

Sygn. akt IV Ca 1967/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2021 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy
w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Mariusz Jabłoński

Protokolant: protokolant sądowy Elwira Stolarska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 grudnia 2021 r. w Warszawie

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

przeciwko Ł. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda i apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie

z dnia 6 marca 2019 r. sygn. akt VII C 757/17

1. zmienia zaskarżony wyrok:

1) w punkcie II. w ten sposób, że zasądza od Ł. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 2874,46 zł (dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt cztery złote czterdzieści sześć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 9 lutego 2017 r. do dnia zapłaty;

2) w punktach III. i IV. w ten sposób, że zasądza od Ł. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 1126 zł (tysiąc sto dwadzieścia sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3) w punktach V. i VI. w ten sposób, że nakazuje pobrać od Ł. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 1618,19 zł (tysiąc sześćset osiemnaście złotych dziewiętnaście groszy) tytułem kosztów sądowych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

2. oddala apelację pozwanego;

3. zasądza od Ł. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 594 zł (pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

	Mariusz Jabłoński	
--	-------------------	--

IV Ca 1967/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 lutego 2017 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w W. wniosła o zasądzenie od pozwanego Ł. K. kwoty 4163,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie tytułem należności na fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjny za okres od 4 lipca 2014 r. do końca grudnia 2016 r. W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwany wniósł o oddalenie powództwa powołując się na nie udowodnienie roszczenia przez powoda oraz wskazując na naruszenie artykułu 22 ust. 2 ustawy o własności lokali w sytuacji gdy brak jest uchwał ustalających we wspólnocie wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W toku postępowania sądowego Sąd Rejonowy dopuścił z urzędu dowód z opinii biegłego z zakresu rachunkowości i księgowości w celu ustalenia łącznej kwoty należnej od pozwanego z tytułu zaliczek na fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjny wysokości wynikającej z treści uchwały nr (...) z dnia 14 kwietnia 2015 roku oraz tytułu rozliczenia mediów oraz ustalenia wysokości łącznej kwoty uiszczonej od dnia 9 lutego 2017 roku przez Ł. k. z tytułu wyżej wymienionych zaliczek i rozliczenia mediów. W rezultacie przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1289,19 zł, która stanowiła kwotę faktycznie poniesionych kosztów na utrzymanie nieruchomości wspólnej w okresie wskazanym w pozwie ustaloną na podstawie opinii wskazanego wyżej biegłego.

Apelacja od przedmiotowego rozstrzygnięcia złożył powód w zakresie w jakim jego powództwo zostało oddalone oraz pozwany w zakresie w jakim Sąd uwzględnił roszczenie powoda -powielając argumentację przedstawioną przed Sądem Rejonowym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy w zakresie potrzebnym do rozstrzygnięcia był w zasadzie bezsporny. Sąd Okręgowy przyjął ustalenia tego stanu dokonane przed Sądem Rejonowym za własne poddając stan faktyczny częściowo innej ocenie prawnej.

Apelacja powoda jest zasadna co skutkowało zmianą zaskarżonego orzeczenia i uwzględnieniem roszczenia powoda w całości.

