

Sygn. akt II Ca 1089/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2019 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra (sprawozdawca)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Marta Postulska-Siwiek

Sędzia Sądu Okręgowego Dorota Modrzewska-Smyk

Protokolant Starszy sekretarz sądowy Jolanta Jaworska

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2019 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Unia w L.

przeciwko Wspólnocie (...) (...) w L.

o zapłatę kwoty 38834,29 zł z odsetkami ustawowymi:

- a) od kwoty 30398,01 zł od dnia 4 lipca 2013 roku do dnia zapłaty
- b) od kwoty 1088,44 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty
- c) od kwoty 6920,59 zł od dnia 17 lutego 2014 roku do dnia zapłaty
- d) od kwoty 447,25 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 20 czerwca 2018 roku, w sprawie II C 857/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Unia w L. na rzecz Wspólnoty (...) (...) w L. kwotę 1800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 1089/18

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 22 października 2014 roku, wniesionym do Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku w dniu 12 grudnia 2014 roku, Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowej Unia w L. wniosła o zasądzenie od Wspólnoty (...) (...) w L. kwoty 38854,29 zł z odsetkami ustawowymi:

- a) od kwoty 30398,01 zł od dnia 22 maja 2013 roku do dnia zapłaty,
- b) od kwoty 1088,44 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- c) od kwoty 6920,59 zł od dnia 31 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty,

d) od kwoty 447,25 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty

oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że Wspólnota(...)przy ul. (...) w L. zobowiązana jest ponosić koszty mediów w postaci centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody dostarczanych na jej rzecz przez Spółdzielnię Budowlano Mieszkaniową Unia w L..

Powód wskazał, że nieruchomość przy ul. (...) w L. wcześniej wchodziła w skład zasobów powodowej Spółdzielni, a obecnym członkom tej Wspólnoty przysługiwały spółdzielcze prawa do lokali. Powodowa Spółdzielnia w ramach umów podpisanych z dostawcami mediów pobiera media, które są dostarczane do Wspólnoty (...)przy ul. (...) w L.. Dostawcy wystawiają powódce faktury VAT za dostarczone media, następnie powodowa Spółdzielnia refakturuje je na rzecz pozwanej, zgodnie z rzeczywistym zużyciem.

Powód wskazał, że Wspólnota (...) przy ul. (...) w L. przyłączona jest do węzła grzewczego mieszczącego się przy ul. (...), tak też została oznaczona w fakturach źródłowych od dostawcy centralnego ogrzewania, to jest „ul. (...) (7-10) kod (...)” Do przedmiotowego węzła grzewczego przyłączona jest również nieruchomość przy ul. (...) (biuro) w L.. Powierzchnia użytkowa nieruchomości przy ul. (...), a tym samym powierzchnia grzewcza, wynosi 829,06 m².

*

Nakazem zapłaty z dnia 30 marca 2015 roku, wydanym w sprawie (...), Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku uwzględnił powództwo w całości (k. 136-137).

*

Od nakazu zapłaty z dnia 30 marca 2015 roku sprzeciw złożyła Wspólnota (...) (...) w L., zaskarżając nakaz w całości.

Pozwany podniósł zarzut braku legitymacji Wspólnoty (...) oraz zarzuty ewentualne wskazane w sprzeciwie, na wypadek, gdyby Sąd Rejonowy nie podzielił powyższego stanowiska procesowego strony pozwanej (k. 141-146).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu.

*

W piśmie procesowym z dnia 6 kwietnia 2016 roku powód określił ostatecznie żądanie w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od Wspólnoty (...) (...) w L. kwoty 38834,29 zł z odsetkami ustawowymi:

a) od kwoty 30398,01 zł od dnia 4 lipca 2013 roku do dnia zapłaty,

b) od kwoty 1088,44 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

c) od kwoty 6920,59 zł od dnia 17 lutego 2014 roku do dnia zapłaty,

d) od kwoty 447,25 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty

oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych (k. 250-251).

*

Wyrokiem z dnia 20 czerwca 2018 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

I. oddalił powództwo;

II. nakazał ściągnąć od Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Unia w L. na rzecz Skarbu Państwa – Prezesa Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie kwotę 2762,33 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo z funduszy Skarbu Państwa;

III. zasądził od Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Unia w L. na rzecz Wspólnoty(...) (...) w L. kwotę 2817 zł tytułem kosztów procesu (k. 444-444v).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił między innymi, że Zarząd Spółdzielni (...) Unia w L. w dniu 26 września 2011 roku podjął uchwałę w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w L., obejmującej działki nr (...), objęte księgą wieczystą numer (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie.

