

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 29 lipca 2015 r.

Pozwem z dnia 30 grudnia 2014 roku powód Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. wniosła o zasądzenie od pozwanego Gminnej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwoty 5.007,67 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 3 września 2011 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 16.593,36 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 3 września 2011 r. do dnia zapłaty tytułem nierozliczonej nadwyżki za świadczenia i wywóz śmieci za rok 2022 r. na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zawezwania do próby ugodowej oraz kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwana Gminna (...) Sp. z o.o. pełniła funkcję zarządcy i administratora powódki od dnia 31 maja 1995 r. do dnia 31 marca 2006 r. W ramach powierzonej funkcji zarządcy pozwana prowadziła za odpłatnością księgowość wspólnoty i pobierała kwoty od właścicieli na świadczenia związane z mediami. Z przekazanej powódce w dniu 2 lutego 2007 r. dokumentacji księgowej wynika, że pozwana uznała łączną kwotę w wysokości 21.601,03 zł jako nadwyżkę wpłaconych świadczeń nad faktycznie poniesionymi kosztami, z czego kwotę 5. (...)67 z tytułu rozliczenia kosztów wywozu śmieci zaksięgowano w dniu 30 czerwca 2004 r., a kwotę w wysokości 16.593,36 zł tytułem rozliczenia nadwyżek kosztów wody i energii cieplnej – w dniu 30 listopada 2005 r. Powódka wskazała ponadto, że pozwana księgowała rozliczenia kosztów świadczeń na innym koncie rozrachunków niż rozliczenia na linii Wspólnota - (...), co zmieniło i zniekształciło księgowy obraz rozrachunków pomiędzy tymi stronami.

W odpowiedzi na pozew Gminna (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że opis stanu faktycznego i okoliczności wskazany przez powódkę nie wydaje się być klarowny, co więcej nie koresponduje z dowodami załączonymi do pozwu, a załączone do pozwu wydruki są pozbawione mocy dowodowej. Wskazała ponadto, że jako zarządca posiadała upoważnienie wyłącznie do rachunku bankowego prowadzonego dla Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...). Ponadto powód w czasie sprawowania zarządu przez pozwaną nie wniósł zastrzeżeń co do prowadzonych rozliczeń, do których dostęp miał każdy właściciel lokalu. Pozwana z ostrożności procesowej podniosła zarzut przedawnienia roszczenia, wskazując, że wszelkie roszczenia z tytułu zawartej umowy uległy przedawnieniu najpóźniej w okresie 3 lat od daty rozwiązania z pozwaną umowy o administrowanie, tj. w dniu 3 marca 2008 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 31 maja 1995 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. zawarła z Gminną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. umowę zlecenia o numerze (...), na podstawie której Wspólnota powierzyła (...) pełnienie funkcji Zarządu Wspólnoty oraz sprawowanie funkcji zarządu i administrowania Wspólnoty (okoliczności bezsporne, umowa zlecenia z dnia 31 maja 1995 r. k.17-22).

Uchwałą z dnia 27 lutego 2006 r. powołano zarząd z osób fizycznych, który od dnia 28 lutego 2006 r. stał się jedynym prawnym zarządem. Nowo powołany zarząd wypowiedział (...) umowę o zarządzanie i administrację bez zachowania terminów wypowiedzenia, ostatnim dniem świadczenia usług przez (...) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Urbanistów 4 był 31 marca 2006 r. (okoliczności bezsporne, pismo z dnia 28 lutego 2006 r. k. 23).

W okresie sprawowania zarządu powodową Wspólnotą przez (...) Spółka z o.o. doszło do nierzetelnego rozliczania się ze Wspólnotą. Z tytułu rozliczania kosztów śmieci za rok 2002 r. powstała nadwyżka wpłaconych świadczeń nad faktycznie poniesionymi kosztami opiewająca na kwotę 5.007,67 zł ((...) z dnia 15 czerwca 2004 r. k. 28-31). Zaś rozliczenie świadczeń z dnia 10 listopada 2005 r. dot. kosztów wody i energii cieplnej wykazało nadwyżkę świadczeń w

wysokości 16.593, 36 (...) z dnia 10 listopada 2005 r. k.32-35.). Kwoty te nie zostały zwrócone powodowej Wspólnocie (dokumentacja księgowa k. 26-49).

