

Sygnatura akt I C 1120/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 14 października 2015 roku

4Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Małgorzata Wieczorek

Protokolant:Marta Dziemiańczuk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 października 2015 roku we W.

sprawy z powództwa W. M.nieruchomości przy ulicy (...)we W.

przeciwko G. W.

o zapłatę

I. umarza postępowania co do żądania kwoty 3396,05 zł (trzy tysiące trzysta dziewięćdziesiąt sześć złotych pięć groszy);

II. w pozostałym zakresie oddala powództwo;

III. zasądza od strony powodowej W. M.nieruchomości przy ulicy (...)we W.na rzecz strony pozwanej G. W.kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt I C 1120/15**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 maja 2015r. strona powodowa W. M.przy ul. (...)we W., reprezentowana przez zarządcę, wniosła o zasądzenie na jej rzecz od strony pozwanej G.W.początkowo kwoty 8.708,61 zł tytułem opłat za utrzymanie nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto strona powodowa wniosła o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów sądowych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że G.W.jest właścicielem lokali mieszkalnym nr (...)przy ul. (...)we W. M. nieruchomości przy ul. (...)we W., stanowiących odrębną nieruchomość w budynku przy ul. (...). Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.), każdy właściciel zobowiązany jest uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz remontów, którego realizacja następuje poprzez wnoszenie do 10 dnia każdego miesiąca zaliczek ustalonych w rocznym planie gospodarczym uchwalanym przez zebranie właścicieli. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 u.w.l.). Strona pozwana nie uiszczała części należności za media w latach 2006-2007. Suma jej zaległości z tego tytułu wynosi łącznie 5.194,75 zł bez ustawowych odsetek, co potwierdzają kartoteki konta lokalu. Na kwotę tą składają się zaległość stwierdzona w chwili otwarcia roku 2006 stanowiąca niedopłatę za media w kwocie łącznej 1.686,94 zł w tym 1.211,54 zł zaległych zaliczek na media, 319,95 zł z rozliczenia zimnej wody i ścieków, 155,45 zł z rozliczenia za wywóz śmieci. Reprezentujący stronę powodową zarządcą wskazał, że zarząd powodową wspólnotą mieszkaniową sprawuje od 1 maja 2006r. Podkreślił, że z uwagi na nieprzekazanie przez poprzedniego zarządcę dokumentów potwierdzających wskazaną wyżej kwotę niedopłaty za media, nie ma obecnie strona powodowa możliwości wykazania