Sąd Rejonowy ustalił, że na podstawie powyższej prawomocnej uchwały zarządu były zawierane sukcesywnie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali na rzecz nabywców. Umowy takie były zawierane w dniach 29 listopada 2011 roku i 6 grudnia 2011 roku i dotyczyły odpowiednio lokali użytkowych numer (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że Wspólnota (...) przy ul. (...) powstała w dniu 1 stycznia 2012 roku.

W piśmie z dnia 23 stycznia 2012 roku Wspólnota (...) (...) w L. poinformowała Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową Unia w L., że w dniu 20 stycznia 2012 roku w imieniu właścicieli lokali Wspólnoty (...) (...) została podjęta uchwała nr (...), że na mocy art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 20 ustawy o własności lokali z dniem 7 grudnia 2011 roku ustał dotychczasowy reżim zarządu i administrowania nieruchomości (...) przez Spółdzielnię i powstała wspólnota właścicieli lokali użytkowych, do której stosuje się zasady zarządu właścicielskiego wynikające z przepisów ustawy o własności lokali.

Sąd Rejonowy ustalił, że na podstawie uchwały nr (...) do wykonywania czynności Zarządu w imieniu Wspólnoty (...) (...) zostali wybrani E. P., A. S., T. K., zaś przewidywany termin protokolarnego przejęcia faktycznego zarządu (...) od Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Unia w L. ustalono w tej uchwale na dzień 30 marca 2012 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że uchwałą (...) Wspólnota zdecydowała o tymczasowym zaniechaniu wpłat na fundusz remontowy, począwszy od lutego 2012 roku do dnia faktycznego przejęcia zarządu przez zarząd Wspólnoty. Zarząd Wspólnoty (...) (...) zwrócił się do Spółdzielni (...) w L. o:

1. przedstawienie prowadzonej dotychczas:

a) ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów od 1 stycznia 2011 roku do dnia poprzedzającego dzień wyodrębnienia własności lokali, to jest 6 grudnia 2011 roku oraz od dnia wyodrębnienia własności lokali, to jest 7 grudnia 2012 roku do 30 marca 2012 roku,

b) ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego uwzględniającej wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego nieruchomości (...) od dnia 31 lipca 2007 roku do 1 lutego 2012 roku;

2. przedstawienie kalkulacji opłaty dotyczących poszczególnych lokali w nieruchomości (...) od dnia 7 grudnia 2011 roku do dnia 30 marca 2012 roku, z uwzględnieniem zaistniałych zmian stanu prawnego nieruchomości oraz zasad ponoszenia kosztów zarządu nieruchomości wyrażonych w art. 13-15 ustawy o własności lokali w zw. z art. 26 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

3. przedstawienie dokumentacji źródłowej poniesionych kosztów rzeczywistych, stanowiącej podstawę naliczeń z pozycji 5, 7 i 8 Faktur Vat przesłanych właścicielom lokali po dniu 7 grudnia 2012 roku, to jest pozycji „koszty administracji”, „płace gospodarzy”, „pozostałe koszty”;

4. przekazanie dokumentacji technicznej budynku;

5. przedstawienie listy obowiązujących umów bieżącej obsługi nieruchomości (między innymi umów z dostawcami wody, ciepła i energii elektrycznej, usług wywozu śmieci i innych) oraz informacji na temat dotychczasowego sposobu opomiarowania zużycia mediów w budynku (...), ewentualnie regulaminów zużycia energii – celem realizacji obowiązków Wspólnoty, o których mowa w art. 45a ustawy – Prawo energetyczne oraz celem ustalenia sposobu rozliczeń z tytułu tych dostaw do czasu wykonania dla każdego z właścicieli opomiarowania indywidualnego;

6. przedstawienie innych danych niezbędnych do protokolarnego przejęcia zarządu nieruchomością – jak w załączonym projekcie Protokołu przekazania, przejęcia zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd Rejonowy ustalił, że powyższe pismo wpłynęło do Kancelarii Spółdzielni w dniu 3 lutego 2012 roku. Do pisma została dołączona uchwała Wspólnoty Lokalowej o powołaniu zarządu nr (...) z dnia 20 stycznia 2012 roku oraz uchwała Wspólnoty nr (...) z dnia 20 stycznia 2012 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że Wspólnota Lokalowa przy ulicy (...), składa się z 13 samodzielnych lokali użytkowych, których właścicielami są osoby wskazane w uzasadnieniu wyroku.