Pismem z dnia 26 sierpnia 2011 roku powodowa Wspólnota wezwała pozwaną Gminną (...) do zapłaty w ciągu 7 dni zobowiązania z tytułu nierozliczonych finansowo przez (...) ze Wspólnotę Mieszkaniową wynikających z (...) z dnia 15 czerwca 2004 r. na kwotę 5.007,67 zł + odsetki ustawowe do dnia zapłaty od dnia wystawienia dokumentu oraz (...) z dnia 10 listopada 2005 r. na kwotę 16.593,36 zł + odsetki ustawowe do dnia zapłaty od dnia wystawienia dokumentu (wezwanie do zapłaty k. 67).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przywołanych dokumentów przedstawionych przez powoda. Sąd dał wiarę obiektywnym dowodom z dokumentów, gdyż nie budzą one wątpliwości, a ich wiarygodność nie była kwestionowana w toku postępowania przez żadną ze stron. Ich autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu, stąd też były przydatne dla poczynienia na ich podstawie powyższych ustaleń.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie należy zauważyć, że powódka dochodziła w niniejszym postępowaniu wierzytelności z tytułu nierozliczonej nadwyżki za świadczenia i wywóz śmieci za rok 2002 r. w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. W myśl art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. W orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że istnienie przepisów szczególnych, czy też istnienie odpowiednich postanowień umowy wyłącza stosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. np.: uzasadnienie orz. SN z dnia 25.03.1986r., IV CR 29/86, OSNCP 1987, nr 2-3, poz. 44; uzasadnienie orz. SN z dnia 05.10.1974r., III CZP 53/74, OSNCP 1975, nr 9, poz.131).

W okolicznościach niniejszej sprawy nie powinno budzić wątpliwości, że wszelkie roszczenia powódki wywodzą się ze stosunku prawnego łączącego strony w zakresie zarządu nieruchomością wspólną. Stosunki te zostały uregulowane zawartą pomiędzy stronami w dniu 31 maja 1995 roku umową „zlecenia o numerze 236/95”, przedmiotem której było pełnienie funkcji Zarządu Wspólnoty oraz sprawowanie funkcji zarządu i administrowania Wspólnoty. Te stosunki prawne należy kwalifikować jako oparte na konstrukcji jurystycznej zlecenia. Nie ulega przy tym wątpliwości w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, że pozwana winna była zwrócić powodowej wspólnotie wszelkie nadwyżki wpłaconych świadczeń nad faktycznie poniesionymi kosztami, czego jednak nie uczyniła.

Niemniej przedmiotowe powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia. Zgodnie z art. 117 § 1 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Odnośnie terminu przedawnienia należy wskazać na art.118 k.c. zgodnie z którym, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. W niniejszej sprawie zastosowanie ma dziesięcioletni ogólny termin przedawnienia.

Wskazać należy, że istota przedawnienia polega na tym, że ten przeciwko komu przysługuje roszczenie, może – powołując się na upływ terminu przedawnienia – uchylić się od jego zaspokojenia. Z powyższego wynika, że istnieją zakreślone przez ustawodawcę ramy czasowe, w których wierzytelność może być skutecznie dochodzona przez wierzyciela. Po ich upływie, na zarzut podniesiony przez pozwanego, sąd oddali powództwo, niezależnie od tego, czy roszczenie było uzasadnione czy też nie. Podkreślić należy, że roszczenie przedawnione nie wygasa, ale staje się roszczeniem naturalnym, co oznacza, że wprawdzie istnieje, lecz nie może być skutecznie dochodzone przez sądem.

