

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 marca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt VIII C 3905/13 oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. skierowane przeciwko A. S. o zapłatę kwoty 291,84 zł, a nadto zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w całości.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła apelacją strona powodowa w całości. Rozstrzygnięciu skarżący zarzucił:

1. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 118 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż naliczona na dzień wyodrębnienia się nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. spod zarządzania przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ł., niedopłata z tytułu rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach wspólnych, dostaw mediów – wody, energii cieplnej, gazu oraz wywozu nieczystości – za okres od stycznia 2009 roku do listopada 2009 roku stanowi świadczenie okresowe podlegające trzyletniemu okresowi przedawnienia, podczas gdy niedopłata ta jest płatna jednorazowo, a więc podlega dziesięcioletniemu okresowi przedawnienia;

2. naruszenie przepisu prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny i dowolne uznanie na podstawie zeznań świadka – T. K. – iż wyliczona na dzień wyodrębnienia się nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. spod zarządzania przez powodową Spółdzielnię obciążająca pozwanego niedopłata z tytułu rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach wspólnych oraz kosztów zużycia mediów stanowi świadczenie okresowe podlegające trzyletniemu terminowi przedawnienia i podlega doliczeniu do opłat eksploatacyjnych należnych w następnym okresie rozliczeniowym, podczas gdy niedopłata ta jest płatna jednorazowo, a nie w regularnych odstępach czasu i stanowi jedno, pojedyncze świadczenie podlegające dziesięcioletniemu terminowi przedawnienia.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości poprzez zasądzenie na rzecz strony powodowej należności pieniężnej w wysokości 291,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa.

### **Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje.**

Apelacja jest niezasadna.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Pomimo iż skarżący podnosi w apelacji zarzuty naruszenia zarówno przepisów prawa materialnego, tj. przepisu art. 118 k.c., jak i przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c., w istocie jednakże apelacja powoda sprowadza się jedynie do wytknięcia Sądowi Rejonowemu przeprowadzenia błędnej analizy i błędnej oceny charakteru dochodzonego niniejszym pozwem roszczenia w kontekście przepisu art. 118 k.c. Z tych też względów, pomimo, że skarżący zarzucił Sądowi Rejonowemu również naruszenie przepisów postępowania w postaci art. 233 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że ustalenia Sądu pierwszej instancji nie są w istocie przez stronę powodową kwestionowane. Wobec powyższego rozważania Sądu odwoławczego koncentrować się będą zasadniczo wokół stanowiska Sądu Rejonowego wyrażonego w przedmiocie charakteru dochodzonego roszczenia, a zwłaszcza tego, czy mimo, iż jest ono płatne jednorazowo, można mu przypisać okresowy charakter.

Skarżący swój pogląd o jednorazowym charakterze roszczenia objętego pozwem, które z racji tego winno, w ocenie powoda, podlegać ogólnemu dziesięcioletniemu terminowi przedawnienia, wywodzi z faktu, że świadczenie to podlega jednorazowej płatności, bowiem, gdyby nieruchomość przy ulicy (...) pozostawała nadal w zasobach Spółdzielni

Mieszkaniowej (...), to wyliczona niedopłata w wyniku dokonanego rozliczenia uiszczanych miesięcznych opłat eksploatacyjnych w formie tzw. zaliczek podlegałaby uiszczeniu już tylko raz w następnym miesiącu następującym po zakończeniu roku obrachunkowego obok miesięcznych opłat eksploatacyjnych wyliczonych na następny okres rozliczeniowy. W konsekwencji skarżący zajął stanowisko, iż skoro przedmiotowa niedopłata jest płatna jednorazowo to oznacza to, iż nie nosi ona w sobie cech świadczenia okresowego, a tym samym podlega ona dziesięcioletniemu okresowi przedawnienia. Argumentacji tej Sąd odwoławczy nie podziela.