Sąd Rejonowy ustalił, że wejście do lokali znajduje się bezpośrednio od ulicy (...). Lokale użytkowe nie posiadają wspólnej klatki schodowej. Każdy wyodrębniony lokal użytkowy składa się z dwóch pomieszczeń, na dole i na górze po jednym pomieszczeniu, połączonych schodami wewnątrz każdego z lokali. Lokale nie mają wspólnego wewnętrznego oświetlenia, ogrzewania. Wszystkie lokale mają charakter wyłącznie użytkowy. Powierzchnia Wspólnoty wynosi 829,10 m².

Sąd Rejonowy ustalił, że lokale nabyte przez członków Wspólnoty (...) przy ul. (...) w L. wchodziły uprzednio w skład zasobów lokalowych Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Unia zlokalizowanych na terenie osiedla (...) B. W chwili powstania Wspólnoty nie występowały warunki techniczne umożliwiające bezpośrednie rozliczanie się Wspólnoty z dostawcami mediów.

Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo podlega oddaleniu, ponieważ Wspólnota (...) ul. (...) w L. nie posiada w sprawie niniejszej biernej legitymacji procesowej. Roszczenie powodowej Spółdzielni dotyczy bowiem zapłaty z tytułu dostawy mediów do poszczególnych lokali użytkowych za okres objęty pozwem. W takiej sytuacji stwierdzić należy, że odbiorcami przedmiotowych mediów byli właściciele (współwłaściciele) poszczególnych lokali użytkowych, ale nie wspólnota mieszkaniowa jako ułomna osoba prawna.

Sąd Rejonowy podniósł, że budynek przy ul. (...) w L. nie posiada w ogóle części wspólnych. Są to bowiem oddzielne lokale użytkowe, do których wejście prowadzi bezpośrednio z ulicy, nie są połączone klatką schodową. Każdy lokal użytkowy posiada własne wewnętrzne schody prowadzące na piętro lokalu. Nie ma wspólnego oświetlenia na klatce schodowej. W związku z powyższym, legitymowani biernie są właściciele poszczególnych lokali użytkowych jako odbiorcy mediów. Spółdzielnia powinna kierować do właścicieli poszczególnych lokali użytkowych i po wykazaniu ilości dostarczanych do tych lokali mediów żądać od nich zapłaty, tak jak to uczyniła w sprawie VIII C 4132/13 Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie.

Sąd Rejonowy uznał również za uzasadniony zarzut potrącenia należności przysługujących poszczególnym właścicielom lokali użytkowych z tytułu funduszu remontowego, którzy zgodnie z jednomyślnie podjętą uchwałą oraz zawarciem umów cesji przenieśli prawa z tego tytułu na Wspólnotę (...) (...), przy czym kwota potrącenia wynosi 13,926,37 zł. Taka kwota bowiem znajduje się w zasobach Spółdzielni ze środków pochodzących z funduszu remontowego powstałego z wpłat właścicieli lokali użytkowych Wspólnoty Lokalowej 15 w L., a które po ukonstytuowaniu się Wspólnoty mieszkaniowej powinny zostać jej zwrócone.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy wskazał przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

*

Od wyroku z dnia 20 czerwca 2018 roku apelację wniosła Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowej Unia w L., zaskarżając wyrok w całości.

Powód zarzucił:

„1. naruszenie przepisów prawa materialnego mających istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy:

- art. 3 ust. 1 i ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie i uznanie, iż budynek przy ulicy (...) w L. nie posiada w ogóle części wspólnych, w sytuacji gdy z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, tj. umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz umów przeniesienia własności lokali na rzecz nabywców jednoznacznie wynika, iż na nabywców zostały przeniesione oprócz własności wyodrębnionych lokali, również prawa związane z tymi lokalami w postaci udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowej oraz własność ułamkowych udziałów w elementach wspólnych budynku i innych urządzeniach, niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Ponadto, jak wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego, właścicielem lokalu może być [...] jedynie ten, kto jest współuprawnionym do nieruchomości wspólnej. Własność lokalu nie może być przeniesiona bez udziału w nieruchomości wspólnej i bez tego udziału istnieć nie może (Glosa do wyroku SN z dnia 2 czerwca 2010 r., III CSK 271/09). Nie ulega zatem wątpliwości, iż Sąd Rejonowy błędnie przyjął, iż budynek znajdujący się przy ulicy (...) w L. nie posiada w ogóle części wspólnych, albowiem z samej istoty konstrukcji wspólnoty mieszkaniowej wynika, iż wspólnotę stanowi zbiór właścicieli lokali, z których każdy posiada na wyłączną własność jeden lub kilka samodzielnych lokali oraz ułamkowe udziały w nieruchomości wspólnej, które nabył wraz z lokalem;

