

Sygn. akt I C 1819/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2021 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

Protokolant: D. L.-D.

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2021 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) przy ul. (...) w G.

przeciwko Gminie M. G.

o zapłatę

I. zasądza od Gminy M. G. na rzecz (...) przy ul. (...) w G. kwotę 10 062,66 zł (dziesięć tysięcy sześćdziesiąt dwa złote sześćdziesiąt sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 11 lutego 2020 r. do dnia zapłaty, zastrzegając Gminie M. G. prawo do powoływania się w toku egzekucji na ograniczenie jej odpowiedzialności do wartości ustalonego w wykazie inwentarza lub spisie inwentarza stanu czynnego spadku po I. S. (1);

II. zasądza od Gminy M. G. na rzecz (...) przy ul. (...) w G. kwotę 4367 zł (cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1819/20

UZASADNIENIE

Powódka (...) przy ul. (...) w G., po ostatecznym sprecyzowaniu pozwu, wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy M. G. kwoty 10.062,66 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2020 r. do dnia zapłaty, tytułem należności na koszt eksploatacji, zarządu, mediów, funduszu remontowego przypadających na lokal nr (...), który na skutek objęcia spadku po zmarłej I. S. (2), przeszedł na własność Gminy. Jednocześnie wniosła o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, iż kwota dochodzona pozwem obejmuje należność: 3.526,14 zł za okres od stycznia do grudnia 2017 r., 3.978,16 zł za okres od stycznia do grudnia 2018 r., 2.405,48 zł okres od stycznia do lipca 2019 r., 152,88 zł za sierpień 2019 r.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 12 października 2020 r. referendarz sądowym Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu od powódki, wnosząc przy tym w przypadku wyroku uwzględniającego powództwo o dokonanie zastrzeżenia prawa pozwanej do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie jej odpowiedzialności za to roszczenie do wysokości nabycia spadku z dobrodziejstwem inwentarza. Po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska w piśmie przygotowawczym z dnia 21 lipca 2021 r. podnosiła zarzut przedawnienia roszczenia za okres do sierpnia 2017 r. oraz brak prawidłowego pełnomocnictwa.

Sąd ustalił, co następuje:

I. S. (1) była właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi KW nr (...).

(bezsporne, nadto wydruk księgi wieczystej nr (...) –k.31-35)

W dniu 11 listopada 2012 r. I. S. (1) zmarła.

(bezsporne, nadto odpis postanowienia z dnia 3 stycznia 2017 r. sygn. akt XII Ns 960/15- k.30)

Z dniem otwarcia spadku 11 listopada 2012 r. po zmarłej I. S. (1), własność lokalu (...) położonego w G. przy ul. (...) nabyła Gmina M. G.. Spadek nabyła na podstawie ustawy w całości z dobrodziejstwem inwentarza.

(bezsporne, nadto odpis postanowienia z dnia 3 stycznia 2017 r. sygn. akt XII Ns 960/15- k.30)

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. uchwałą z dnia 2 sierpnia 2017 r. nr 3/8/2017 r. powołała zarząd w osobie B. B. oraz M. Ł..

(bezsporne, nadto odpis uchwały –k. 10)

Od stycznia 2017 r. do sierpnia 2019 r. właściciel lokalu numer (...) położonego w G. przy ul. (...) nie uiszczał w całości kwot na pokrycie opłat z tytułu opłat eksploatacyjnych, zarządu oraz funduszu remontowego na rzecz (...) przy ul. (...) w G..

Opłaty - miesięczne zaliczki wynosiły:

- w 2017 r. w okresie styczeń - wrzesień – 303,87 zł, październik – grudzień 321,24 zł,
- w 2018 r. w okresie styczeń – marzec – 321,24 zł, kwiecień – grudzień 342,95 zł,
- w 2019 r. w okresie styczeń – sierpień 342,94 zł.

Właściciel lokalu otrzymywał zawiadomienia o wysokości opłat. Korespondencję kierowano na adres ul. (...) w G..

(dowód: korekty księgowo -13-18)

Pismem z dnia 21 lipca 2020 r. powódka (...) przy ul. (...) w G. wezwała pozwaną Gminę M. G. do zapłaty kwoty 34.428,41 zł tytułem spłaty zadłużenia za lokal numer (...), położony w G. przy ul. (...), jednakże bezskutecznie.

(dowód: wezwanie do zapłaty –k.29)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów prywatnych przedstawionych przez stronę powodową. W szczególności Sąd oparł się w zakresie żądania powódki m.in. na dowodach w postaci korekt księgowych. Są one w pełni jednoznaczne i przekonujące, a nadto nie były kwestionowane przez strony co do swej autentyczności, zatem brak jest podstaw, by odmówić im przymiotu wiarygodności.

W niniejszej sprawie merytoryczny spór sprowadzał się do ustalenia, czy pozwana istotnie jest zobowiązana do zapłacenia powódce dochodzonych w niniejszym postępowaniu kwot w związku z podniesionym zarzutem przedawnienia oraz kwestionowaniem prawidłowości umocowania pełnomocnika strony powodowej.

