

Sygn. akt V ACa 26/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lipca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bogdan Świerczakowski

Sędziowie: SA Robert Obrębski (spr.)

SO (del.) Eliza Nowicka-Skowrońska

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) "ul. (...)" w W.

przeciwko A. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 28 maja 2015 r., sygn. akt II C 944/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od A. B. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) "ul. (...)" w W. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Robert Obrębski Bogdan Świerczakowski Eliza Nowicka-Skowrońska

Sygn. akt VA Ca 26/17

UZASADNIENIE

Pozwem z 24 czerwca 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. wniosła o zasądzenie od A. B. kwoty 236569,72 zł tytułem zaległości pozwanego za opłaty należne powódce w związku z posiadaniem przez pozwanego praw do lokali użytkowych nr (...) i udziału w lokalu nr (...) za okres sprzed 31 maja 2013 r. wraz z ustawowymi odsetkami od 24 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu upominawczego pozwany wnosił o oddalenie powództwa ze względu na nieudowodnienie przez powódkę wysokości należności objętej pozwem. Pozwany podnosił, że powódka złożyła przy pozwie wydruki własnych zestawień należności, które nie wykazują ich wysokości. Nie przedstawiła natomiast dokumentów źródłowych określających wysokość opłat za poszczególne lokale we wskazanym w pozwie okresie, w tym uchwał ustalających wysokość zaliczek obciążających właścicieli lokali, w tym lokalu garażowego stanowiącego współwłasność członków wspólnoty, którego zarząd został powierzony zarządowi wspólnoty uchwałą nr (...)z 31 maja

2006 r. Pozwany kwestionował ponadto skuteczność tej uchwały, jak również uchwały nr (...)współwłaścicieli lokalu użytkowego stanowiącego garaż podziemny określającej zaliczki na koszty związane z jego utrzymaniem.

Wyrokiem z 28 maja 2015 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 236569,72 zł z ustawowymi odsetkami od 24 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty.

Na podstawie zebranych dowodów, w tym dokumentów złożonych przez powódkę i opinii biegłego z zakresu rachunkowości, Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany jest właścicielem wskazanych w pozwie lokali użytkowych nr (...) położonych w budynku przy ul. (...) w W.. Do 28 maja 2013 r. był również współwłaścicielem lokalu użytkowego nr (...). Według ustaleń Sądu Okręgowego, pozwany nie ponosił opłat na rzecz strony powodowej jako właściciel i współwłaściciel wskazanych lokali. Za okres od 1 kwietnia 2012 r. do 28 maja 2013 r., jak ustalił Sąd Okręgowy na podstawie opinii biegłego, zadłużenie pozwanego wobec powódki wynosiło 237124,15 zł.

Sąd Okręgowy wskazał w uzasadnieniu powody oddalenia wniosku, który złożył pozwany, o przesłuchanie świadka. Oceniając zaś ustalone okoliczności, wskazał, że powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie. Dopuszczony w tej sprawie dowód z opinii biegłego oraz z opinii uzupełniającej, przy której sporządzeniu biegły zbadał dokumenty źródłowe stanowiące podstawy ustalenia wysokości opłat obciążających członków wspólnoty, w tym pozwanego, jak podał Sąd Okręgowy, wykazał, że zadłużenie pozwanego przenosi nawet kwotę objętą żądaniem pozwu, które w całości zasługiwało na uwzględnienie w oparciu o art. 13 ust. 1 w zw. z art. 14 i 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zarzuty pozwanego dotyczyły bowiem wyłącznie części należności. Nie zostały ponadto wykazane w tej sprawie. Pozwany nie skarżył bowiem uchwał, które podważał w tej sprawie bezpodstawnie. O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 w zw. z art. 482 § 1 k.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł pozwany. Zaskarżając ten wyrok w całości, zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów, w tym opinii, która została w tej sprawie sporządzona przez biegłego, przy ustaleniu, że pozwany zalega wobec powódki z zapłatą opłat za wskazane lokale, dokonany wskutek przeoczenia przez Sąd Okręgowy, że uchwały, na podstawie których zostały one ustalone, były przez pozwanego kwestionowane. Strona powodowa nie złożyła natomiast właściwych dowodów, które Sąd Okręgowy uznał za wystarczające, naruszając w ten sposób art. 6 k.c. i wadliwie przyjmując, że wysokość opłat została wykazana, a tym samym uwzględniając powództwo z naruszeniem art. 22 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali, jak również sprzecznie z art. 25 tej ustawy w zw. z art. 199 k.c. przyjmując, że uchwała nr (...)właścicieli lokali użytkowych i współwłaścicieli lokalu użytkowego nr (...) musiała zostać przez pozwanego zakwestionowana w osobnym postępowaniu, a ponadto sprzecznie z art. 29 ust. 1 tej ustawy uznając, że wspólnota poprawnie prowadziła swoją księgowość w zakresie pozaksięgowych kosztów zarządu nieruchomością oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, jak też kosztów zarządu przez zarząd wspólnoty nieruchomością stanowiącą współwłasność członków, w tym pozwanego. Ostatni zarzut dotyczył naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 359 §1 k.c. w zakresie zasądzenia odsetek od zaliczek na media. Na podstawie tych zarzutów, pozwany wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i obciążenie powódki kosztami procesu za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie oraz przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego jej rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem Apelacyjnym.