podstawy naliczeń, dlatego na tę okoliczność przedkłada wydruk „zaliczka 2006”, z której wynika, że w okresie od maja do grudnia 2006r. zaliczka na media wynosiła 209,83 zł miesięcznie, wywóz nieczystości w kwocie 48 zł miesięcznie. Opłaty te wyliczone zostały na 8 osób zamieszkujących lokale gminne. Na koniec roku 2006r. łączna kwota zobowiązań strony pozwanej wobec strony powodowej, przy uwzględnieniu rozliczenia mediów (naliczone za 2006r. zaliczki wynosiły 1.678,64 zł, a po rozliczeniu mediów powinno być zapłacone 1.758,52 zł), wynosiła 2.929,90 zł. Podała strona powodowa, że wysokość zaliczek w okresie od stycznia do lutego 2007r. wykazana została za pomocą wydruku „zaliczka 01-02.2007”. Wysokość zaliczki na media w powyższym okresie wynosiła 163,88 zł miesięcznie (ścieki 115,88 zł i wywóz nieczystości 48 zł) i wyliczona została na 8 zamieszkałych w lokalach gminnych osób. Wysokość zaliczek za okres od marca do grudnia 2007r. wykazana została za pomocą wydruku „zaliczka 03.-12.2007”, zgodnie z którym wysokość zaliczki na media w tym okresie wynosiła 175,44 zł miesięcznie (127,44 zł za wodę i ścieki i 48 zł za wywóz nieczystości) i ponownie wyliczone zostały od 8 osób. Na zadłużenie strony pozwanej składa się także niedopłata wynikająca z rozliczenia kosztów na koniec 2007r. w wysokości 182,69 zł, albowiem naliczone za 2007r. zaliczki wynosiły 2.082,16 zł, a winny być zapłacone w kwocie 2.264,85 zł. Podsumowując, na koniec 2007r. zadłużenie strony pozwanej opiewało łącznie na kwotę 5.194,75 zł bez ustawowych odsetek. Strona powodowa informowała stronę pozwaną o zadłużeniu w formie telefonicznej i za pomocą poczty elektronicznej. W odpowiedzi strona powodowa podnosiła jedynie zarzut przedawnienia roszczeń. W ocenie strony powodowej termin przedawnienia wskazanych w pozwie roszczeń wynosi 10 lat, zatem objęte pozwem roszczenia nie uległy przedawnieniu. Strona powodowa wskazała, iż zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w doktrynie współposiadanie i współkorzystanie wiążą się z określonymi obowiązkami w zakresie pokrywania kosztów, które to obowiązki obciążają proporcjonalnie współwłaścicieli. Wymienione roszczenia nie mają charakteru roszczeń okresowych i nie wiążą się z prowadzeniem działalności gospodarczej, a zatem przedawniają się z upływem 10 lat. Do zaległości wynikającej z kartoteki konta w kwocie 5.194,75 zł doliczone zostały odsetki ustawowe od poszczególnych zaległości, skapitalizowane na dzień 7 maja 2015r., które łącznie wynosiły 3.513,86 zł.

Nakazem zapłaty z dnia 27.05.2015r. Sąd Rejonowy dla (...), (...) uwzględnił powództwo w całości.

Pismem z dnia 19.06.2015r. strona pozwana wniosła sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz od strony powodowej zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia objętych pozwem roszczeń i zarzut braku wykazania ich zasadności. Odnośnie kwoty 1.686,94 zł, strona powodowa wskazała, iż sama strona powodowa wskazuje, iż nie jest w stanie przedstawić dokumentów, którymi wykazałaby podstawę tego roszczenia, toteż żądanie pozwu już z tej przyczyny w tym zakresie uznać należy za niezasadne. W stosunku zaś do pozostałych należności, strona pozwana zarzuciła brak skutecznego wykazania wysokości zaliczki oraz wydatków na poczet ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wskazała nadto, że przytoczony przez stronę powodową pogląd, mający popierać prezentowane przez nią stanowisko procesowe odnośnie 10 letniego terminu przedawnienia dochodzonych pozwem roszczeń, nie może w przedmiotowej sprawie znaleźć zastosowania, ponieważ dotyczy on odmiennych roszczeń niż dochodzone pozwem. W tym stanie rzeczy, zdaniem strony pozwanej roszczenia, których zapłaty domaga się w niniejszym postępowaniu strona powodowa, jako świadczenia zbliżone do świadczeń czynszowych, przedawniają się z upływem 3 lat.

Pismem z dnia 26 sierpnia 2015r., stanowiącym odpowiedź na sprzeciw, strona powodowa podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. Zdaniem strony powodowej, odpowiedzialność strony pozwanej jest oczywista. Do lokali pozwanej dostarczane były media, tytułem których dostawca mediów wystawiał faktury. Za faktury płaćca powodowa wspólnota mieszkaniowa, pośrednicząc tym samym w zapłacie pomiędzy odbiorcami mediów a dostawcami mediów. Dlatego też wspólnocie przysługuje wierzytelność względem tych właścicieli lokali, którzy nie uiszczali na rzecz wspólnoty kosztów mediów, które przypadały na ich lokale. Ze względu na nieopomiarowanie lokali G.W. w okresie objętym powództwem, wierzytelność wspólnoty względem G.W. jest nie mniejsza niż część sumy kosztów za media, przypadająca na udział G. w nieruchomości wspólnej, a zatem 27,77% sumy kosztów. Suma zaś kosztów Wspólnoty Mieszkaniowej za media za rok 2006 wyniosła co najmniej 3.757,15 zł tytułem wody i ścieków oraz

