

*Sygn. akt I C 1646/14*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09 września 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Woli w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Monika Borowska

Protokolant: Łukasz Skowronek

po rozpoznaniu w dniu 09 września 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...)

przeciwko D. M.

roszczenia z umowy najmu lub dzierżawy

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na rzecz pozwanej D. M. kwotę 2417,00 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych 00/100 groszy), w tym 2400 zł (dwa tysiące czterysta złotych 00/100 groszy) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. nieuiszczonymi kosztami tymczasowo poniesionymi przez Skarb Państwa obciążyć powoda Spółdzielnię Mieszkaniową (...), których szczegółowe wyliczenie pozostawić Referendarzowi Sądowemu.

SSR Monika Borowska

Sygn. akt. I C 1646/14

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 16 maja 2012 r. (wyłączonym z akt sprawy I C 153/12) powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniósł o zasądzenie od pozwanej D. M. kwoty 11.983,90 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 9.846,43 zł od dnia 01 marca 2011 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 2.137,47 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty a także o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego. Uzasadniając powództwo powód wskazał, że pozwana zajmuje lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. i jest zobowiązana płacić na rzecz powoda opłaty za lokal. Zdaniem powoda zadłużenie pozwanej z tytułu opłat za używanie lokalu, według stanu na dzień 28.02.2011 r. wynosi 11.983,90 zł a pozwana pomimo monitu długu nie spłaciła (pozew k. 4-9).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 12 czerwca 2012 r. Referendarz Sądowy w tutejszym Sądzie nakazał pozwanej zapłacić zgodnie z żądaniem pozwu (nakaz zapłaty k. 10)

W dniu 02 lipca 2012 r. (data nadania przesyłki – k. 27) pozwana D. M. wywiodła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Strona pozwana podnosiła między innymi, że powód nie jest legitymowany do występowania z żądaniem zapłaty na jego rzecz żądanej kwoty. Pozwana wskazała, że od dnia 23 kwietnia 2009 r. w budynku przy ul. (...) w W., w którym pozwana posiada swój lokal została powołana Wspólnota Mieszkaniowa (...)

i od tego dnia jedynym uprawnionym do zarządzania Wspólnotą są członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej. Pozwana zakwestionowała również wysokość dochodzonych należności oraz ich nieudowodnienie (sprzeciw k. 13-16).

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanej, powód w piśmie z dnia 08 sierpnia 2012 r. podtrzymał żądanie pozwu w całości, w tym także w zakresie kosztów procesu. Powód wskazywał, że zadłużenie dotyczy okresu od 01 września 2008 r. do dnia 28 lutego 2011 r., w którym powód zarządzał nieruchomością położoną przy ul. (...). Strona powodowa podniosła, że właściciele na podstawie art. 17 ustawy o własności lokalu odpowiadali za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej udziałowi w tej nieruchomości. Nadto powód zaznaczył, że w jego ocenie uchwała w sprawie powołania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) jest nieważna a nawet po jej statuowaniu w dalszym ciągu powód ponosił koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Strona powodowa zgłosiła również wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw rozliczeń na okoliczność prawidłowości kalkulacji opłat za lokal w okresie objętym sporem. Do ww. odpowiedzi powód załączył szereg dokumentów - uchwał, faktur, stanów konta (pismo procesowe powoda k. 32-34 i k. 37 - 704).

Postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2012 r. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego księgowego na okoliczność prawidłowości kalkulacji opłat za lokal w okresie od 01 września 2008 r. do 28 lutego 2011 r., prawidłowości wyliczenia zadłużenia pozwanej oraz kosztów poniesionych przez powoda w okresie od 01 września 2008 r. do 28 lutego 2011 r. na nieruchomość przy ul. (...), przypadających na lokal pozwanej w rozbiciu na kolejne miesiące (postanowienie k. 708).