- art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że dostawy mediów w postaci centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody niezwiązane są z nieruchomością wspólną, w sytuacji gdy powyższe dostawy realizowane są z wykorzystaniem instalacji stanowiących nieruchomość wspólną, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Do nieruchomości wspólnej zalicza się fundamenty, mury konstrukcyjne, dachy, kominy, wspólne strychy, klatki schodowe, korytarze, centralne ogrzewanie, wodociągi, kanalizację, instalacje elektryczne;

- art. 17 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż zobowiązania z tytułu dostaw mediów w postaci centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody nie dotyczą nieruchomości wspólnej i Wspólnota Lokalowa przy ulicy (...) w L. nie ponosi za nie odpowiedzialności, w sytuacji gdy powyższe dostawy realizowane są z wykorzystaniem instalacji elektrycznych, centralnego ogrzewania, wodociągów, które stanowią nieruchomość wspólną i z tego względu odpowiada za nie Wspólnota. Ponadto, podkreślić należy, że za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej uważa się zobowiązania wynikające z normalnego jej funkcjonowania mieszczące się w granicach zwykłego zarządu (zapłata za dostawę gazu, prądu, wody, odbiór ścieków, wynagrodzenie zarządcy itp.), jak też czynności przekraczające ten zakres;

- art. 6 ustawy o własności lokali w zw. z art. 17 ust. ustawy o własności lokali poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że nieuzasadnione jest żądanie od Wspólnoty (...) przy ulicy (...) w L. zapłaty z tytułu dostaw mediów w postaci centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, z uwagi na fakt, iż media te nie były dostarczane do części wspólnej, a zatem odpowiedzialność wspólnoty nie dotyczy nieruchomości wspólnej i tym samym pozwana nie posiada legitymacji biernej w niniejszej sprawie, w sytuacji gdy za zobowiązania powstałe z tytułu powyższych dostaw odpowiada Wspólnota ze względu na fakt, iż dostawy realizowane są z wykorzystaniem instalacji elektrycznych, centralnego ogrzewania, wodociągów, które stanowią nieruchomość wspólną, co w konsekwencji powoduje, że pozwana Wspólnota posiada legitymację procesową bierną bowiem zobowiązania powyższe dotyczą nieruchomości wspólnej;

- art. 6 ustawy o własności lokali w zw. z art. 17 ust. ustawy o własności lokali oraz art. 21 ustawy o własności lokali poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że Wspólnota (...) przy ulicy (...) w L. nie jest legitymowana biernie w niniejszej sprawie, w sytuacji gdy to Wspólnota, a nie jej członkowie, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną, co oznacza również, że poszczególni właściciele lokali nie mogą mieć pozycji

strony pozwanej w procesie. Ustawodawca uregulował bowiem tę konstrukcję prawną odmiennie od pozostałych instytucji tworzących zespoły osób (jak np. spółka cywilna);

- art. 410 § 2 kodeksu cywilnego poprzez niewłaściwe zastosowanie i oparcie rozstrzygnięcia na założeniu, że pozwanej Wspólnocie(...) przy ulicy (...) w L. przysługiwało roszczenie o zwrot środków zgromadzonych na funduszu remontowym (...) w L. z tytułu nienależnego świadczenia, w sytuacji gdy w momencie powstania Wspólnoty Lokalowej przy ulicy (...) w L., tj. w dniu 1 stycznia 2012 roku nie było przepisów określających zasady rozliczania dot. funduszu remontowego byłych członków ze spółdzielnią. Ponadto, pozwana Wspólnota nie miała roszczenia o przejęcie środków z funduszu remontowego, gdyż w momencie dokonywania odpisów na fundusz remontowy jeszcze nie istniała, a pieniądze które wpływały na fundusz były w tym czasie kwotami należnymi Spółdzielni;

(...)

- art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, iż środki zgromadzone na funduszu remontowym, które nie zostały przeznaczone na przedmiotową nieruchomość, będące obecnie własnością Spółdzielni nie mogą być przez Spółdzielnię rozdysponowywane, a tym samym powinny być przekazane Wspólnocie (...) (...) w L., w sytuacji gdy nie ma normatywnej podstawy wyłączenia funduszu remontowego z funduszy własnych spółdzielni, niezasadne jest zatem domaganie się zwrotu środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Przepis art. 6 ust. 3 u.s.m. przewiduje utworzenie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych. Na gruncie tych przepisów nie ma uzasadnienia pogląd postulujący wyłączenie spośród funduszy własnych spółdzielni funduszu utworzonego na remonty zasobów mieszkaniowych. Wszystkie fundusze utworzone w spółdzielni zgodnie z przepisami prawa i postanowieniami jej statutu są jej funduszami własnymi (wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2007 roku, sygn. akt III CSK 412/06);