1.356,41 zł tytułem wywozu nieczystości. Z tych kwot strona pozwana winna uiścić odpowiednio 1.043,36 zł i 376,68 zł skoro jej udział wynosi 27,77%. Suma kosztów wspólnoty za media za rok 2007 wyniosła co najmniej 4.687,26 zł tytułem wody i ścieków oraz 1.333,08 zł tytułem wywozu nieczystości, z których strona pozwana, odpowiednio do wysokości jej udziału, winna ponieść odpowiednio 1.302,65 zł i 370,20 zł. Zdaniem strony powodowej, kwoty uiszczane na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przez właścicieli poszczególnych lokali na utrzymanie tych lokali, w zakresie w jakim obejmują zapłatę za media, nie są zaliczkami w rozumieniu art. 15 ust. 1 u.w.l., a zatem nie są one świadczeniami okresowymi i znajdzie do nich zastosowania 3-letni okres przedawnienia, tylko okres 10 letni.

Pismem z dnia 22 września 2015r., strona powodowa cofnęła częściowo powództwo ponad kwotę 5.312,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazała, że cofnięcie pozwu nastąpiło na skutek podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia, który należy uznać za skuteczny wobec należności za okres styczeń-kwiecień 2005r., zważywszy, że okres przedawnienia tych roszczeń wynosi 10 lat. Podniosła strona powodowa, że na żądana kwotę składa się kwota 3880,14 zł tytułem należności głównej odpowiadającej udziałowi G. W. (zgodnie z wielkością udziału w nieruchomości wspólnej w wysokości 27,77%) w całkowitych kosztach mediów dostarczonych do wszystkich lokali Wspólnoty, za jakie zapłaciła Wspólnota w latach 2005-2007, które nie są przedawnione. Kwota zaś 1432,42 zł stanowi odsetki skapitalizowane na dzień 7 maja 2015 r.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

G.W.należy do W. M.przy ul. (...)we W.. Posiada udział w wysokości 27,77% w nieruchomości wspólnej, która stanowi działkę zabudowaną budynkiem wielomieszkaniowym, dla której Sąd Rejonowy dla (...)we W.prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...)oraz jest właścicielem wydzielonych z budynku mieszkalnego przy ul. (...)we W.samodzielnych lokali mieszkalnych nr (...), o łącznej powierzchni użytkowej 467,03 m<sup>2</sup>.

### **Okoliczność bezsporna**

Na podstawie uchwały nr (...)z dnia 27 kwietnia 2006r. W. M.przy ul. (...)we W.powierzyła z dniem 1 maja 2006r. zarządzanie nieruchomością wspólną przedsiębiorstwu (...)z siedzibą we W..

**Dowód:** uchwała nr(...)z dnia 27 kwietnia 2006r. wspólnoty mieszkaniowej, k. 28-29; umowa o powierzenie zarządu i o zarządzanie nieruchomością wspólną, k. 30-47.

Strona powodowa wyliczyła, że zadłużenie strony pozwanej z tytułu mediów za okres od 1 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2006 r. wynosiło 2.929,90 zł, zaś dzień 31 grudnia 2007 r. łączne zadłużenie strony pozwanej z tytułu mediów wynosiło 5.194,75 zł bez ustawowych odsetek.