W dniu 18 lutego 2013 r. biegły sądowy A. G. złożył opinię zgodnie z postanowieniem Sądu (opinia k. 713-734).

Na rozprawie w dniu 14 maja 2013 r. pełnomocnik pozwanego wskazał, że powodowa Spółdzielnia mogła naliczać opłaty jedynie do 23 kwietnia 2009 r. gdyż po tej dacie ukonstytuowała się Wspólnota Mieszkaniowa. Podniósł zarzut przedawnienia Wniósł o dopuszczenia dowodu z zeznań świadków E. D. i G. S. na okoliczność kto wykonywał faktycznie zarząd w budynku (...) w W. (k. 765).

Postanowieniem z dnia 14 maja 2013 r. Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków jako sprekludowany i dopuścił z urzędu dowód z uzupełniającej pisemnej opinii biegłego A. G. na okoliczność ustalenia wysokości zadłużenia pozwanej wobec Spółdzielni na dzień 23 kwietnia 2009 r. z rozbiciem na poszczególne miesiące od 01.09.2008 r. do 23.04.2009 r. Jednocześnie Sąd zobowiązał pełnomocnika powoda do udokumentowania daty wniesienia pozwu w niniejszej sprawie i wykazania umocowania na datę jego wniesienia (postanowienie o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej k. 766, protokół z rozprawy – k. 766).

W dniu 23 maja 2013 r. Sąd stwierdził, że w aktach sprawy I C 153/12 brak jest oryginału bądź odpisu pozwu inicjującego postępowanie w niniejszej sprawie (notatka urzędowa – k. 768).

Za pismem z dnia 30 czerwca 2013 r. biegły sądowy A. G. złożył pisemną opinię uzupełniającą zgodnie z postanowieniem Sądu z dnia 14 maja 2013 r. (opinia uzupełniająca k. 772-778).

Wobec nie wykonania przez pełnomocnika powoda zobowiązana z dnia 14 maja 2013 r. Sąd przyjął, że pozew w niniejszej sprawie nie został skutecznie wniesiony i postanowieniem z dnia 11 lipca 2013 r. umorzył postępowanie (postanowienie – k. 783). Na skutek zażalenia pełnomocnika powoda z dnia 18 sierpnia 2013 r. (k. 800-801) Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Odwoławczy postanowieniem z dnia 27 maja 2014 r., sygn. akt V Cz 1111/14 uchylił zaskarżone postanowienie (k. 846 -847).

W piśmie z dnia 01 grudnia 2014 r. i na rozprawie dnia 05 stycznia 2015 r. pełnomocnik powoda wniósł o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego na okoliczność wyliczenia odsetek od zadłużenia pozwanej (k. 891, 911). Postanowieniem z dnia 05 stycznia 2015 r. wniosek oddalił (k. 911). Pismem z dnia 02 grudnia 2014 r. sprecyzowanym na rozprawie 05 stycznia 2015 r. pełnomocnik powoda wskazał, że okres objęty sporem, za który powódka domaga się od pozwanej należności to okres od 01 września 2008 r. do 28 lutego 2011 r. (k. 895, 911).

Postanowieniem z dnia 21 marca 2015 r. Sąd zawiesił postępowanie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania o odtworzenie dokumentu rozpoznawanej przez tutejszy Sąd pod sygn. akt I Co 715/15 (postanowienie – k. 933).

Postanowieniem z dnia 14 maja 2015 r. wydanym w sprawie I Co 715/15 o odtworzenie akt Sąd Rejonowy dla Warszawy – Woli w Warszawie I Wydział Cywilny odtworzył akta sprawy I C 1646/14 w części obejmującej pozew Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. i ustalił, że pozew został wniesiony z dniem 16 maja 2012 r. (k. 83-85 akt sprawy I Co 715/15).

Postanowieniem z dnia 10 lipca 2015 r. Sąd podjął postępowanie w niniejszej sprawie (postanowienie – k. 938).

