

Sygn. akt I C 1555/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2019 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Maja Snopczyńska

Protokolant Agnieszka Ząbkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2019 roku w Świdnicy

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

przeciwko Gminie S.

o zapłatę kwoty 8 308,93 zł

I. zasądza od strony pozwanej Gminy S. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. kwotę 8.308,93 zł (osiem tysięcy trzysta osiem złotych i dziewięćdziesiąt trzy grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 28 października 2017r. do dnia zapłaty

II. w pozostałym zakresie umarza postępowanie

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2.233,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 1800 zł kosztów zastępstwa procesowego, zaś dalej idący wniosek oddala.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. pozwem z dnia 26 marca 2019 roku wniosła o zasądzenie od strony pozwanej Gminy S. kwoty 8308,93 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 16 października 2017 roku oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu podniosła, że pozwana jako współwłaściciel nieruchomości jest obowiązana do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej do udziału procentowego, kwota dochodzona pozwem obejmuje koszty: wymiany stolarki drzwiowej wejściowej do budynku, naprawy wypraw tynkarskich, wymiany papowego pokrycia dachowego.

W dniu 18 kwietnia 2018 roku wydano nakaz zapłaty zgodnie z żądaniem pozwu.

Strona pozwana wniosła sprzeciw, zaskarżając nakaz w całości podniosła zarzut nieprawidłowej reprezentacji powoda (gdyż nazwisko osoby wnoszącej pozew nie zgadza się z nazwiskiem pełnomocnika wskazanego w pełnomocnictwie), zarzut przedawnienia i zarzut nieudowodnienia roszczenia; wskazała, że czynności podjęte przez administratora i objęte fakturami nie były czynnościami tzw. zwykłego zarządu i winny podlegać odrębnej uchwale, gdyż bieżąca konserwacja obiektu są to prace niezbędne do utrzymania substancji budowlanej w odpowiednim stanie technicznym i użytkowym; strona pozwana nie była informowana o remontach nie otrzymała faktur, nie potwierdzono, że faktury te zostały zapłacone; zakwestionowała także datę żądania odsetek.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa podtrzymała powództwo wskazując, że wykonane remonty nie wykaczały poza katalog czynności zwykłego zarządu.

Na rozprawie w dniu 17 stycznia 2019 roku strona powodowa wskazała, że żąda odsetek od dnia 28 października 2017 roku, zaś w pozostałym zakresie co do odsetek cofa pozew ze zrzeczeniem się roszczenia.

W (...) SĄD USTALIŁ

NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:

Strona pozwana jest właścicielem lokali znajdujących się w nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. z czym związany jest udział w wysokości 47,43% w nieruchomości wspólnej.

BEZSPORNE

Nieruchomość wspólna wymagała min. naprawy pokrycia dachu z uwagi na dużą ilość pęknięć w papie co powodowało napływ wód opadowych; naprawy tynku zewnętrznego, gdyż odpadający tynk stanowi zagrożenie dla mieszkańców oraz pilnej wymiany drzwi, które są w złym stanie. Okoliczności te zostały stwierdzone podczas corocznego przeglądu nieruchomości w październiku 2011 roku, jako prace bieżące do pilnego wykonania.

DOWÓD: protokół z okresowej kontroli X 2011r k. 51-55

Montaż drzwi wykonała firma (...) s.c. za kwotę 2.077,65 zł. Prace remontowe w postaci częściowej wymiany tynków elewacji i wykonania opaski betonowej wykonała firma PHU (...) s.c. za kwotę 5.761,55 zł. Ta sama firma wykonała prace dekararskie za kwotę 9.679,10 zł.

Należności za wykonane prace zostały zapłacone wykonawcom przez stronę powodową.

DOWÓD: faktura z 16 X 2012r k. 12

Faktura z 31 X 2012r k. 13

Kosztorys k. 14-16

Faktura z 5 IX 2011 r k. 17

Potwierdzenia przelewów k. 48-50

Strona powodowa wzywała stronę pozwaną do zapłaty.

DOWÓD: wezwania do zapłaty z potwierdzeniami nadania k. 8-10

W TAK USTALONYM STANIE FAKTYCZNYM

SĄD ZWAŻYŁ:

Powództwo jest zasadne.

Bezspornym w sprawie było, że strona pozwana jest właścicielem lokali znajdujących się w nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. z czym związany jest udział w wysokości 47,43% w nieruchomości wspólnej. Strona powodowa wniosła o zasądzenie od strony pozwanej kwoty 8308,93 zł tytułem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Tym samym zastosowanie niniejszej sprawie znajdują przepisy ustawy z 24 VI 1994r o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000r nr 80, poz. 903 z późn. zm.) - zwana dalej ustawą, która reguluje stosunki pomiędzy wspólnotą a właścicielami poszczególnych lokali.

Strona pozwana zarzuciła nieprawidłową reprezentację strony powodowej, gdyż nazwisko osoby wnoszącej pozew nie zgadza się z nazwiskiem pełnomocnika wskazanego w pełnomocnictwie W piśmie z dnia 3 IX 2018 roku pełnomocnik strony powodowej wyjaśnił, że w czasie kiedy był składany pozew nosił jeszcze nazwisko G., ale decyzją kierownika

USC w Ś. o zmianie nazwiska wrócił do nazwiska przodków po mieczu, o czym informował Sąd Rejonowy w Świdnicy. Tym samym zarzut ten okazał się bezzasadny.

Strona pozwana podniosła także zarzut przedawnienia.