**Dowód:** kartoteka konta i kartoteki zaliczek załączone do pozwu, k. 11-17 i 19-22.

Zawiadomieniem z dnia 27 lutego 2009r. zarządca nieruchomości przy ul. (...)we W., E.(...)poinformował o mającym się odbyć w dniu 9 marca 2009 r. zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej właścicieli nieruchomości przy ul. (...)we W., wzywając jednocześnie G.W.do zapłaty kwoty 5.493,42 zł tytułem zaległości na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, wskazując, że suma kosztów poniesionych przez Wspólnotę Mieszkaniową za media za rok 2006 wyniosła 3.757,15 zł tytułem wody i ścieków oraz 1.356,41 zł tytułem wywozu nieczystości. Z tych kwot strona pozwana winna uiścić na rzecz strony powodowej odpowiednio 1.043,36 zł i 376,68 zł skoro jej udział w nieruchomości wspólnej wynosi 27,77%. Z kolei za rok 2007 suma poniesionych przez wspólnotę mieszkaniową kosztów za media wyniosła 4.687,26 zł tytułem wody i ścieków oraz 1.333,08 zł tytułem wywozu nieczystości, z których strona pozwana, odpowiednio do wysokości jej udziału, winna ponieść odpowiednio 1.302,65 zł i 370,20 zł.

**Dowód:** zawiadomienie o zebraniu wspólnoty mieszkaniowej z dnia 27.02.2009 r., k. 78; zestawienie kosztów poniesionych tytułem mediów w latach 2005-2007, k. 79; faktury MPWiK wraz z załącznikami oraz faktury (...) S.A. załączone do pisma strony powodowej z dnia 26.08.2015r., k. 80-168; pismo MPWiK we W. z dnia 31.08.2015r. wraz z

zestawieniem dokumentów płatnika oraz z pisma (...) S.A. z dnia 21.09.2015 r. wraz ze zestawieniem faktur za odpady komunalne, k. 183-189.

Uchwałą nr (...)właścicieli lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...)we W.przyjęto roczny plan gospodarczy zarządu nieruchomością wspólną oraz ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku 2007. Uchwałą nr 1/2008 właścicieli lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...)we W.przyjęto roczne sprawozdanie finansowe z działalności zarządcy sprawującego zarząd nieruchomością wspólną w roku 2007.

**Dowód:** sprawozdanie finansowe za rok 2007, k. 169-169 verte; uchwały nr (...) i nr (...)wraz z załącznikiem, k. 170-172.

Strona powodowa wyliczyła, że zadłużenie strony pozwanej z tytułu mediów w latach od maja 2005 do grudnia 2007 wynosiło 3.880,14 zł.

**Dowód:** zestawienie kosztów poniesionych przez Wspólnotę Mieszkaniową tytułem mediów w latach 2005/2007, k. 182.

W wiadomości e-mailowej z dnia 17 lutego 2015r. strona powodowa informowała stronę pozwaną o istniejącym na jej koncie zadłużeniu z tytułu mediów za lata 2006 i 2007.

**Dowód:** korespondencja e-mailowa dołączona do pozwu, k. 18.

W odpowiedzi na wystąpienie strony powodowej o wpłatę zaliczek z tytułu opłat za media za okres od 01.05.2006r. – 31.01.2008r., G. W.pismem z dnia 27 marca 2015r. wskazała, że roszczenia za ww. okres uległy przedawnieniu.

**Dowód:** pismo strony pozwanej z dnia 27.03.2015r., k. 23.

Strona powodowa wyliczyła, że zadłużenie strony pozwanej z tytułu odsetek ustawowych naliczonych od poszczególnych zaległości z tytułu opłat za media, skapitalizowane na dzień 07 maja 2015r. wynosiły łącznie 1.432,42 zł.

**Dowód:** rozliczenie odsetek załączonych do pisma z dnia 22.09.2015r., k. 191.

### **Sąd zważył, co następuje.**

Postępowanie podlegało w części umorzeniu, w jakiej powództwo zostało cofnięte, zaś w pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone.

