

Sygnatura akt III C 1378/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 17 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Suhecka

Protokolant: Joanna Schultz

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2016 r. w Szczecinie

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

przeciwko G. P.

- o zapłatę

oddala powództwo.

SSR Joanna Suhecka

Sygn. akt III C 1378/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 17 czerwca 2016r. wydanego w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 22 kwietnia 2015r. powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. wniosła o zasądzenie od pozwanej G. P. kwoty 5.361,72 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że powyższej kwoty dochodzi tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z części wspólnej nieruchomości, bowiem w okresie od grudnia 2002r. do września 2005r. na budynku wspólnoty wywieszona była reklama działalności gospodarczej prowadzonej przez pozwaną w lokalu pod numerem (...), mająca powierzchnię 1,5 m². Powódka podała, że wystawiała pozwanej co miesiąc paragon na kwotę 90 zł, przyjmując należność w wysokości 60 zł za m² powierzchni reklamy oraz pismem z dnia 30 stycznia 2014r. wezwała pozwaną do zapłaty, lecz wezwanie to pozostało bez odpowiedzi.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 7 lipca 2015r. orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

W złożonym sprzeciwie pozwana zakwestionowała nakaz zapłaty w całości i podniosła zarzut przedawnienia roszczenia oraz zakwestionowała istnienie roszczenia.

Na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2016r. powódka sprecyzowała, że dochodzi należności za korzystanie z części wspólnej nieruchomości w okresie od grudnia 2002r. do października 2005r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właściciele lokali położonych w budynku przy ul. (...) w S. tworzą wspólnotę mieszkaniową.

bezsporne

G. P. wraz z mężem A. P. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...). Nabyli lokal w 1999r.

b ezsporne, a nadto dowód: umowa sprzedaży k. 7-11

W lokalu przy ul. (...) w S. G. P. prowadzi działalność gospodarczą w postaci gabinetu stomatologicznego. Na ścianie budynku, nad oknami tego lokalu została zawieszona reklama gabinetu. Zajmowała ona powierzchnię ok. 1,5 m² i była podświetlana. Reklama została zdjęta, kiedy rozpoczęły się prace obejmujące ocieplenie budynku, co miało miejsce w 2005r. Pozwana nie zwracała się do Wspólnoty Mieszkaniowej o wyrażenie zgody na korzystanie z części wspólnych nieruchomości w celu zawieszenia reklamy.

dowód:

- zeznania świadka C. J. k. 74-75

- zeznania świadka M. J. k. 75-76

- zeznania świadka K. E. k. 86

- zeznania B. R. k. 87-88

- zeznania pozwanej k. 89-90

Po uzyskaniu przez zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej informacji o tym, że pozwana korzysta z części wspólnych nieruchomości, Wspólnota wystawiała wobec niej rachunki obciążając ją kwotą w wysokości 90 zł za miesiąc.

d owód:

- zeznania B. R. k. 87-88

- rachunki k. 12-30

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia roszczenia.

Zgodnie z art. 117 § 1 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że po upływie terminu przedawnienia zrzekł się korzystania z zarzutu przedawnienia. Według art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata.

Powódka w niniejszej sprawie dochodziła wynagrodzenia za korzystanie z części wspólnych nieruchomości. Dla tego rodzaju roszczenia ustawodawca nie przewidział szczególnego terminu przedawnienia. Niewątpliwym jest natomiast, że roszczenie powódki związane jest z prowadzeniem działalności gospodarczej, bowiem reklama wywieszona przez pozwaną dotyczyła gabinetu stomatologicznego, czyli działalności gospodarczej pozwanej. Dla przyjęcia, że roszczenie jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c. wystarczające jest, że jedna ze stron stosunku prawnego, z którego roszczenie wynika, prowadzi działalność gospodarczą i z działalnością tą związane jest owe roszczenie. Roszczenie powódki obejmuje okres od grudnia 2002r. do października 2005r., pozew został natomiast złożony w kwietniu 2015r., a zatem przeszło 9 lat później od tej ostatniej daty, co oznacza, że niewątpliwie roszczenie powódki wobec pozwanej uległo przedawnieniu. Na marginesie wskazać należy, że w razie przyjęcia 10-letniego terminu przedawnienia (do czego w sprawie nie ma podstaw) przedawnione byłoby roszczenie obejmujące okres 10 lat przed wytoczeniem powództwa, a zatem okres do 21 kwietnia 2005r.