- art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego niezastosowanie i uznanie, iż wpłaty zgromadzone na funduszu remontowym nie mogą być przez Spółdzielnię rozdysponowywane, a tym samym powinny być przekazane Wspólnocie (...) (...) w L., w sytuacji gdy wpłaty te stanowiły jeden z elementów obowiązku ustawowego członków spółdzielni, tj. obowiązku uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale i w związku z powyższym zwrot tych kwot nie należał się pozwanej Wspólnocie;

- art. 498 kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż pozwana Wspólnota (...) przy ulicy (...) w L. była uprawniona do dokonania potrącenia środków zgromadzonych na funduszu remontowym Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Unia w L., podczas gdy potrącenie jest możliwe, gdy dwie strony są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, natomiast w niniejszym stanie rzeczy strona powodowa nie była dłużnikiem pozwanej. Ponadto, dokonując potrącenia strona pozwana uznała roszczenie powoda za istniejące, należne i wymagalne oraz nadające się do potrącenia. Wobec tego dochodzimy do kuriozalnego wniosku, iż z jednej strony pozwana uznaje za zasadne roszczenie powódki o zapłatę należności w wysokości 38.854,29 zł, a z drugiej podnosi zarzut bezzasadności roszczenia powoda i zarzuca brak legitymacji procesowej biernej pozwanej Wspólnoty;

2. naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy:

- art. 233 § 1 kodeksu postępowania cywilnego poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego, wniosków sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, a mianowicie, że budynek przy ulicy (...) w L. nie posiada w ogóle części wspólnych, w sytuacji gdy z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, tj. umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz umów przeniesienia własności lokali na rzecz nabywców jednoznacznie wynika, iż na nabywców zostały przeniesione oprócz własności wyodrębnionych lokali, również prawa związane z tymi lokalami w postaci udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowej oraz własność udziałów w elementach wspólnych budynku i innych urządzeniach, niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali;

- art. 233 § 1 kodeksu postępowania cywilnego poprzez sformułowanie na podstawie materiału dowodowego zebranego w sprawie, błędnego wniosku prowadzącego do uznania, że pozwana nie posiada legitymacji procesowej

biernej do występowania w niniejszej sprawie, a w konsekwencji nierozpoznanie istoty sprawy czyli roszczenia powoda o zapłatę;

- art. 233 § 1 kodeksu postępowania cywilnego przez przekroczenie przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów, co ujawniło się poprzez:

a) nieobiektywną ocenę materiału dowodowego oraz brak wszechstronnego rozważenia zebranych dowodów, co miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, w tym:

- przyznanie wyłącznie wiary przedstawionym przez pozwaną twierdzeniom, przy jednoczesnej odmowie uznania za wiarygodne twierdzeń powoda, co do istnienia części wspólnych budynku przy ulicy (...) w L., braku możliwości potrącenia środków zgromadzonych na funduszu remontowym Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Unia w L. przez pozwaną Wspólnotę,

b) zaniechanie dokonania samodzielnej i pełnej oceny wszystkich dowodów i w to miejsce dokonanie dowolnej i wybiórczej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, co doprowadziło do uznania, iż pozwana Wspólnota(...) przy ulicy (...) w L. nie posiada w niniejszej sprawie biernej legitymacji procesowej;

c) brakiem należytej oceny dowodów z dokumentów bez analizy faktów, które te dokumenty potwierdzają, w szczególności umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz umów przeniesienia własności lokali na rzecz nabywców, z których jednoznacznie wynika, iż na nabywców zostały przeniesione oprócz własności wyodrębnionych lokali, również prawa związane z tymi lokalami w postaci udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowej oraz własność ułamkowych udziałów w elementach wspólnych budynku i innych urządzeniach, niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak pełnego wyjaśnienia (wykładni) podstawy prawnej wyroku, którą Sąd I Instancji błędnie stosował w toku orzekania w sprawie, co uniemożliwia stronie pozwanej kontrolę przesłanek, którymi kierował się Sąd Rejonowy wydając merytoryczne rozstrzygnięcie w sprawie”.

Powód wniósł o:

„1. Zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości.

2. Zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania sądowego za obie instancje według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II instancji.

Ewentualnie (...) o:

Uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji celem ponownego rozpatrzenia, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego” (k. 483-489).

÷

W odpowiedzi na apelację pozwany, reprezentowany przez pełnomocnika, wniósł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych (k. 499-505).

÷

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powoda popierał apelację. Pełnomocnik pozwanego wnosił o oddalenie apelacji (k. 518v).