Pozwana kwestionowała prawidłowość umocowania pełnomocnika strony powodowej, podważając treść uchwały powodowej wspólnoty nr (...) r. z 2 sierpnia 2017 r. o powołaniu członków zarządu, wskazując, iż na mocy rzeczonyj

uchwały nie dokonano zarówno powołania, jak i wyboru zarządu, a jedynie podano w treści, iż w skład zarządu wchodzi B. B. oraz M. Ł..

W ocenie Sądu zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna.

Faktem jest, iż w treści uchwały powodowej wspólnoty nr (...) r. z dnia 2 sierpnia 2017 r. znajduje się zapis: „W skład zarządu wchodzi B. B. oraz M. Ł.”. Tym niemniej nieprecyzyjne sformułowanie uchwały nie może przekreślać jej celu. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2013 r. sygn. akt IV CZ 72/13, decydujące znaczenie należy nadać celowi podjętej uchwały, którym było to, aby wymienione w niej osoby pełniły funkcje członków zarządu. Treść czynności prawnej, którą jest także uchwała wspólnoty mieszkaniowej, powinna być tłumaczona, jak tego wymagają okoliczności, w których została dokonana, a także zasady współżycia społecznego. W niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości, że celem spornej uchwały było powołanie na członków zarządu B. B. oraz M. Ł. i uchwała nr 3/8/2017 r. z dnia 2 sierpnia 2017 r. skutecznie powyższy skład zarządu powołała.

Z tego też względu uznać należy B. B. oraz M. Ł. były uprawnione do działania w imieniu wspólnoty zgodnie z art. 21 ustawy o własności lokali do ustanowienia pełnomocnika procesowego w osobie radcy prawnego K. B. pełnomocnictwem z 28 kwietnia 2019 r.

Bezspornym w sprawie jest, iż z dniem otwarcia spadku po zmarłej I. S. (1), tj. 11 listopada 2012 r., własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) nabyła na podstawie ustawy w całości z dobrodziejstwem inwentarza Gmina M. G.. Zgodnie bowiem z art. 922 § 1 k.c. prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób stosownie do przepisów księgi niniejszej. Przy czym zgodnie z art. 924 k.c. spadek otwiera się z chwilą śmierci spadkodawcy.

W związku z tym pozwana, a uprzednio jej poprzedniczka prawna, zobowiązani byli uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali – tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 80. poz. 903 ze zm.). Na koszty te składały 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 (art. 14 powołanej ustawy).

Powódka w niniejszej sprawie dochodziła ostatecznie od pozwanej zapłaty należności z tytułu zaliczek na poczet pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztów eksploatacyjnych za okres od stycznia 2017 r. sierpnia 2019 r. Przedmiot roszczenia, ani jego wartość również ostatecznie nie była kwestionowana. Z tego też względu Sąd postanowieniem wydanym na rozprawie z dnia 14 września 2021 r. na mocy art. 235²§ 1 pkt 2 k.p.c. pominął dowody: z zeznań świadka B. S. oraz z opinii biegłego z zakresu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi, uznając okoliczności na jakie miały być przeprowadzone za bezsporne pomiędzy stronami.

W świetle powyższego nie było więc wątpliwości, że na pozwanej, a uprzednio na spadkodawczyni, ciążył obowiązek pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów eksploatacyjnych.

Powódka złożyła zestawienia korekt księgowych, obrazujących wysokość zadłużenia pozwanej, które, jak wskazano powyżej, nie były kwestionowane przez stronę przeciwną. W art. 15 ustawy określony został również termin, w jakim właściciel lokalu zobowiązany jest uiszczać na rzecz Wspólnoty należności za zarząd nieruchomością wspólną. Zatem pozwana, a uprzednio jej spadkodawczyni zobowiązana była w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca uiszczać na rzecz wspólnoty zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów eksploatacyjnych.

Za niezasadny Sąd uznał również zarzut przedawnienia.

Zgodnie z art. 117 § 2 k.c. zdanie pierwsze po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia.

Zgodnie z art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jednakże koniec terminu przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy.

Bezspornym w sprawie było, iż dochodzone roszczenie ma charakter okresowy. Pozew został wniesiony w dniu 26 sierpnia 2020 r., a zatem roszczenie za okres styczeń 2017r. - sierpień 2019 r. nie uległo przedawnieniu.

Z tych względów Sąd na mocy wskazanych powyżej przepisów zasądził od pozwanej Gminy na rzecz powódki (...) przy ul. (...) w G. w pkt I wyroku kwotę 10.062,66 zł, zastrzegając jednocześnie, iż pozwanej przysługuje prawo do powołania się w toku egzekucji zasądzonego na ograniczenie odpowiedzialności do wartości stanu czynnego spadku nabytego po I. S. (1).

O odsetkach Sąd orzekł od dnia 11 lutego 2020 r. do dnia zapłaty, zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 481§ 1 k.c.

O kosztach sądowych Sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z odpowiedzialnością za wynik procesu, obciążając nimi pozwaną w całości w kwocie 4.367 zł. Na koszty te złożyły się opłata od pozwu wysokości 750 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804), powiększone o opłatę od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.