Niezależnie od powyższego Sąd wskazuje, że roszczenie powódki nie zostało wykazane co do wysokości. Obowiązkiem powoda wynikającym z art. 6 k.c. jest udowodnienie roszczenia co do zasady i wysokości. O ile w świetle zebranych w sprawie dowodów niewątpliwym jest, że pozwana korzystała z części wspólnych nieruchomości, bez zgody Wspólnoty na odpłatne wykorzystywanie ze ściany budynku oraz nie płacąc wynagrodzenia, to materiał ten nie pozwala na precyzyjne ustalenie, w jakim okresie reklama była wywieszona na budynku. Świadkowie nie potrafili sprecyzować, kiedy doszło do założenia reklamy. Jedynie, biorąc pod uwagę fakt, że pozwana nabyła lokal w 1999r. i po jego przystosowaniu rozpoczęła prowadzenie w nim działalności gospodarczej możliwym jest przyjęcie, że korzystanie z części wspólnych budynku miało miejsce już w grudniu 2002r. Wykluczone jest jednak na podstawie zaoferowanego materiału ustalenie, kiedy doszło do zdjęcia reklamy. Świadkowie wiązali ten fakt z rozpoczęciem prac dociepleniowych budynku, jednakże podawane przez nich daty, miesiące, nie były zbieżne. Powódka w tej sytuacji winna była zaoferować materiał pozwalający ustalić, kiedy owe prace w budynku wspólnoty rozpoczęły się. W szczególności winny być to dokumenty, którymi Wspólnota zapewne dysponuje, a które zawierają informacje o terminie wykonywania prac termomodernizacyjnych. Inicjatywa dowodowa w tym zakresie nie została podjęta, co wykluczało przyjęcie, że w ostatnich miesiącach objętych roszczeniem reklama jeszcze wisiała. Powódka nie zaoferowała także dowodów na okoliczność wysokości wynagrodzenia. W tym zakresie powołała się na wystawione pozwanej rachunki, co do których było sporne, czy zostały pozwanej skutecznie doręczone. Kwestia doręczenia rachunków miała jednak znaczenie poboczne, podobnie jak okoliczność doręczenia pozwanej pisma z dnia 30 stycznia 2014r. zawierającego wezwanie do zapłaty, albowiem mogły one decydować jedynie o roszczeniu z tytułu odsetek. Samo doręczenie rachunku lub wezwania do zapłaty nie decydowało jednak o wysokości zobowiązania pozwanej, albowiem strony – co niesporne – nie łączyła umowa. Rachunek nie mógł stanowić dowodu na istnienie roszczenia i jego wysokość. Z tego względu drugorzędne znaczenie miały zarzuty strony pozwanej skierowane do treści rachunków. Powódka winna była udowodnić, że za bezumowne korzystanie przez pozwaną z części wspólnych budynku należy jej się wynagrodzenie w wysokości ujętej w rachunkach, czyli po 90 zł za miesiąc. Wykazanie tej okoliczności wymagało naprowadzenia dowodów na okoliczność, jaką kwotę powódka mogłaby uzyskać, gdyby powierzchnię zajmowaną przez pozwaną wynajęła osobie trzeciej. Od strony powodowej brak było natomiast twierdzeń co do tego, na jakiej podstawie została przyjęta stawka 60 zł za m² wykorzystywanej powierzchni. Dopiero B. R. zeznając w charakterze strony powodowej podał, że Wspólnota pobiera opłaty za korzystanie z części wspólnych nieruchomości według stawek określonych w uchwale Gminy za reklamę z budynku. Powódka nie zgłosiła jednak dowodu w postaci uchwały, z której wywodzona była stawka, jak również nie zaoferowała dowodu na okoliczność, że w innych przypadkach wykorzystywania części wspólnych nieruchomości Wspólnota pobiera opłaty według tej stawki. W aktach znajduje się zestawienie sporządzone przez powódkę (k. 33), z którego wynika, że w budynkach innych wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez tego samego zarządcę co powódka, ceny za m² reklamy są różne i wahają się od 11,57 zł do 45,45 zł, co poddaje w uzasadnioną wątpliwość, czy powódka miała realną możliwość uzyskania z wynajmu części wspólnej budynku pod reklamę znacznie wyższej kwoty.

Z powyższych względów roszczenie powódki jako przedawnione i niewykazane podlegało oddaleniu.

SSR Joanna Suchecka