Na podstawie art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Wymagalność roszczenia następuje wówczas, kiedy wierzyciel może skutecznie żądać od dłużnika zadośćuczynienia jego roszczeniu; roszczenia mogą stać się wymagalne w dniu wskazanym w treści czynności prawnej lub w ustawie,

w dniu wynikającym z samej natury zobowiązania, niezwłocznie po ich powstaniu. Na gruncie niniejszej sprawy wymagalność roszczenia należy wiązać z momentem ostatecznego skutecznego rozliczenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną za okres dochodzony pozwem. Zgodnie z art. 30 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. rozliczenie takie następuje w drodze zwołania zebrania ogółu właścicieli raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku, na którym to następuje m.in. zdanie sprawozdania zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium. Należy zatem przyjąć, że skoro ustawodawca ustalił termin nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku, tj. do 31 marca każdego roku, to termin wymagalności roszczeń z tytułu rozliczeń opłat wnoszonych na zarząd nieruchomością wspólną należy liczyć od 1 kwietnia każdego roku. Sąd zatem przyjął, że początek biegu terminu przedawnienia roszczeń zgłoszonych w sprawie nastąpił w dniu 1 kwietnia 2003 r., bowiem powód dochodził zwrotu nadwyżki zaliczek za rok 2002. W takiej sytuacji roszczenie powodowej wspólnoty przedawniło się z upływem 1 kwietnia 2013 r.

W ocenie Sądu nie można uznać, aby przed tą datą doszło do przerwania biegu terminu przedawnienia na skutek podjęcia przez wierzyciela czynności przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.). Wskazać bowiem należy, że powodowa wspólnota wystąpiła z zawezwaniem (...) do próby ugodowej dopiero w dniu 24 stycznia 2014 r., a więc już po upływie terminu przedawnienia, a powództwo zostało wytoczone jeszcze później.

Bezpodstawne było również stanowisko powoda wyrażone w toku postępowania, że uchylanie się przez pozwaną od spłaty zobowiązania stanowi nadużycie prawa podmiotowego. W orzecznictwie dopuszczono w wyjątkowych okolicznościach uznanie podniesionego zarzutu przedawnienia roszczenia za sprzeczny z normą art. 5 k.c. Stosując powołany przepis, trzeba mieć jednak na względzie jego szczególny charakter wynikający z użycia klauzul generalnych. Z tej przyczyny dla oceny, czy podniesiony zarzut przedawnienia nie nosi znamion nadużycia prawa, konieczne jest rozważenie charakteru dochodzonego roszczenia i przyczyn opóźnienia (tak SN w orz. z dnia 02.04.2003 r., I CKN 204/01, LEX nr 78814). W rozpatrywanej sprawie roszczenie powoda nie ma szczególnego charakteru, który by uzasadniał ocenę zachowania pozwanej, polegające na podniesieniu zarzutu przedawnienia jako nadużycie prawa. W judykaturze jako szczególne oceniane są najczęściej roszczenia o zadośćuczynienie lub odszkodowanie z tytułu szkody na osobie, ze względu na wagę chronionego dobra, jakim jest życie i zdrowie człowieka. Roszczenia z tytułu rozliczeń zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną takiego szczególnego charakteru nie mają. Po wtóre, znaczne opóźnienie powoda nie znajduje racjonalnego usprawiedliwienia. Strony od lat toczą między sobą procesy sądowe z tytułu nieprawidłowości w zarządzie. Nie jest przy tym wystarczającym argumentem okoliczność, że pozwana przez wiele lat uchylała się od zwrotu dopłat. Powód co prawda nie jest przedsiębiorcą, niemniej z pewnością nie można odmówić mu przymiotu profesjonalizmu, został bowiem wyposażony przez ustawodawcę w zdolność sądową w celu zarządzania nieruchomością w wspólną, powinien mieć zatem świadomość skutków opóźnienia w dochodzeniu roszczeń i podejmować czynności windykacyjne w takich terminach, by do ich przedawnienia nie dopuścić.

Wobec powyższego stwierdzić należy, że roszczenie ze stosunku prawnego pomiędzy stronami niniejszego postępowania uległo przedawnieniu. W konsekwencji Sąd w pkt I sentencji wyroku oddalił powództwo.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o art. 98 k.p.c. Powódka, będąca stroną przegrywającą sprawę, obowiązana jest zwrócić na rzecz pozwanej koszty postępowania w kwocie 2417 zł, na którą składa się opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 2400 zł, ustalone stosownie do § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 490 z późniejszymi zmianami).

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji.

SSR Paweł Szymański

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.