

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 października 2013 roku Sąd Rejonowy w Skierniewicach oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. o zapłatę kwoty 4671,13 złotych z ustawowymi odsetkami z tytułu rzeczywiście poniesionych wydatków związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnej położonej w S. przy ulicy (...).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Powodowi przysługuje udział w prawie wieczystego współużytkowania gruntu położonego przy ulicy (...) w S. oraz we współwłasności tych części budynku znajdującego się na przedmiotowym gruncie, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli wyodrębnionych lokali. Obecnie w budynku znajduje się 6 niewyodrębnionych lokali mieszkalnych, które należą do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. Członkami spółdzielni mieszkaniowej są prawie wszyscy właściciele odrębnych lokali z wyjątkiem 6 osób. Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje spółdzielnia, ma on jednak charakter bezumowny. Powód jest następcą prawnym Spółdzielni mieszkaniowej (...), której w dniu 16 grudnia 1996 roku Przedsiębiorstwo Państwowe Fabryka (...) w S. w trybie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe nieodpłatnie przekazała określony ułamkiem udział w prawie użytkowania wieczystego opisanej nieruchomości oraz we współwłasności części budynku znajdującego się na przedmiotowym gruncie, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli wyodrębnionych lokali. W budynku istniały już 43 wyodrębnione lokale.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, wnosząc o jego zmianę poprzez zasądzenie kwoty dochodzonej pozwem oraz kosztów postępowania za obie instancje.

Powód zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

- naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie przedmiotowego powództwa z uwagi na brak legitymacji procesowej biernej, podczas gdy prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Skierniewicach z dnia 31 stycznia 2006 roku w sprawie o sygn. akt I C 305/05 zostało przesądzone, iż co do zasady stronie powodowej przysługuje wobec pozwanej wspólnoty mieszkaniowej bezpośrednie roszczenie o zapłatę, przez co brak było interesu prawnego w ustaleniu tego obowiązku w myśl art. 189 k.p.c. oraz podczas gdy prawomocnym wyrokiem tego Sądu z dnia 15 grudnia 2006 roku w sprawie o sygn. akt VI C 92/06 oddalono powództwa przeciwko właścicielom lokali niebędących członkami spółdzielni z uwagi na brak po ich stronie biernej legitymacji procesowej, co jednocześnie narusza konstytucyjną zasadę państwa prawa;

- naruszenie art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali w związku z art. 27 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędną ich interpretację i w konsekwencji niezastosowanie przejawiające się w przyjęciu, iż w przypadku istnienia strony pozwanej i posiadania organu do jej reprezentowania, podmiot ten nie działa w imieniu właścicieli wyodrębnionych lokali niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej i ni ponosi odpowiedzialności za koszty zarządu, utrzymania i eksploatacji nieruchomością wspólną;

- naruszenie art. 98 § 1 k.p.c. poprzez omyłkowe zaliczenie do kosztów procesu poniesionej przez stronę pozwaną opłaty sądowej od pozwu w kwocie 234 złote, której nie uiściła i zasądzenie jej od strony powodowej.

Podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 19 maja 2014 roku pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna o tyle, że skutkuje uchyleniem zaskarżonego wyroku i odrzuceniem pozwu.

Na wstępie należy wskazać, że Sąd II instancji rozpoznając apelację, ocenił stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji jako prawidłowy i zgodny z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, a w konsekwencji na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął jego ustalenia za własne. Sąd Rejonowy zgodnie z przepisami k.p.c. przeprowadził postępowanie dowodowe, ustalając stan faktyczny w sposób szczegółowy.

Punktem wyjścia do podjęcia rozważań związanych zarzutami apelacji musi być uporządkowanie pojęć i instytucji prawnych, które legły u podstaw zaskarżonego rozstrzygnięcia i stanowiły w istocie główną oś sporu między stronami.

Okoliczności stanu faktycznego niniejszej sprawy dotyczą szczególnej sytuacji nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej, w której ustanowiono odrębną własność lokali. Kluczowe znaczenie dla zrozumienia funkcjonowania odrębnej własności lokali w spółdzielniach mieszkaniowych ma przepis art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 tekst jedn.). Na jego podstawie zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali Dz.U.2000.80.903 tekst jedn. ze zm.) choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni. Co więcej, w takiej sytuacji nie mają również zastosowania przepisy ustawy o własności lokali dotyczące wspólnoty mieszkaniowej i zebrania właścicieli. Tym samym w nieruchomościach, w których doszło do przeniesienia przez spółdzielnię własności choćby jednego lokalu na inną osobę nie stosuje się przepisów dotyczących funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej powołanej – w każdym innym przypadku głównie dla sprawowania zarządu nieruchomością stanowiącej wspólną własność właścicieli lokali. Zatem w omawianym przypadku, mimo powstania odrębnej własności nie towarzyszy temu powstanie wspólnoty mieszkaniowej. Powstający zaś ex lege zarząd spółdzielni nieruchomością wspólną trwa do czasu wyodrębnienia wszystkich lokali albo podjęcia przez większość właścicieli lokali uchwały, że w zakresie zarządu nieruchomością będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