Przede wszystkim zasadny jest zarzut apelacji powoda wskazujący na naruszenie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali („uwl”) (tj. z dnia 21 maja 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048) poprzez błędną wykładnię art. 22 i 30 tejże ustawy poprzez wywiedzenie z tych przepisów obowiązku corocznego podejmowania przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w przedmiocie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu. Wniosek taki legł u podstawy oceny, że przedstawiona przez powoda uchwała nr (...) rok w przedmiocie ustalenia wysokości zaliczek na fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjny nie może stanowić podstawy ustalenia obowiązku wpłacania zaliczek w ustalonej w niej wysokości na lata następne - w tym objęte sporem. Przepis art. 30 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 pkt 1 uwl stanowi niewątpliwie o obowiązku obciążającym zarząd lub zarządcę wspólnoty zwołania zebrania ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, przy czym przedmiotem takiego zebrania powinno być w szczególności uchwalenie rocznego planu gospodarczego i opłat na pokrycie kosztów zarządu. Stanowiąc o przedmiotowym obowiązku ustawa w żadnym aspekcie nie precyzuje konsekwencji niezrealizowania takiego obowiązku. Skutki niezrealizowania obowiązku przez zarząd lub zarządcę mogą być różne i nie jest przedmiotem niniejszego postępowania ich szczegółowa ocena. Niewątpliwie nie może jednak tym skutkiem być utrata mocy obowiązującej uchwały o ustaleniu wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu, jeżeli z treści tejże uchwały wynika, że została przyjęta na rok, w którym została podjęta i lata następne. Ustawa o własności lokali w żaden sposób nie eliminuje takiej możliwości ustalenia wysokości zaliczek. Należy zwrócić uwagę, że specyfika działania wspólnot mieszkaniowej skłania do takiej interpretacji przepisów ustawy, która zakłada możliwie jak najmniejszy formalizm przyjętych mechanizmów działania. Doświadczenie życiowe wskazuje na często niskie zaangażowanie członków wspólnoty w sprawy związane z zarządem, trudności w podejmowaniu uchwał, co nie sprzyja realizowaniu praw i obowiązków właścicieli lokali we wspólnocie ani efektywnemu zarządowi nieruchomością wspólną. W tym kontekście interpretacja powołanych wyżej przepisów uwl w sposób wskazany przez powoda i Sąd Rejonowy znacząco ograniczałaby możliwość sprawnego funkcjonowania wspólnoty, która jest pochodną min efektywnego gromadzenia środków na pokrywanie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Tym samym miałyby negatywny wpływ na płynność

finansowa wspólnoty mieszkaniowej (por wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08 (nie publ.). Interes właścicieli jest przy tym chroniony albowiem art. 30 ust. 1a uwl stanowi o możliwości zwołania zebrania ogółu właścicieli lokali przez każdego z właścicieli, co w rezultacie mogłoby wymusić zmianę wysokości zaliczki gdyby taka potrzeba w ocenie któregoś z właścicieli faktycznie istniała. Powyżej określona błędna wykładnia przepisów uwl doprowadziła Sąd Rejonowy do błędnego ustalenia, że w okresie którego dotyczył spór nie istniała uchwała, z której wynikałaby wysokość zaliczki, o której mowa w art.22 ust. 3 pkt 3 uwl.

Skutkiem braku zwoływania zebrań właścicieli był natomiast niewątpliwie także brak rozliczenia rzeczywistych kosztów zarządu na właścicieli lokali w odniesieniu do wpłaconych zaliczek. Zasadny wniosek co do tego że w przypadku powoda wartość wpłaconych zaliczek przewyższa rzeczywiste koszty wynika w sposób jasny z opinii biegłego sądowego ds. rachunkowości stanowiącej dowód w sprawie. Ze stanowiska pozwanego oraz wskazanej wyżej opinii (uznanej przez Sąd Rejonowy za wiarygodny dowód) wynika, że nadwyżki wynikające z rozliczenia zaliczek nie były rozliczane- zwyczajowo nie dokonywano zwrotów albo dopłat, nie były bowiem podejmowane uchwały w tym przedmiocie. Nie dokonywanie rocznego rozliczenia rzeczywistych kosztów zarządu w kontekście wpłaconych zaliczek, a zatem i niepodjęcie uchwały w przedmiocie sposobu przeznaczenia ewentualnych nadwyżek jest praktyką co do zasady niezgodną z przepisami uwl. Nie oznacza jednak, że ma to wpływ na wymagalność zaliczek ustalonych we wspólnocie mieszkaniowej a zatem na obowiązek zapłaty pozwanego. Roszczenie o zaliczki nie jest w żaden sposób związane z faktem dokonania rozliczenia rocznego. Ma niezależny charakter, co wynika z założenia o zapewnieniu płynnej bieżącej gospodarki i zarządzania nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów (por wyrok SN z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 358/10, wyrok SNz dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08 (nie publ.). Sąd Najwyższy w powołanych wyżej orzeczeniach podkreślał, że po upływie roku kalendarzowego, na który zaliczki zostały uchwalone i po ustaleniu na podstawie sprawozdania finansowego rzeczywistych kosztów zarządu poniesionych w tym roku, wierzytelność obejmująca niezapłacone zaliczki nie wygasa ani nie przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w tym roku kosztom zarządu. Koresponduje to z ugruntowanym poglądem o statusie prawnym wspólnoty mieszkaniowej jako podmiocie praw i obowiązków posiadającym własny majątek, na który składają się m.in. zaliczki uiszczane przez właścicieli lokali (por uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007r. mająca moc zasady prawnej, III CZP 65/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69). W ocenie Sądu Okręgowego z uwagi na powyższe, istnienie potencjalnych nadwyżek zaliczek nad kosztami rzeczywistymi nie kreuje żadnego roszczenia po stronie właściciela, nie istnieje zatem możliwość ograniczenia roszczenia wspólnoty mieszkaniowej o sumę zaliczek za dany okres do kwoty rzeczywistych kosztów wspólnoty za ten sam okres. Roszczenie takie kreuje dopiero uchwała wspólnoty w przedmiocie rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną przez zwrot nadwyżek sumy zaliczek nad kosztami rzeczywistymi właścicielom lokali. Przy braku takiej uchwały wpłacone zaliczki w dalszym ciągu pozostają składnikiem majątku wspólnoty mieszkaniowej. Faktyczna dyspozycja posiadanymi nadwyżkami przez zarząd przez zaliczenie ich np. na fundusz remontowy bez stosownej uchwały może rodzić potencjalną odpowiedzialność zarządu wspólnoty. W tym tylko kontekście może mieć znaczenie argument o zwyczajowym przeznaczaniu nadwyżek na fundusz remontowy w powodowej wspólnocie. Pozostaje to jednak bez wpływu na wymagalność roszczenia o zapłatę zaliczek, o których mowa w art. 15 uwl zgłoszonego w przedmiotowym postępowaniu.