*

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powoda jest bezzasadna i w związku z tym podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Na wstępie należy wskazać, że do rozpoznania zażalenia miały zastosowanie przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 4 lipca 2019 roku o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1469).

Przepis art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 4 lipca 2019 roku stanowi, że do rozpoznania środków odwoławczych wniesionych i nierozpoznanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

÷

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że nie jest zasadny wniosek apelacji o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Wprawdzie wniosek ten został zgłoszony jako wniosek ewentualny, ale, jako dalej idący, wymaga omówienia w pierwszej kolejności.

Z przepisów art. 386 § 2 i 4 k.p.c. wynika, że uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji może nastąpić tylko w razie stwierdzenia nieważności postępowania, w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Dodatkową podstawę prawną uchylenia wyroku stanowi przepis art. 505¹² § 1 k.p.c., mający zastosowanie w postępowaniu uproszczonym. Przepis ten stanowi, że jeżeli sąd drugiej instancji stwierdzi, że zachodzi naruszenie prawa materialnego, a zgromadzone dowody nie dają wystarczających podstaw do zmiany wyroku, uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania.

W ocenie Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi żadna ze wskazanych wyżej podstaw uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Postępowanie przed Sądem pierwszej instancji nie jest dotknięte nieważnością. Sąd ten rozpoznał istotę sprawy, analizując zasadność żądania pozwu z punktu widzenia okoliczności faktycznych przytoczonych jako podstawa faktyczna powództwa i rozpoznając zarzuty podniesione przez pozwanego. Wydanie wyroku przez Sąd Okręgowy nie wymaga również przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, ani też nawet uzupełniania, czy powtarzania postępowania dowodowego.

Sprawa nie podlegała również rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym i nie została rozpoznana w postępowaniu uproszczonym.

Należy także zwrócić uwagę, że powód nie przytacza w apelacji zarzutów, których uwzględnienie mogłoby skutkować uchyleniem zaskarżonego wyroku.

÷

Jeżeli chodzi o ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, to należy uznać, że są one prawie w całości prawidłowe.

Ustalenia te należy uzupełnić o wskazanie, że również lokal użytkowy oznaczony numerem 8 stanowi odrębną nieruchomość, chociaż Sąd Rejonowy nie opisał umowy, która stanowiła podstawę ustanowienia odrębnej własności lokali. Jak wynika z wpisów w księdze wieczystej numer (...), ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego numer (...) nastąpiło na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 6 grudnia 2011 roku, zawartej przed notariuszem J. F..

Nie jest prawidłowe natomiast ustalenie, że Wspólnota (...) przy ul. (...) powstała w dniu 1 stycznia 2012 roku. Z wpisów w księdze wieczystej numer (...) wynika, że wpisy w niektórych księgach założonych dla poszczególnych

lokali użytkowych nastąpiły już w grudniu 2011 roku. Z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu użytkowego powstała wspólnota mieszkaniowa. Wspólnota taka powstaje z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu w nieruchomości wielolokalowej, jeżeli choćby jeden lokal należy do innej osoby niż dotychczasowy właściciel.

Powyższa nieprawidłowość w ustaleniu nie ma jednak żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Powód znaczną część swojej apelacji poświęca zarzutom, które zakładają, że Sąd Rejonowy ustalił, iż nie istnieje nieruchomość wspólna w odniesieniu do lokali użytkowych numer (...) znajdujących się w budynku przy ul. (...). Stanowisko powoda w tym zakresie jest całkowicie błędne. Opisując treść poszczególnych umów, Sąd Rejonowy szczegółowo opisał prawa związane z oznaczonym lokalem, które zostały przeniesione odpowiednio na każdego właściciela lokalu, a w szczególności udział w prawie własności nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), oraz udział w elementach wspólnych budynku i innych urządzeniach nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nie ma zatem żadnych podstaw do twierdzenia, że Sąd Rejonowy ustalił, że w odniesieniu do właścicieli lokali użytkowych znajdujących się w budynku przy ul. (...) w L. nie istnieje nieruchomość wspólna w znaczeniu prawnym, to jest w znaczeniu określonym przez przepis art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Zawarte na stronie 48 uzasadnienia zaskarżonego wyroku sformułowanie, że „budynek przy ul. (...) w L. nie posiada w ogóle części wspólnych” (k. 470v), należy odczytywać wyłącznie jako opis stanu faktycznego budynku, w którym znajdują się lokale użytkowe stanowiące odrębne nieruchomości. Wynika to jednoznacznie z dalszej części uzasadnienia. Z wypowiedzi Sądu Rejonowego wynika, że Sąd ten wskazuje jedynie, iż w budynku tym nie ma tak charakterystycznych pomieszczeń, jak klatki schodowe, wspólne wejście do budynku, wewnętrzne oświetlenie pomieszczeń służących do wspólnego użytku, które z reguły wchodzi w zakres nieruchomości wspólnej w znaczeniu prawnym.