Zgodnie art. 117 §2 k.c. po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się zarzutu przedawnienia. Ponadto, w myśl art.118 kc jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat 6, a dla roszczeń o świadczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi trzy lata, jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata. Pamiętać należy, że ustawą z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r., poz. 1104) zmieniono terminy przedawnienia wprowadzając 6 letni termin przedawnienia w miejsce 10 letniego.

Zgodnie jednak z art. 5 ust 2 jeżeli zgodnie z ustawą zmienianą w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, termin przedawnienia jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (9 lipca 2018r). Jeżeli jednak przedawnienie, którego bieg terminu rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nastąpiłoby przy uwzględnieniu dotychczasowego terminu przedawnienia wcześniej, to przedawnienie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu.

Zgodnie z art. 120 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne, a jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego bieg terminu rozpoczyna się od dnia w którym roszczenie stałoby się wymagalne gdyby uprawniony podjąłby czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Jak wynika z potwierdzeń przelewów przedłożonych przez stronę powodową należności zostały uiszczone przez wspólnotę w dniach 24 X 2012 roku, 7 XI 2012 roku i 6 IX 2011 roku. Tym samym strona powodowa mogła podjąć czynności zmierzające do zobowiązania strony pozwanej do zapłaty tych kwot w dniu następnym i tak należy określić datę wymagalności poszczególnych żądań.

Stosując przepisy dotychczasowe roszczenie o zwrot należności za poszczególne faktury przedawniłoby się odpowiednio w dniach 26 X 2022 roku, 9 XI 2022 roku i 8 IX 2021 roku (z zastosowaniem 10 letniego terminu przedawnienia liczonego od dnia wymagalności). Natomiast stosując nowe przepisy - skrócony 6 letni termin przedawnienia liczony od dnia wejścia w życie cytowanej ustawy – w dniu 31 XII 2024 roku. Tym samym mając na uwadze art. 5 ust 2 cytowanej ustawy należało uznać, że roszczenia objęte pozwem przedawniłyby się odpowiednio w dniach 26 X 2022 roku, 9 XI 2022 roku i 8 IX 2021 roku. Skoro pozew został wniesiony w dniu 26 marca 2018 roku roszczenie strony powodowej nie uległo przedawnieniu.

Zgodnie z treścią art. 13 ust. 1 ustawy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na pokrycie tych wydatków właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15). Art. 14 ustawy wskazuje zaś że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,

5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Zgodnie z powołanymi przepisami strona Powodowa naliczyła stronie pozwanej koszty, które obejmowały wydatki na remonty i bieżącą konserwację.

Nie można zgodzić się z twierdzeniami strony pozwanej, że czynności dokonane przez Wspólnotę były czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd i wymagały odrębnej uchwały. Słusznie podnosiła strona powodowa, że czynności zwykłego zarządu są to czynności mające na celu zachowanie nieruchomości w stanie niepogorszonym w pełnej sprawności technicznej. Wykonane prace nie miały na celu ulepszenia czy zmodernizowania nieruchomości. Jak wynika z protokołu kontroli okresowej nieruchomości już w październiku 2011 roku osoba przeprowadzająca taką kontrolę stwierdziła, że nieruchomość wspólna wymaga min. naprawy pokrycia dachu z uwagi na dużą ilość pęknięć w papie co powodowało napływ wód opadowych; naprawy tynku zewnętrznego, gdyż odpadający tynk stanowi zagrożenie dla mieszkańców oraz pilnej wymiany drzwi, które są w złym stanie. Prace te zostały zakwalifikowane w protokole jako prace bieżące do pilnego wykonania. Wskazać należy, że protokół zawierał podział prac na bieżące, główne i modernizacyjne i prace których dotyczy spór zostały zakwalifikowane jako bieżące.

Tym samym strona pozwana zobowiązana jest jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej do poniesienia kosztów tych prac według wysokości swojego udziału w nieruchomości wspólnej (47,43%)

Z przedłożonych faktur i potwierdzeń przelewów wynika, że strona powodowa poniosła koszty bieżących remontów w kwocie 17.518,30 zł, zaś 47,43% z tej kwoty wynosi 8308,93 zł.

Strona powodowa w toku postępowania sprecyzowała, że żąda odsetek od dnia 28 października 2017 roku, zaś w pozostałym zakresie co do odsetek cofa pozew ze zrzeczeniem się roszczenia. Sąd uznał cofnięcie pozwu za dopuszczalne, gdyż okoliczności sprawy nie wskazują aby ta czynność była sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego. Nie zmierza ona także do obejścia prawa. W związku z powyższym na mocy art. 203 § 1,4 kpc postępowanie w tym zakresie należało umorzyć.

Za zwłokę w zapłacie należności zgodnie z treścią art. 481 kc wierzycielowi przysługują odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej (przy braku - jak w niniejszej sprawie – innej umowy stron).

Mając powyższe na uwadze na mocy powołanych przepisów zasądzono od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 8.308,93 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 28 października 2017 roku do dnia zapłaty, zaś w pozostałym zakresie umorzono postępowanie.

Orzeczenie o kosztach procesu znajduje oparcie w art. 98 §1 i 3 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty te składało się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1800 zł wynikające z Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804), 416 zł opłaty od pozwu i 17 zł opłato skarbowej od pełnomocnictwa. Powódka wniosła o zasądzenie kosztów postępowania w kwocie 2.400 zł, lecz Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia takiego wniosku. Wskazać należało, że sprawa jest typową sprawą o zapłatę, odbyły się dwie rozprawy, stąd zasądzono od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2.233 zł tytułem zwrotu kosztów, zaś dalej idący wniosek oddalono.