Z uwagi na powyższe roszczenie powoda wyraźnie dotyczące obowiązku zapłaty zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną było zasadne w całości.

Powyżej przedstawiona argumentacja odnosi się także do oceny zarzutów apelacji pozwanego, którą należy uznać za niezasadną w całości. Sąd Okręgowy podziela stanowisko zawarte w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 roku III CZP 42/13, w którym stwierdzono że wystąpienie przez wspólnotę mieszkaniową z pozwem przeciwko członkowi tej wspólnoty o zapłatę sumy pieniężnej z tytułu obciążających takiego członka kosztów na rzecz wspólnoty stanowi czynność zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 1uwl. Czyni to niezasadnym sformułowany w apelacji zarzut skierowania powództwa przeciwko pozwanemu bez wymaganej uchwały właścicieli lokali. Także zarzuty naruszenia prawa procesowego - art. 233 kpc nie mogą zostać uznane za zasadne. Sąd Rejonowy nie dopuścił się bowiem naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie został poddany

wnikliwej ocenie zgodnej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Nie istniała także potrzeba powołania dowodu z opinii nowego innego biegłego sądowego lub opinii uzupełniającej. W kontekście faktycznym przedmiotowej sprawy taka opinia uzupełniająca nie stanowiłaby przydatnego materiału dowodowego do rozstrzygnięcia sporu. Nie doszło zatem także do naruszenia art. 217 § 3 kpc.

Na skutek uwzględnienia zarzutów złożonej przez powoda apelacji Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok i zasądził kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy roszczeniem zgłoszonym przez powoda w pozwie a kwotą zasądzoną przez Sąd Rejonowy w zaskarżonym wyroku. Stanowiło to kwotę 2874,46 zł. Apelacja pozwanego została oddalona w całości. Wobec zmiany zaskarżonego wyroku w części dotyczącej roszczenia głównego, zmianie podlegało także rozstrzygnięcie o kosztach procesu. W rezultacie rozstrzygnięcia dokonanego przez Sąd Okręgowy roszczenie powoda zostało uwzględnione w całości a pozwany powinien zwrócić powodowi całość kosztów procesu zgodnie z zasada odpowiedzialności za wynik postępowania zawartą w art. 98 kpc. Łączna kwota kosztów procesu poniesiona przez powoda to 1126 zł. Składowe tej kwoty są Sąd Rejonowy wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z tym wyjątkiem że kwota opłaty sądowej od pozwu podlegająca zwrotowi to kwota 209 zł a nie 304 zł. Sąd Okręgowy obciążył też pozwanego w całości wydatkami poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa w postaci wynagrodzenia biegłego sądowego w kwocie 1618,19 zł. W punkcie 3 wyroku Sąd Okręgowy orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego zasądzając na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 391§ 1 kpc. Na zasądzona kwotę składała się opłata sądowa od apelacji powoda (144 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem ustalone na podstawie § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia z dnia 22 października 2015 r. Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).