

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt VIII C 3861/13 oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. przeciwko J. B. o zapłatę kwoty 280,63 złotych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w całości. Rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego skarżąca zarzuciła naruszenie:

- art. 118 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że 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;

- art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny i dowolne uznanie na podstawie § 27 ust. 1 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej (...), iż zamieszczone w nim postanowienie dotyczące: „(...)miesięcznych opłat za używanie lokali” dotyczy również wyliczonej na dzień wyodrębnienia się nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. spod zarządzania przez powodową Spółdzielnię obciążającej pozwaną niedopłaty z tytułu rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach wspólnych oraz kosztów zużycia mediów i w konsekwencji przyjęcia, że stanowi ona świadczenie okresowe podlegające trzyletniemu terminowi przedawnienia oraz doliczeniu do opłat eksploatacyjnych należnych w następnym okresie rozliczeniowym, podczas gdy niedopłata ta nie podlega przedmiotowej regulacji z uwagi na fakt, że jest płatna jednorazowo, a nie w regularnych odstępach czasu i stanowi jedno, pojedyncze świadczenie podlegające dziesięcioletniemu terminowi przedawnienia.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości poprzez zasądzenie na rzecz strony powodowej należności pieniężnej w wysokości 280,63 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa (apelacja – k. 105-111).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Stosownie do treści art. 505¹³ § 2 k.p.c., uzasadnienie sądu drugiej instancji w postępowaniu uproszczonym powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, jeżeli sąd ten nie przeprowadził postępowania dowodowego. Sytuacja opisana w cytowanym przepisie miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, bowiem Sąd Okręgowy, po dokonaniu analizy stanu faktycznego sprawy, podzieliła i przyjmuje za własne ustalenia Sądu I instancji stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia przyjętego w zaskarżonym wyroku.

Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie dokonał prawidłowej, gdyż odpowiadającej wymogom art. 233 § 1 k.p.c., oceny dowodów, w oparciu o którą wyprowadził również trafne wnioski jurystyczne.

Na gruncie zarzutów apelacji skarżąca koncentruje się na zwalczaniu dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny prawnej i znaczenia faktów ustalonych w toku postępowania, nie kwestionując w istocie prawidłowości poczynionych ustaleń.

Tak jest również, gdy apelująca przypisuje Sądowi I instancji naruszenie art. 233 § 1 w kontekście wniosków wypowiedzianych w przedmiocie zasadności żądań pozwu. W tym stanie rzeczy, jak już powyżej zaznaczono, Sąd Rejonowy podzielił podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku i przyjął ją za własną. Zarzuty skarżącej rozważył natomiast w aspekcie zastosowania norm prawa materialnego do ujawnionych okoliczności sprawy.

Analiza zaskarżonego rozstrzygnięcia w tej płaszczyźnie nie pozwala jednak przychylić się do stanowiska prezentowanego w apelacji.

Zdaniem apelującej dochodzone przez nią roszczenie nie ma charakteru okresowego, w związku z czym podlega dziesięcioletniemu okresowi przedawnienia. Skarżąca swój pogląd o jednorazowym charakterze roszczenia objętego pozwem 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.

Ze wskazanym stanowiskiem powódki nie sposób się zgodzić.

W niniejszej sprawie powódka dochodzi roszczenia, na które składa się niedopłata powstała z tytułu rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach wspólnych, dostaw mediów – wody, energii cieplnej, gazu oraz wywozu nieczystości – za okres od stycznia do listopada 2009 roku.

Koszty dostawy gazu, podgrzania wody, zimnej i ciepłej wody, wywozu nieczystości, zużycia energii centralnego ogrzewania oraz opłata stała za zakup ciepła na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową były co miesiąc uiszczane na rzecz powódki przez pozwaną w formie zaliczek, które jako świadczenie okresowe podlegały przedawnieniu po upływie trzech lat (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 roku, sygn. akt V CSK 133/08, LEX nr 500183).

Zgodnie z art. 4 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2003.119.1116 j.t. ze zm.) właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.

Wskazane wyżej koszty mają charakter wydatków okresowych, w zdecydowanej większości pokrywanych w stosunku miesięcznym, co uwzględnia regulacja art. 4 ust. 6² przedmiotowej ustawy zobowiązująca właścicieli lokali do uiszczania na pokrycie kosztów zarządu zaliczek w formie bieżących opłat, płatnych co do zasady z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza między innymi, że zaliczki muszą być płacone w stosunku miesięcznym, a nie w innych okresach np. kwartalnych, półrocznych czy rocznych. Ustawodawca zatem z mocy bezwzględnie obowiązującego przepisu nadał zaliczkom charakter świadczeń okresowych miesięcznych, płatnych z góry do 10 każdego miesiąca, co zbliża je do świadczeń czynszowych. Jest to zrozumiałe skoro mają one pokrywać okresowe, najczęściej konieczne do poniesienia co miesiąc, wydatki na wskazane wyżej koszty. Opłacanie przez właścicieli lokali miesięcznych zaliczek na przedmiotowe koszty ma zapewnić płynną, bieżącą gospodarkę i zarząd daną nieruchomością, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów.

Wbrew stanowisku skarżącej, brak jest podstaw do tego, aby odmiennie ocenić charakter należności wyrównawczej dochodzonej niniejszym pozwem. Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że opłata wyrównawcza powstaje wskutek rozliczenia świadczeń okresowych, ponoszonych comiesięcznie przez lokatorów w ramach danego roku, które w założeniu stanowią mają funkcję rzeczywistych kosztów zarządu. Taki stan rzeczy powoduje, że nie można charakteru tej opłaty oceniać w oderwaniu od charakteru stanowiących jej funkcję opłat zaliczkowych. W konsekwencji za słuszne należało uznać stanowisko, iż w sytuacji, gdy świadczenia z tego tytułu mają charakter okresowy, to także opłata wyrównawcza ściśle związana z opłatami zaliczkowymi, gdyż będąca wynikiem rozliczenia faktycznie uiszczonych zaliczek w stosunku do kosztów rzeczywistych, winna mieć charakter opłaty okresowej.

Uznanie przedmiotowej opłaty 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. Sposób rozliczenia należności eksploatacyjnych, polegający na zestawieniu należności zaliczkowych z kosztami rzeczywiście poniesionymi nie zmienia bowiem charakteru wierzytelności, która jest nadal należnością okresową. Tym samym podniesiony przez skarżącą zarzut nie może odnieść zamierzonego skutku.

Mając powyższe na uwadze, wobec bezzasadności zarzutów sformułowanych w apelacji oraz nieujawnienia okoliczności, które winny być uwzględnione w toku postępowania drugoinstancyjnego z urzędu, Sąd Okręgowy oddalił apelację w oparciu o art. 385 k.p.c..