Idąc dalej należy dodać, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby w przedmiotowym budynku znajdowały się jeszcze inne, niż wymienione, pomieszczenia, które ze względu na swoją funkcję mogłyby służyć do użytku właścicieli poszczególnych lokali, na przykład strychy, pralnie, kotłownie i tym podobne.

Sąd Rejonowy chciał przez to podkreślić, że dostarczane pośrednio przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową Unia tak zwane „media”, w szczególności energia cieplna, były dostarczane do poszczególnych lokali użytkowych na potrzeby tych lokali, nie zaś na potrzeby nieruchomości wspólnej.

Trafnie Sąd Rejonowy przyjął, że w rozpoznawanej sprawie Wspólnota (...) (...) w L. nie jest legitymowana do dochodzenia roszczeń objętych żądaniem pozwu.

Nie kwestionując faktu podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej, która wynika wprost z przepisu art. 6 zd. 2 ustawy o własności lokali, należy jednoznacznie wskazać, iż powołany przepis nie przewiduje odpowiedzialności cywilnoprawnej wspólnoty mieszkaniowej za zobowiązania właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych.

Wierzytelności, których powód dochodzi w rozpoznawanej sprawie, wynikają z zobowiązań istniejących pomiędzy Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową Unia w L. a właścicielami poszczególnych lokali użytkowych, które znajdują się w budynku na nieruchomości przy ul. (...) w L..

Osobom, które nabyły własność poszczególnych lokali użytkowych, przysługiwały przed ustanowieniem odrębnej własności tych lokali spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych i osoby te były bezpośrednimi odbiorcami dostarczanych pośrednio przez Spółdzielnię Mieszkaniową energii cieplnej, wody i innych mediów. Po ustanowieniu odrębnej własności lokali użytkowych odbiorcami takimi byli właściciele poszczególnych lokali mieszkalnych, nie zaś

wspólnota mieszkaniowa, jaka powstała z mocy samego prawa. Oczywiście można byłoby rozważyć, czy w jakiej części media dostarczane przez Spółdzielnię nie służyły zaspokojeniu potrzeb nieruchomości wspólnej, jednak zebrany w sprawie materiał dowodowy nie wskazuje, aby taka sytuacja miała miejsce.

Jak już wyżej wyjaśniono, w budynku na nieruchomości przy ul. (...) nie ma pomieszczeń należących do części wspólnej, które wymagałyby dostarczania mediów, z tytułu których powód dochodzi zapłaty w rozpoznawanej sprawie. Wyjaśnieniu tego właśnie zagadnienia służyły omówione wyżej uwagi Sądu pierwszej instancji.

Skoro energia cieplna i inne media, za które zapłaty domaga się Spółdzielnia, dostarczane były do poszczególnych lokali użytkowych, a ich odbiorcami byli właściciele tych lokali, to tylko właściciele tych lokali mogą być odpowiedzialnymi za powstałe zobowiązania. Kwestia podstawy faktycznej tych zobowiązań, w szczególności tego, czy są one oparte na zawieranych ze Spółdzielnią w sposób dorozumiany umowach, czy też na innej podstawie, a ostatecznie na nienależnym świadczeniu lub bezpodstawnym wzbogaceniu, wykracza poza zakres rozpoznania przedmiotowej sprawy.

Należy natomiast podkreślić, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie wskazuje, aby pomiędzy Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową Unia w L. a Wspólnotą (...) przy ul. (...) w L. została zawarta, nawet w sposób dorozumiany, jakakolwiek umowa, której przedmiotem byłoby dostarczanie mediów przez Spółdzielnię i obowiązek Wspólnoty zapłaty za dostarczone media.

Przedstawione szczegółowo przez Sąd Rejonowy okoliczności faktyczne, jakie miały miejsce od stycznia 2012 roku, a więc po ustanowieniu odrębnej własności wszystkich lokali użytkowych, wskazują jednoznacznie, że nie doszło do zawarcia pomiędzy Spółdzielnią a Wspólnotą Mieszkaniową jakiegokolwiek umowy, która określałaby zasady dostarczania mediów do poszczególnych lokali mieszkalnych i zasady rozliczeń z tego tytułu, a w szczególności, która przewidywałaby zobowiązanie Wspólnoty, a nie właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych, do zapłaty za dostarczone media – czy to zobowiązanie samoistne, czy też zobowiązanie obok właścicieli poszczególnych lokali użytkowych.