Powódka wносиła o oddalenie apelacji i obciążenie pozwanego kosztami postępowania według norm przepisanych.

W piśmie z 10 maja 2018 r., pozwany podnosił także zarzut nieważności uchwały nr (...)z 31 maja 2006 r w sprawie zgody na sprawowanie zarządu lokalem stanowiącym współwłasność członków, w tym również pozwanego, przez każdorazowy zarząd wspólnoty niemającej zdolności prawnej, która by pozwalała na wykonywanie takich czynności, jak również uchwały nr(...) z 18 lipca 20008 r. współwłaścicieli lokalu garażowego o ustaleniu zaliczek na koszty zarządzania tym lokalem oraz uchwały nr (...)współwłaścicieli lokali użytkowych, w tym lokalu nr (...). Powoływał się ponadto na zarzut, który dotyczył nieistnienia umowy między zarządem wspólnoty a współwłaścicielami lokalu garażowego dotyczącej zarządzania tym lokalem przez zarząd wspólnoty, a tym samym na brak legitymacji czynnej po stronie powódki. Podtrzymywał również zarzuty dotyczące nieistnienia, ewentualnie nieważności uchwał (...) i (...)

r. Powołany również został w tym piśmie zarzut przedawnienia części roszczenia, dotyczącej należności za czerwiec oraz lipiec 2013 r. wobec upływu dwuletniego terminu przewidzianego dla umowy zlecenia, do której pozwany zaliczył również wykonywanie przez zarząd wspólnoty czynności zarządu nad lokalem stanowiącym współwłasność członków.

Na etapie postępowania apelacyjnego doszło do zawieszenia procesu w tej sprawie do czasu zakończenia postępowania w sprawie IA Ca 1947/14 Sądu Apelacyjnego w Warszawie o zapłatę pomiędzy tymi samymi stronami, w której również zostały podniesione zarzuty dotyczące uchwał kwestionowanych przez pozwanego, w tym zwłaszcza uchwały nr (...)

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Ustalenia Sądu Okręgowego były poprawne i wystarczające do rozstrzygnięcia o zasadności powództwa. Oparte zostały przede wszystkim o opinię biegłego, przy sporządzeniu której zostały wykorzystane dokumenty źródłowe określające wysokość opłat za każdy z lokali należących do powoda, w tym za lokal stanowiący współwłasności, w którym pozwany posiadał udział w okresie wskazanym w pozwie. Zarzuty dotyczące nieudowodnienia przez powódkę wysokości zaległości były nietrafne. Przede wszystkim jednak na uwzględnienie nie zasługiwały zarzuty, na których podstawie pozwany kwestionował zasadę roszczenia w zakresie dotyczącym uchwał, które kwestionował, w tym uchwałę nr (...) współwłaścicieli lokalu garażowego dotyczącą powierzenia zarządu tym lokalem zarządowi wspólnoty, pozbawionej, jak twierdził pozwany w trakcie postępowania apelacyjnego, legitymacji czynnej. Poza sporem pozostawało, że na kwotę objętą pozwem oraz zaskarżonym wyrokiem składały się również opłaty związane z zarządzaniem tym lokalem przez powodową wspólnotę. Zarzuty pozwanego nie zasługiwały jednak na uwzględnienie.