Strona powodowa początkowo domagała się zasądzenia od strony pozwanej kwoty 8.708,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, wskazując iż strona pozwana należy do W. M.przy ul. (...)we W., w związku z czym ma obowiązek uiszczać zaliczki na poczet opłat eksploatacyjnych, a mimo tego nie wywiązała się z opłat za media przypadających za lata 2006 i 2007. Następnie, pismem z dnia 22 września 2015r., strona powodowa cofnęła powództwo ponad kwotę 5.312,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, bez zrzeczenia się roszczenia. Mimo, iż na rozprawie w dniu 7 października 2015r. pełnomocnik strony pozwanej nie wyraził zgody na częściowe cofnięcie powództwa, uznając, że modyfikacja dokonana przez stronę powodową w piśmie z dnia 22 września 2015r. stanowi w istocie zmianę powództwa, ponieważ pismem tym domaga się strona powodowa rozliczenia kosztów jakie poniosła na rzecz dostawcy mediów, a co stanowi odmiennie sformułowane żądanie, aniżeli miało to miejsce w pozwie, to jednak Sąd uznał cofnięcie pozwu w tym zakresie za skuteczne, nie znajdując podstaw do uznania tej czynności za sprzeczną z prawem czy zasadami współżycia społecznego, ani też za zmierzającą do obejścia prawa (art. 203 k.p.c.). Wobec tego Sąd w punkcie I wyroku umorzył postępowanie w zakresie kwoty cofniętego powództwa tj. co do kwoty 3.396,05 zł.

W świetle powyższego musiał Sąd w niniejszym postępowaniu rozważyć czy pozostałe objęte pozwem roszczenie w wysokości 5.312,56 zł wraz z odsetkami ustawowymi dochodzonymi od dnia wniesienia pozwu, należy uznać za zasadne.

Strona pozwana nie kwestionowała okoliczności pozostawania we W. M.przy ul. (...)we W., ani wielkości przysługującego jej udziału w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 27,77%. Nie kwestionowała również strona pozwana łączącego się z tym obowiązku uiszczania opłat z tytułu zarządu nieruchomością wspólną, w tym za media. Zarzucała jednakże, iż dochodzone przez stronę powodową roszczenia, a obejmujące należności za lata 2006-2007 uległy przedawnieniu, gdyż jako świadczenia okresowe przedawniają się z upływem lat 3.

Podstawą żądania strony powodowej była regulacja ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, tj. art. 12-15 wskazanej ustawy. Zgodnie z wyżej powołanymi przepisami pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1 ustawy). Na koszty zarządu nieruchomością wspólną, zgodnie z art. 14 ustawy, składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Sąd uznał podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia dochodzonych przez stronę powodową należności z tytułu opłat za media za słuszny. W ocenie Sądu, opłaty te mają charakter świadczeń okresowych, a jako takie podlegają 3-letniemu terminowi przedawnienia (art. 118 k.c.). Wprawdzie strona powodowa wskazywała, że kwoty uiszczane na rzecz W. M.przez właścicieli poszczególnych lokali na utrzymanie części wspólnej w zakresie w jakim obejmują zapłatę za media, nie są zaliczkami w rozumieniu art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, a zatem nie można uznać je za świadczenia okresowe, wobec czego nie ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat, lecz 10 lat liczonych od dnia ich wymagalności, to jednak sąd argumentacją strony powodowej uznał za chybioną. W ocenie sądu zaliczki na poczet mediów, wobec braku opomiarowania poszczególnych lokali, są częścią zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną i spełniają wszystkie cechy świadczenia okresowego i uiszczane są w periodycznych odstępach czasu (co miesiąc). Strona powodowa wskazała, że właśnie w formie zaliczek pobierała te należności, licząc je proporcjonalnie do wielkości udziałów poszczególnych właścicieli we współwłasności. Całościowa wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólną jaka zostanie poniesiona w danym roku, nie jest znana do czasu sporządzenia sprawozdania finansowego za mijający rok kalendarzowy, zaliczki więc nie składają się z góry na określoną jednorazowo kwotę, która tylko jest rozłożona na raty. Jak wskazał Sąd Najwyższe w uzasadnieniu wyroku z dnia 8.10.2008 r., wydanego w sprawie V CSK 133/08, zgodnie z art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, przy czym wydatki te pokrywają stosownie do wielkości swoich udziałów. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 ustawy). Wskazane wyżej koszty zarządu mają charakter wydatków okresowych, w zdecydowanej większości pokrywanych w stosunku miesięcznym, co uwzględnia regulacja art. 15 ust. 1 ustawy zobowiązująca właścicieli lokali do uiszczania na pokrycie kosztów zarządu zaliczek w formie bieżących opłat, płatnych 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 zarządu nieruchomością wspólną. Opłacanie przez właścicieli lokali miesięcznych zaliczek na koszty zarządu ma zapewnić płynną, bieżącą gospodarkę i zarząd nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów.

