie jest tutaj wyjątkiem.

Nadto strona powodowa argumentowała, że zarzut częściowego przedawnienia roszczenia uznać należy za sprekludowany, a nawet w razie uznania, że pozwana mogła go jeszcze podnieść - za nietrafny. Świadczenia właścicieli ponoszone w celu pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie mają bowiem charakteru okresowego, w związku z czym przedawniają się na zasadach ogólnych. Są to bowiem specyficzne opłaty związane z ponoszeniem ciężarów zarządu rzeczą wspólną, per analogiam do wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości lub wydatków i ciężarów obciążających współwłaścicieli przy współwłasności zarządzanej na zasadach przepisów Kodeksu cywilnego. Ponadto opłaty we wspólnotach mieszkaniowych mają charakter zaliczkowy, a ich opłacanie w formie zaliczek płatnych do 10 dnia każdego miesiąca ma charakter jedynie techniczny, jednak nie przesądza o ich istocie jako świadczenia okresowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona w zakresie częściowego przedawnienia roszczenia dochodzonego przez powódkę.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Z kolei art. 48 k.c. przewiduje, że z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Co do zasady więc budynki wybudowane na nieruchomości nie stanowią odrębnej nieruchomości, lecz stają się jej częścią składową i stanowią jeden przedmiot prawa własności. Stąd też żeby lokal znajdujący się w budynku posadowionym na nieruchomości stał się samodzielną nieruchomością, konieczne jest wyodrębnienie jego własności zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. Nr 80, poz. 903 ze zm.), zwaną dalej u.w.l. Należy przy tym pamiętać, że wyodrębnienie własności lokalu z nieruchomości zawsze wiąże się z posiadaniem udziału w nieruchomości wspólnej (czyli gruncie oraz częściach budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali) i dopóki trwa odrębna własność lokali, nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.).

Jak przy tym stanowi art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Ani w doktrynie, ani w orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy samego prawa z chwilą przeniesienia przez właściciela nieruchomości prawa własności pierwszego z lokali, gdyż z tą chwilą dochodzi do powstania współwłasności nieruchomości wspólnej. Właściciel wyodrębnionego lokalu, niezależnie od swoich zamiarów czy woli staje się z mocy prawa członkiem wspólnoty.

Z powyższych rozważań na gruncie niniejszej sprawy wyciągnąć należy dwa wnioski. Po pierwsze, I. W. (1) z mocy prawa, z chwilą zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 28 października 2005 r. i dokonania

wpisu własności tego lokalu do księgi wieczystej stała się członkiem wspólnoty mieszkaniowej, albowiem w wyniku tych czynności doszło do ustanowienia odrębnej własności lokalu, który ona nabyła wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

A po drugie, wspólnota, której członkiem stała się pozwana, obejmuje nie tylko lokale mieszczące w budynku, w którym posadowiony jest jej lokal mieszkalny, lecz wszystkie lokale w budynkach znajdujących się na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). To bowiem z tej nieruchomości wyodrębniane były sukcesywnie lokale mieszkalne, w tym lokal pozwanej, i te wszystkie lokale wchodziły w skład jednej nieruchomości, a tym samym właściciele tych lokali zgodnie z 6 u.w.l. tworzą jedną wspólnotę mieszkaniową. To właśnie jedna nieruchomość wspólna jest łącznikiem i przyczyną, dla której wspólnota skarżącej obejmuje nie tylko budynek z lokalem pozwanej, ale i inne budynki.

Argumentacja skarżącej dotycząca zasadności ustanawiania jak najmniejszych wspólnot mieszkaniowych oraz więzów gospodarczych i technicznych, jakie powinny łączyć lokale, których właściciele tworzą jedną wspólnotę ma walor postulatyczny ale w niniejszej sprawie jest prawnie bezskuteczna, albowiem nie znajduje oparcia w przepisach ustawy o własności lokali. Ustawa nie tylko nie zakłada, że wspólnota mieszkaniowa może funkcjonować wyłącznie w ramach jednego budynku, ale z jej przepisów wprost wynika, że może ona obejmować lokale w kilku odrębnych budynkach stojących na jednej nieruchomości (art. 3 ust. 5, art. 5 ust. 2 u.w.l.). W tej drugiej sytuacji możliwy jest wprawdzie podział takiej nieruchomości, co powoduje, że w miejsce dotychczasowej (na ogół dużej) wspólnoty mieszkaniowej, którą tworzyli właściciele lokali znajdujących się we wszystkich budynkach położonych na tej nieruchomości, powstaną dwie (lub więcej) wspólnoty mieszkaniowe, składające się z właścicieli lokali w budynkach, znajdujących się na nieruchomościach powstałych na skutek podziału – art. 5 ust. 2 u.w.l. (zob. J. Pisuliński, Prawo rzeczowe, System prawa prywatnego, tom III, C.H. Beck). Jednak w przypadku nieruchomości, na której znajduje się m.in. budynek z lokalem pozwanej do takiego podziału nie doszło, co oznacza, że I. W. (1) jest członkiem wspólnoty obejmującej właścicieli lokali mieszczących się we wszystkich budynkach posadowionych na tej nieruchomości.