Na tle stosowania omawianej regulacji wyłonił się jednak problem natury intertemporalnej. Istota zagadnienia sprowadza się bowiem do pytania, czy przedstawiona powyżej reguła znajduje zastosowanie również wtedy, gdy przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, w budynkach stanowiących własność spółdzielni istniała już wyodrębniona własność choćby jednego lokalu, co spowodowało powstanie z mocy prawa wspólnot mieszkaniowych i w związku z czym zarząd nieruchomością wspólną odbywał się na zasadach określonych w ustawie o własności lokali? Znamiennym jest przy tym, że ustawodawca nie zawarł w omawianym zakresie żadnej normy prawa międzyczasowego.

Kwestia ta stała się przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 9 lutego 2012 roku w sprawie o sygn. akt III CZP 89/11 (publ. OSNC 2012/7-8/86) rozstrzygając jednoznacznie ten problem stwierdził, że spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje na podstawie art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd także tymi nieruchomościami stanowiącymi jej współwłasność, w których własność lokalu została wyodrębniona przed wejściem w życie tej ustawy i zarząd nieruchomością wspólną do tego czasu podlegał przepisom o własności lokali.

Argumentem potwierdzającym zasadność przyjęcia takiej wykładni jest potrzeba zapewnienia sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną, z reguły znacznych rozmiarów, do czego spółdzielnia ze swoją strukturą organizacyjną jest lepiej przygotowana niż wspólnota mieszkaniowa, jak również uniknięcia dualizmu zasad zarządu nieruchomością stanowiącymi współwłasność spółdzielni mieszkaniowych. W przeciwnym wypadku prowadziłyby to niewątpliwie do bezpodstawnego różnicowania sytuacji prawnej zarówno właścicieli lokali, jak i członków spółdzielni posiadających prawa spółdzielcze jedynie w zależności od tego, kiedy i przez kogo został wyodrębniony pierwszy lokal w budynku, a więc uzależniałoby ich sytuację prawną od okoliczności przypadkowej i niemającej znaczenia materialnoprawnego – co wskazał w uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy.

Z analogiczną sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w nieruchomości przy ulicy (...) w S. istniała wspólnota właścicieli, a zarząd tą nieruchomością

odbywał się według przepisów ustawy o własności lokali. Sąd Rejonowy słusznie zatem uznał, iż w chwili obecnej podmiotami stosunków mieszkaniowych w obrębie wskazanej nieruchomości są tylko powodowa spółdzielnia mieszkaniowa oraz właściciele lokali, którzy nie są jej członkami. Stąd trafny jest również wniosek, że poszczególni właściciele lokali są wyłącznie zobowiązani do uiszczania opłat związanych z kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej.

Akceptując przedstawione powyżej stanowisko Sądu I instancji nie można jednakże uznać za prawidłowy pogląd, iż w rozważanej sytuacji procesowej wspólnota mieszkaniowa nadal istnieje, choć jej byt podlega swoistemu zawieszeniu. Stanowisko takie nie jest możliwe do zaakceptowania, gdyż prowadziło do wniosków innych niż wyrażone wprost przez ustawodawcę.