Dodatkowo Sąd Najwyższy wskazał, że wysokość zaliczek uchwalana jest przez właścicieli lokali i powinna być uchwalona w takiej wysokości, by wspólnota mogła z nich pokryć swe wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zaliczki te nie muszą być uchwalone w wysokości ściśle odpowiadającej rzeczywistym kosztom zarządu, choć powinny im odpowiadać chociażby w przybliżeniu. Uwagi na to, że są to zaliczki na poczet wydatków przyszłych i nieznanych w pełni w chwili ich uchwalania, podlegają rozliczeniu po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego zarządu. Jeśli zaś suma zaliczek nie wystarcza na pokrycie kosztów zarządu w danym roku, to powinno to być podstawą zwiększenia wysokości tych zaliczek na kolejny rok.

Strona powodowa wskazywała, że suma niezapłaconych przez stronę pozwaną zaliczek przedawnia się z upływem 10 lat, gdyż tak określona wierzytelność strony powodowej wynika z udziału G.W. w całości zapłaconych należności z tytułu dostarczania Wspólnocie tzw. mediów. W cytowanym wyżej orzeczeniu Sądu Najwyższego wskazano, że istotnie wierzytelność z tytułu zaliczek przysługuje wspólnotie, jednak wbrew twierdzeniom strony powodowej, wierzytelność ta, po upływie roku kalendarzowego i ustaleniu rzeczywistych kosztów zarządu poniesionych w danym roku ani nie wygasa, ani nie przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w tym roku kosztom zarządu. Takie przekształcenie musiałoby mieć bowiem wyraźną podstawę prawną, której brak, nie można go domniemywać lub wyprowadzać w drodze wykładni rozszerzającej, której sprzeciwia się bezwzględnie obowiązujący charakter art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zatem właściciele lokali należących do wspólnoty nie mają obowiązku płacenia kwot odpowiadających kosztom zarządu rzeczywiście poniesionym w danym roku, a obowiązek płacenia zaliczek miesięcznych na koszty zarządu nieruchomością wspólną, czego podstawą materialnoprawną jest art. 15 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali.

Zważywszy zatem na charakter okresowy zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną, stwierdzić należy, że zarzut przedawnienia został skutecznie podniesiony przez stronę pozwaną. Przedawnieniu uległy dochodzone pozwem ostatecznie roszczenia strony powodowej za lata 2006-2007, albowiem pozew w przedmiotowej sprawie wniesiono dopiero w 2015 r. (art. 118 k.c.) Biorąc pod uwagę, iż świadczeniem okresowym są również odsetki, uznać należało, że przedawnieniu uległy nie tylko dochodzone pozwem należności główne za lata 2006-2007, ale także odsetki za opóźnienie w zapłacie poszczególnych kwot zaliczek za media za ten właśnie okres. Zgodnie bowiem z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2005r., wydanym w sprawie V CK 655/04, roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia roszczenia głównego. W tym stanie rzeczy, w zakresie nieobjętym cofnięciem pozwu, powództwo podlegało oddaleniu (punkt II wyroku).

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Mając na uwadze, że strona pozwana wygrała sprawę w całości, należało zasądzić na jej rzecz od strony powodowej całość poniesionych przez nią w niniejszym postępowaniu kosztów, na które złożyło się wynagrodzenie reprezentującego ją fachowego pełnomocnika w wysokości 1.200 zł (punkt II wyroku).

Mając na uwadze powyższe i w oparciu o przywołane przepisy orzeczono jak w sentencji wyroku.