Kwestionowanie skuteczności uchwały nr(...)współwłaścicieli lokalu garażowego stanowiącego współwłasność członków wspólnoty, w tym również pozwanego, nie mogło zostać oparte na zarzucie jej podjęcia większości głosów, przy braku jednomyślności lub upoważnienia sądowego, ponieważ podjęcie decyzji o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną zarządowi powodowej wspólnoty stanowiło czynność zwykłego zarządu takim lokalem, jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z 22 marca 2018 r., wydanego w sprawie IA Ca 1947/14, do zakończenia którego postępowanie w sprawie niniejszej zostało zawieszono na etapie postępowania apelacyjnego. Wydanie wyroku we wskazanej sprawie przez Sąd Apelacyjny miało bowiem istotny wpływ na rozstrzygnięcie o zasadności apelacji wniesionej w sprawie niniejszej, w której Sąd Apelacyjny podzielił argumenty podane w powołanej sprawie. Podjęcie przez współwłaścicieli decyzji dotyczącej powierzenia zarządu danej osobie, w tym również wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości, w której ten lokale się znajduje, w dalszym ciągu pozostaje decyzją dotyczącą zarządu. Nie stanowi ani obciążenia nieruchomości, ani rozporządzenia nią, lecz zwykłego zarządu nieruchomością stanowiącą współwłasność członków wspólnoty. Takiej decyzji nie można więc uznać za przekraczającą sprawy zwykłego zarządu. Z tego samego powodu nie można było uznać zarzutów dotyczących wszystkich pozostałych uchwał podjętych przez współwłaścicieli lokalu garażowego, w tym uchwały nr (...).

Z drugiej strony, podstawą kwestionowania skuteczności uchwały tego rodzaju nie mogła stanowić ograniczona zdolność prawna wspólnoty działającej przez zarząd, która została przyjęta w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, tj. ograniczona do czynności związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Nie podważając trafności tego stanowiska, wskazać z drugiej strony należy, że dopuszczone zostało zawarcie umów dotyczących nabycia przez wspólnotę wierzytelności powstających w związku z wadami fizycznymi poszczególnych lokali w celu ich dochodzenia w ramach działalności wspólnoty, której zdolność prawna obejmuje wszystkie czynności związane z zarządem nieruchomością wspólną, w tym również takie czynności, które dotyczą lokali wchodzących w skład budynku, w którym taka wspólnota działa. Nie ma więc żadnych przeszkód, aby uznać, że zakres jej zdolności prawnej obejmuje także wykonywanie zarządu lokalem stanowiącym współwłasność członków wspólnoty. Zarząd takim lokalem może więc zostać jej powierzony, jeżeli taka decyzja zostanie zgodnie podjęta przez uprawnionych współwłaścicieli, jak również przez samą wspólnotę. Dodać należy, że zarząd ją tylko reprezentuje. Podmiotem wykonującym zarząd nieruchomością będącą współwłasnością członków jest sama wspólnota, nie zaś jej zarząd, który nie posiada własnej podmiotowości w stosunkach zewnętrznych dla wspólnoty.