Co prawda obowiązujące przepisy nie wskazują kiedy wspólnota przestaje istnieć, jednakże Sąd Rejonowy prowadząc ich wykładnię dokonał tu znacznego uproszczenia nie uwzględniając faktu, że poszczególne przepisy ustawy o własności lokali nie są przepisami wyizolowanymi, a stanowią część większej uporządkowanej całości i w takim kontekście należy je interpretować. Dla uzasadnienia tego poglądu w pierwszej kolejności trzeba powołać się na przepis art. 27 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym w odniesieniu do odrębnej własności lokali podlegających przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wspólnota mieszkaniowa nie powstaje. Jak wynika z powyższego, ustawodawca w nieruchomościach objętych działaniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w ogóle nie przewidział (z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26) funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, a jej instytucjonalne zadania sprowadzające się w zasadzie wyłącznie do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną powierzył w całości spółdzielni. Jest to więc stwierdzenie podstawowe, które musi rzutować na ogólny kierunek wykładni przepisów ustawy. Skoro zatem w ukształtowanym przez ustawodawcę modelu funkcjonowania nieruchomości należących do zasobów spółdzielni mieszkaniowych, wspólnoty mieszkaniowe nie istnieją, nie można przy zachowaniu racjonalności ustawodawcy jednocześnie przyjąć ich funkcjonowania na bliżej nieokreślonych zasadach jedynie w odniesieniu do tych stanów faktycznych i prawnych poszczególnych nieruchomości, które powstały jeszcze przed wejściem w życie ustawy. Zresztą trudno nawet wskazać jaką funkcję miałyby spełniać wspólnoty mieszkaniowe w opisanej sytuacji. Nie można bowiem tracić z pola widzenia faktu, iż instytucja wspólnoty mieszkaniowej jest bytem obiektywnym i nie działa w próżni, a jej istnienie jest uzasadnione tylko w takim zakresie, w jakim realizuje swoją funkcję ustawową, czyli gospodarowanie nieruchomością wspólną. Co więcej, przyjęcie odmiennego poglądu sprzeciwiałoby się ratio legis art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych polegającego na zapewnieniu jednolitego systemu zarządzania tymi nieruchomościami, czemu dał wyraz w cytowanej uchwale również Sąd Najwyższy. Prawidłowości powyższego stanowiska w niczym nie podważa przewidziana w art. 24¹ możliwość pozbawienia przez właścicieli lokali w drodze uchwały pozbawienia spółdzielni zarządu nieruchomością. W takim przypadku, wraz z podjęciem uchwały z mocy prawa dojdzie do powstania nowej wspólnoty mieszkaniowej, a do jej prawidłowego funkcjonowania i ukonstytuowania się organów nie jest wymagane zachowanie ciągłości w sensie faktycznym ani prawnym. Podobnie należy ocenić znaczenie art. 26 ustawy.

Podsumowując dotychczasowe rozważania uznać należy, iż funkcjonująca w obrębie nieruchomości przy ulicy (...) w S. wspólnota mieszkaniowa z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych ex lege utraciła swój byt prawny i do chwili obecnej jest podmiotem nieistniejącym. Oceny tej w niczym nie zmienia okoliczność, iż część właścicieli wyodrębnionych lokali identyfikuje się ze wspólnotą mieszkaniową, ta ostaną zaś realizuje pewne działania faktyczne, posiada nawet wyłonione organy i posługuje się pieczęciami. Pozwany nie posiada podmiotowości prawnej, a wszelkie działania podejmowane w jego imieniu nie wywołują żadnych skutków prawnych i są wyłączną inicjatywą poszczególnych właścicieli lokali nie znajdującą podstaw w obowiązujących przepisach prawa. Z tego względu podmiotami praw i obowiązków związanych z odrębną własnością tychże lokali są niewątpliwie wyłącznie ich właściciele.

W konsekwencji Sąd Rejonowy błędnie zatem uznał, iż pozwany nie posiada legitymacji procesowej biernej. Wobec faktu, iż pozwany jest podmiotem nieistniejącym postępowanie w sprawie z jego udziałem jest niedopuszczalne, a skierowany przeciwko niemu pozew winien ulec odrzuceniu.

Dla dopełnienia całości obrazu należy jeszcze wyjaśnić znaczenie dla niniejszej sprawy prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego W Skierniewicach z dnia 15 grudnia 2006 roku w sprawie o sygn. akt VI C 92/06, w której oddalono powództwo przeciwko właścicielom lokali niebędących członkami spółdzielni z uwagi na brak po ich stronie legitymacji procesowej biernej. Zgodnie z dominującym w procesualistyce i utrwalonym w orzecznictwie poglądem powagą rzeczy osądzonej objęta jest jedynie sentencja wyroku, a zawarte w powyższym orzeczeniu ustalenia faktyczne w takim zakresie, w jakim indywidualizują one sentencję jako rozstrzygnięcie o przedmiocie sporu - zdaniem Sądu Okręgowego - nie stanowią o powadze rzeczy osądzonej w rozumieniu art. 365 k.p.c. Tym samym rozstrzygnięcie w sprawie o sygn. akt VI C 92/06 nie stało na przeszkodzie dokonaniu odmiennej oceny prawnej w zakresie statusu materialnoprawnego jak i procesowego pozwanej wspólnoty.

Z przedstawionych powodów na podstawie art. 386 § 3 k.p.c. w zw. z art. 199 §1 pkt 3 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.