Z tych wszystkich przyczyn zarzut naruszenia art. 6 u.w.l. i kwestionowanie przez skarżącą członkostwa w powodowej wspólnocie okazało się chybione. Natomiast na uwzględnienie zasługiwał podniesiony dopiero w apelacji zarzut przedawnienia części roszczenia.

Zarzutu tego – wbrew twierdzeniom powódki – nie można było uznać za sprekludowany. W doktrynie i orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że zarzut przedawnienia może być podniesiony także w postępowaniu apelacyjnym (zob. wyrok SN z 19.08.2004 r., V CK 38/04, LEX nr 277325; M.P.Wójcik [w:] Komentarz aktualizowany do art.381 Kodeksu postępowania cywilnego, SIP Lex 2005).

Natomiast analizując charakter zaliczek, jakie właściciele lokali zobowiązani są uiszczać na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Sąd Okręgowy podzielił stanowisko przeważające w doktrynie i orzecznictwie, iż są to świadczenia okresowe. Wynika to z treści samego przepisu art. 15 ust. 1 u.w.l., który przewiduje, że zaliczki te uiszczane są formie bieżących opłat, z góry do 10 każdego miesiąca (zob. uzasadnienie wyroku SN z 8.10.2008 r., V CSK 133/08, LEX nr 500183; wyrok SA w Warszawie z 24.01.2014 r., I ACa 1499/13 LEX nr 1438295). Stąd też Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym apelację pozwanej nie zgodził się z poglądem wyrażonym w wyroku Sądu Okręgowego w sprawie XV Ca 361/10, na który w odpowiedzi na apelację powołała się strona powodowa. Skoro bowiem okresowy charakter zaliczek wynika wprost z ustawy, to okoliczność, że kwoty zaliczek nie spełniają definicji świadczenia okresowego bowiem składają się na pewną całość, która po upływie roku kalendarzowego podlega rozliczeniu nie jest wystarczająca do podważenia tego charakteru.

W związku z tym, zgodnie z art. 118 k.c., roszczenia o zapłatę zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną przedawniają się z upływem lat 3. Jeśli natomiast chodzi o odsetki za opóźnienie od poszczególnych zaliczek, to jako świadczenie okresowe także przedawniają się po upływie 3 lat. Z tym że roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie uzyskuje byt niezależny od długu głównego i ulega przedawnieniu według własnych reguł, osobno za każdy dzień opóźnienia. Ponieważ jednak odsetki mają charakter akcesoryjny względem długu głównego, to roszczenie o

ich o zapłatę nie powstaje od długu przedawnionego. W praktyce oznacza to, że w przypadku podniesienia zarzutu przedawnienia odsetki za opóźnienie mogą być naliczone tylko za czas do chwili przedawnienia roszczenia głównego, czyli że roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 10.11.1995 r. III CZP 156/95, OSNC 1996/3/3; uchwała Sądu Najwyższego z 26.01.2005 r., III CZP 42/04, OSNC 2005/9/149)

Ponieważ pozew w niniejszej sprawie został wniesiony 28 października 2013 r., to zaliczki należne za okres od maja 2010 roku do października 2010 roku wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie uległy przedawnieniu. Uzasadniało to obniżenie zasądzonej od pozwanej kwoty o 981,80 zł do sumy 4446,48 zł, z czego 716,40 zł stanowiły zaliczki (6 x 119,4 zł), a 265,40 zł odsetki od tych zaliczek, ustalone na podstawie niekwestionowanego wyliczenia powodowej wspólnoty (k. 10 akt).

W konsekwencji zmianie podlegało także orzeczenie o kosztach postępowania. Na koszty postępowania składały się: opłata od pozwu – 272 zł oraz koszty wynagrodzenia pełnomocników stron wraz z opłatami od pełnomocnictw - po 1.217 zł, czyli razem 2.706 zł. Pozwana ostatecznie przegrała sprawę w 81,91 %, czyli winna ponieść 2.216,50 zł całości kosztów, a poniosła 1.217 zł. Uzasadniało to zasądzenie od niej na rzecz powódki po zaokrągleniu 999 zł (2.216,5 zł – 1.217 zł) tytułem zwrotu kosztów procesu przed Sądem Rejonowym.

Z uwagi na powyższe zaskarżony wyrok we wskazanym zakresie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. podlegał zmianie (pkt I.), polegającej na obniżeniu zasądzonych świadczenia głównego obejmującego także częściowo skapitalizowane odsetki o wskazana wyżej kwotę 981,80 zł i oddaleniu powództwa w tej części. Roszczenie odsetkowe zasądzone przez sąd I instancji od dnia 28.10.2013r. pozostało bez zmian. W pozostałym zakresie apelację w oparciu o art. 385 k.p.c. należało oddalić jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty postępowania składały się: opłata od apelacji – 272 zł oraz koszty wynagrodzenia pełnomocników stron po 600 zł, czyli razem 1.472 zł. Pozwana przegrała sprawę w postępowaniu apelacyjnym w 81,91 %, czyli winna ponieść 1.205,71 zł całości kosztów, a poniosła 872 zł. Prowadziło to do zasądzenia od niej na rzecz powódki po zaokrągleniu 333 zł (1.205,71 zł – 872 zł) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

SSO Jolanta Borkowicz-Grygier SSO Jarosław Grobelny SSR (del.) Monika Frąckowiak