Podkreślenia wymaga fakt, iż w rozpoznawanej sprawie poza sporem pozostaje to, iż koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach wspólnych, a także koszty dostaw gazu oraz wywozu nieczystości, których obowiązek ponoszenia przez właścicieli lokali wynika z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, mają charakter świadczenia okresowego. Przywołany przepis ustawy ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza, iż zaliczki muszą być płacone w stosunku miesięcznym („z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca”), a nie w innych okresach czasu. Ustawodawca zatem, jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy z mocy bezwzględnie obowiązującego przepisu nadał zaliczkom charakter świadczeń okresowych miesięcznych, co zbliża je do świadczeń czynszowych. Należy również zauważyć, iż miesięczny obowiązek ponoszenia kosztów, o których mowa powyżej, wynika także z § 26 regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej (...), jak również z § 30 regulaminu. W świetle powyższego nie ulegało kwestionowaniu, iż koszty dostawy gazu, podgrzania wody, zimnej i ciepłej wody, wywozu nieczystości, zużycia energii centralnego ogrzewania (za ogrzewanie lokali) oraz opłata stała za zakup ciepła na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową, były przez pozwanego comiesięcznie uiszczane na konto Spółdzielni i miały charakter świadczeń okresowych, a więc przedawniających się z upływem 3 lat.

Wbrew stanowisku skarżącego brak było podstaw do tego, aby odmiennie ocenić charakter opłaty wyrównawczej dochodzonej niniejszym pozwem. Uwzględniając bowiem to, iż wierzytelność z tytułu zaliczek ma w sposób niewątpliwy charakter wierzytelności okresowej, należy stwierdzić, iż brak jest jakichkolwiek racjonalnych przesłanek do przyjęcia stanowiska strony pozwanej, że po upływie okresu, na który zaliczki zostały uchwalone, wierzytelność okresowa wspólnoty mająca charakter opłaty wyrównawczej, wygasa lub też przekształca się w wierzytelność jednorazową równą wysokości kwoty niedopłaty do opłaty eksploatacyjnej. Takie przekształcenie lub wygaśnięcie wierzytelności, jak przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, musiałoby mieć wyraźną podstawę prawną, której jednak brak, nie można go domniemywać lub wyprowadzać w drodze wykładni rozszerzającej, której z oczywistych względów sprzeciwia się bezwzględnie obowiązujący charakter art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 roku, V CSK 133/08, opubl. w bazie orzecznictwa L.).

Uwzględniając powyższe należy się zgodzić ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż opłata wyrównawcza, jakkolwiek płatna jest jednorazowo, to powstaje jednak wskutek rozliczenia świadczeń okresowych, ponoszonych comiesięcznie przez lokatorów w ramach danego roku, a to zaś powoduje, że nie można charakteru tej opłaty oceniać w oderwaniu od charakteru pierwotnej opłaty. W konsekwencji za słuszne należało uznać stanowisko, iż w sytuacji gdy pierwotna opłata ma charakter okresowy, to także opłata wyrównawcza ściśle z tą opłatą związana jako będąca naliczaną w związku ze zbyt małą sumą pobranych zaliczek, winna mieć charakter opłaty okresowej.

Słusznie także Sąd Rejonowy podkreślił, iż za przyjęciem okresowego charakteru opłaty wyrównawczej przemawia również sposób rozliczania przedmiotowej opłaty poprzez jej doliczenie do opłaty eksploatacyjnej, mającej niewątpliwie charakter świadczenia okresowego. W takiej sytuacji uznanie opłaty okresowej za świadczenie jednorazowe powodowałoby niedopuszczalną i nieuzasadnioną rozbieżność, skutkiem której inny termin przedawnienia obowiązywałby dla roszczenia wynikającego z braku zapłaty miesięcznych opłat eksploatacyjnych (tj. trzyletni), inny zaś dla roszczenia wynikającego z braku uiszczenia opłaty wyrównawczej, będącej skutkiem rozliczenia tych opłat (tj. dziesięcioletni).

W konsekwencji za w pełni prawidłowe należało uznać stanowisko Sądu Rejonowego, iż opłata wyrównawcza dotycząca rozliczenia opłat eksploatacyjnych ma charakter świadczenia okresowego, a zatem roszczenie o jej zapłatę przedawnia się po upływie 3 lat.

W związku z powyższym mając na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.