Do skutecznego powierzenia wspólnocie zarządu nieruchomością będącą współwłasnością członków, w tym lokalem garażowym, nie było wymagane zawarcie osobnej umowy, zwłaszcza zlecenia, na którą wskazywał pozwany w piśmie z 10 maja 2018 r. w celu uzasadnienia zarzutu braku legitymacji czynnej oraz zarzutu częściowego przedawnienia roszczenia, czyli za czerwiec i lipiec 2013 r. Nie zaprzeczając, że w klasycznym układzie okoliczności powierzenie przez współwłaścicieli zarządu nieruchomością stanowiącą przedmiot takiego prawa osobie trzeciej wiązać się powinno z zawarciem stosownej umowy, podać z drugiej strony trzeba, że w wypadku powierzenia takiego zarządu wspólnocie zarządzającej nieruchomością, w której lokal się znajduje, nie można pominąć zasad działania wspólnoty i tego, że podejmujący taką decyzję współwłaściciele takiego lokalu również są członkami wspólnoty, w stosunku do której działać mogą przy uwzględnieniu sposobu jej działania wobec członków. Podmiotowe zbieżności i wspólny przedmiot działania powodują, że za skuteczne dokonanie czynności powierzenia wspólnocie zarządu nieruchomością będącą własnością jej członków, zwłaszcza o tak specyficznym przeznaczeniu jak lokal garażowy, należy uznać zgodną wolę wyrażoną wobec wspólnoty przez jej członków przez podjęcie stosownej uchwały, jak też przez wspólnotę poprzez jej wykonywanie, które ujawnia jej wolę podjęcia czynności zarządu takim lokalem, a zwłaszcza sposób wykonywania tych czynności, przesądzający o tym, że w tym zakresie, nawet przy braku osobnej umowy, wspólnota posiada legitymację czynną, którą pozwany kwestionował bezzasadnie na etapie postępowania apelacyjnego, w powołanym piśmie z 10 maja 2018 r.

Przy wykonywaniu przez podmiot zewnętrzny zarządu nieruchomością stanowiącą współwłasność na podstawie osobnej umowy tej treści, czyli na tle typowych okoliczności, niezwiązanych z działaniem wspólnoty i jej relacjami do jej członków będących współwłaścicielami takiej nieruchomości, realizacja takiej umowy wiąże się zwykle zawieraniem przez zarządcę umów z podmiotami trzecimi, w tym zwłaszcza dostawcami mediów, w imieniu współwłaścicieli, na których spoczywa ciężar pokrywania kosztów korzystania z takich usług, a tym samym również obowiązek wpłacania potrzebnych na ten cel środków, którymi zarządca tylko gospodaruje. W wypadku działania wspólnoty zarządzającej nie tylko częścią wspólną nieruchomości, lecz także lokalem będącym własnością jej członków, wykonywanie takiego zarządu wygląda odmiennie. Wspólnota bowiem działa we własnym imieniu w stosunku do dostawców mediów i innych podmiotów, w tym przykładowo firm remontowych. Po prostu korzystanie z umów zawartych przez wspólnotę na potrzeby zarządzania częścią wspólną nieruchomości, obejmuje, rozciąga się też na lokal stanowiący współwłasność członków, którzy na podstawie tych samych umów korzystają z mediów albo prac remontowych. Wydatki z tym związane również pokrywane są ze środków wspólnoty, która pozyskuje fundusze od członków, również od współwłaścicieli lokalu, którym w ten sposób zarządza. Z materiału zebranego w tej sprawie nie wynika jednak, aby na potrzeby zarządzania lokalem garażowym będącym współwłasnością członków, wspólnota zawierała w ich imieniu osobne umowy dotyczące dostawy mediów lub wykonywania czynności konserwacyjnych lub remontowych. Wydatki z tym związane ponosiła więc z własnych środków, pozyskiwanych od członków, w tym, w odpowiedniej proporcji, określonych uchwałami wskazanymi w apelacji, również uchwałą nr (...). W sytuacji, gdy z własnych środków wspólnota pokrywała wszystkie koszty utrzymania nie tylko nieruchomości wspólnej, lecz również lokalu garażowego stanowiącego współwłasność członków, w tym pozwanego, nie sposób było uznać, że nie była legitymowana czynnie do dochodzenia zaliczek określonych przez samych współwłaścicieli w powołanej uchwale, na dokładnie tych samych zasadach, jak przy dochodzeniu zaliczek związanych z kosztami zarządzania nieruchomością wspólną położoną przy ul. (...) w W.. Żadna z tych uchwał nie została więc skutecznie zakwestionowana przez pozwanego w tej sprawie. W zakresie dotyczącym zarzutów odnoszących się do tych zdarzeń, których ocena była konieczna dla rozstrzygnięcia o samej zasadzie odpowiedzialności pozwanego wobec powodowej wspólnoty, apelacja nie była uzasadniona.