W każdym razie należy stwierdzić, że z przepisów ustawy o własności lokali nie wynika odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej za zobowiązania właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych, nawet jeżeli zobowiązania te związane są ściśle z eksploatacją i utrzymaniem tych lokali.

Oczywiście bezzasadny, a wręcz kuriozalny, jest argument powoda, że skoro sieci doprowadzające media do poszczególnych lokali użytkowych przebiegają również przez grunt i inne części nieruchomości wspólnej (części budynku nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali), to Wspólnota powinna ponosić odpowiedzialność za zobowiązania z tytułu dostarczonych „mediów”. Idąc tym tokiem rozumowania należałoby przyjąć, że spółdzielnia mieszkaniowa powinna ponosić odpowiedzialność względem osób trzecich za zobowiązania związane z dostarczeniem „mediów” do poszczególnych lokali, do których oznaczonym osobom przysługują spółdzielcze prawa do lokali, ponieważ odpowiednie instalacje przebiegają przez grunt stanowiący własność spółdzielni. Oczywiście bezzasadności powyższego rozumowania nie wymaga bliższego omawiania.

Skoro Wspólnota (...) przy ul. (...) nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania właścicieli poszczególnych lokali, to tym samym nie jest legitymowana biernie w sprawie o zapłatę należności wynikających z tych zobowiązań.

÷

Mając na uwadze powyższe rozważania należy stwierdzić, że bezprzedmiotowe dla rozstrzygnięcia są zarzuty apelacji związane z podniesionym przez pozwanego zarzutem potrącenia. W związku z oddaleniem powództwa z uwagi na brak legitymacji procesowej Wspólnoty (...) (...) w L. bez znaczenia są bowiem okoliczności faktyczne, które związane były z tym zarzutem.

W szczególności nie ma istotnego znaczenia okoliczność, czy właścicielom poszczególnych lokali użytkowych stanowiących odrębną własność przysługiwały w stosunku do Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Unia w L. wierzytelności o zwrot nienależnego świadczenia z tytułu nienależnie uiszczonych wpłat na fundusz remontowy, czy wierzytelności te zostały zbyte przez właścicieli na rzecz Wspólnoty Lokalowej (...) w L. oraz czy Wspólnota Lokalowa złożyła skuteczne oświadczenie o potrąceniu tych wierzytelności z wierzytelnościami dochodzonymi przez powoda w rozpoznawanej sprawie.

Tylko ubocznie należy wskazać, że wbrew twierdzeniom apelacji Sąd Rejonowy nie przyjął, że wierzytelność o zwrot nienależnie uiszczonych wpłat na fundusz remontowy powstała na rzecz Wspólnoty (...) (...) w L.. Sąd Rejonowy wskazał, że wierzytelności z tego tytułu powstały na rzecz osób, którym przysługiwały spółdzielcze prawa do lokali użytkowych przekształconych później w odrębną własność lokali, a osoby te przeniosły wierzytelności na Wspólnotę.

Nie jest również sprzeczne stanowisko pozwanego, który z jednej strony zarzuca brak swojej legitymacji procesowej, podnosząc, że nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania, których wykonania domaga się Spółdzielnia, a z drugiej podnosi zarzut potrącenia wierzytelności wzajemnej.

Ze stanowiska pozwanego jednoznacznie wynika, że oświadczenie o potrąceniu wierzytelności i związany z nim zarzut potrącenia, zostały odpowiednio złożone i podniesione na wypadek niepodzielenia przez Sąd Rejonowy stanowiska pozwanego co do braku legitymacji pozwanego. W stanowisku pozwanego nie ma zatem sprzeczności. Pozwany zamierzał bowiem skorzystać z dopuszczalnych środków obrony procesowej, zgłoszonych na wypadek, gdyby zarzut postawiony na pierwszym miejscu nie został uwzględniony.

÷

Mając na uwadze powyższe rozważania, należało oddalić apelację, jako bezzasadną.

*

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził od Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Unia w L. na rzecz Wspólnoty (...) (...) w L. kwotę 1800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

W związku z tym, że apelacja powoda została oddalona w całości, powód jest stroną przegrywającą sprawę w całości w postępowaniu odwoławczym. Powód powinien zatem zwrócić pozwanemu koszty poniesione przez pozwanego w postępowaniu odwoławczym. Koszty te obejmują wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanego, ustalone według stawki minimalnej na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 265 – tekst jednolity).

*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

Marta Postulska-Siwek Dariusz Iskra Dorota Modrzewska-Smyk