Na uwzględnienie nie zasługiwały również zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 22 ustawy o własności lokali w zakresie dotyczącym ustalenia wysokości należności zasądzonej zaskarżonym wyrokiem, w tym oceny dowodów, które zostały w tym zakresie wykorzystane. Przyznać tylko należy, że na początkowym etapie postępowania, czyli przy pozwie, powodowa wspólnota nie przedstawiła pełnej dokumentacji potrzebnej do ustalenia zdarzeń wskazujących na wysokość opłat za poszczególne okresy, w tym za okres wskazany w pozwie. Poprzestała na przedstawieniu własnych zestawień z dokumentacji księgowej. Przyznać również należy, że wykonując pierwszą opinię, biegły sądowy ograniczył czynności do weryfikacji obliczeń strony powodowej bez sięgnięcia do dokumentacji źródłowej. Uwzględniając zarzuty, na które powoływał się pozwany po sporządzeniu

pierwszej opinii, Sąd Okręgowy zlecił biegłemu sporządzenie opinii uzupełniającej już na podstawie dokumentacji źródłowej, której zbadanie zlecił biegłemu. Została ona ogólnie wskazana w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii uzupełniającej. Sąd Okręgowy działał więc w tym zakresie na podstawie art. 284 k.p.c. Czynności biegłego byłyby poprawniejsze proceduralnie, gdyby dokumenty źródłowe, na ogólnych zasadach, zostały złożone do akt. Polecenie wykorzystania obszernej dokumentacji znajdującej się w dyspozycji osoby trzeciej, w tym administratora spornej nieruchomości, bez ich złożenia do akt, nie było najlepszym procesowo rozwiązaniem, chociaż jest powszechnie praktykowane w procesach cywilnych. Mieściło się jednak w zakresie kompetencji Sądu Okręgowego, wynikającej z art. 284 k.p.c. Ewentualne uchybienia związane z wykorzystaniem dokumentacji zbadanej przez biegłego w ramach wykonywania wskazanego postanowienia powinien podnosić pozwany ze wskazaniem konkretnych błędów biegłego. Nie sposób było natomiast uznać, aby opinia uzupełniająca nie miała wartości przy ustaleniu wysokości zaległości pozwanego wobec powodowej wspólnoty, która w ten sposób wywiązała się jednak z ciężaru udowodnienia roszczenia objętego pozwem. Zarzuty dotyczące oceny dowodów i naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 6 k.c. w zw. z powołanymi w apelacji przepisami ustawy o własności lokali nie zasługiwały więc na uwzględnienie. Opinia biegłego wykazała, że zaległości pozwanego z tego tytułu przenoszą kwotę zasądzoną przez Sąd Okręgowy. Nie zostało też wykazane, aby roszczenie uległo przedawnieniu, nawet za czerwiec i lipiec 2013 r., nie doszło bowiem do zawarcia umowy zlecenia, o której pisał pozwany w piśmie z 10 maja 2018 r., jak również by Sąd Okręgowy wadliwie orzekł w zakresie odsetek za media, które były dostarczane na podstawie umów zawartych pomiędzy wspólnotą a usługodawcami, bez bezpośredniego udziału współwłaścicieli lokalu garażowego. Apelacja pozwanego podlegała oddaleniu.

Na uwzględnienie zasługiwał natomiast wniosek powódki o obciążenie pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłata za czynności radców prawnych, Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanego od rzecz powódki kwotę 5400 zł tytułem podstawowej stawki wynagrodzenia za udział zawodowego pełnomocnika przez Sądem Apelacyjnym, właściwej dla rodzaju sprawy oraz podanej w apelacji wartości przedmiotu zaskarżenia.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Robert Obrębski Bogdan Świerczakowski Eliza Nowicka - Skowrońska