Na rozprawie w dniu 09 września 2015 r. pełnomocnik pozwanej powołał się na zarzut przedawnienia co do roszczeń objętych od 01 września 2008 r. do 23 kwietnia 2009 r., a poza tym okresem z uwagi na zawiązanie się wspólnoty mieszkaniowej w dniu 23 września 2009 r. wskazał, że roszczenie jest niezasadne. Wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania od wartości przedmiotu sporu w podwójnej stawce z uwagi na stopień skomplikowania i długość trwania postępowania (protokół – k. 954).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

D. M. przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W..

**Dowód:** bezsporne.

Czynności zarządcze nad nieruchomością przy ul. (...) w W. od chwili jej wybudowania sprawowała powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...), jako zarząd powierzony z mocy ustawy, w trybie art. 27 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wobec nie ustalenia innego sposobu zarządu.

**Dowód:** bezsporne.

W dniu 05 maja 2008 r. (...) Osiedla (...) na podstawie statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. podjęła uchwały:

- nr 18/08 w przedmiocie zatwierdzenia od dnia 01 czerwca 2008 r. zaliczkowej miesięcznej stawki opłat na koszt stałego centralnego ogrzewania ustalonej na podstawie rzeczywistych kosztów dla każdego budynku oraz zaliczkowej miesięcznej stawki opłat na koszt zmiennego centralnego ogrzewania ustalonej na podstawie rzeczywistych kosztów dla każdego budynku, poniesionych w ostatnim okresie rozliczeniowym, powiększonych o 18% z tytułu rezerwy; stawki opłat miały być stosowane w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,

- nr 19/08 w przedmiocie zatwierdzenia od dnia 01 czerwca 2008 r. zaliczkowej miesięcznej stawki opłat na koszt stałego podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody ustalonej na podstawie rzeczywistych kosztów dla każdego budynku oraz zaliczkowej miesięcznej stawki opłat na koszt zmienny podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody ustalonej na podstawie rzeczywistych kosztów dla każdego budynku, poniesionych w ostatnim okresie rozliczeniowym, powiększonych o 15% z tytułu rezerwy; stawki opłat na koszt stały podgrzania 1 m<sup>3</sup> miały być stosowane w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, natomiast stawki opłat na koszt zmienny podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody miały być stosowane w przeliczeniu na 1 m<sup>3</sup> zużytej wody,

- nr 21/08 w której ustalono, że od dnia 01 czerwca 2008 r. miesięczna opłata za zimną wodę przeznaczoną na cele ogólne będzie stanowiła równowartość 1,25 m<sup>3</sup> wody (wg stawek MPWiK) przypadającą na lokal mieszkalny i użytkowy.

Z kolei w dniu 07 lipca 2008 r. (...) Osiedla (...) na podstawie statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. podjęła uchwałę nr 35/08, w przedmiocie wyrażenia zgody na zmianę od 01 sierpnia 2008 r. miesięcznej zaliczkowej opłaty za zimną wodę i odprowadzenie ścieków z 5,71 zł/m<sup>3</sup> na 7,60 zł/m<sup>3</sup>.

**Dowód:** uchwały k. 62-65.

W dniu 14 maja 2008 r. odbyło się zebranie Wspólnoty, z udziałem współwłaścicieli należących do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.. W tym dniu podjęto uchwałę oznaczoną nr 1/2008, w której zastrzeżono, że w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali i zarządu nieruchomością wspólną, będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali oraz uchwałę nr uchwałę nr 2/2008 w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W..

**Dowód:** bezsporne.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 20 listopada 2009 r. w sprawie sygn. akt XXV C 814/08, zmienionym następnie Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 sierpnia 2011 r. sygn. akt VI ACa 577/10 stwierdzono, że uchwała właścicieli wyodrębnionych lokali z dnia 14 maja 2008 r. oznaczona numerem (...), dotycząca sposobu zarządu nieruchomością wspólną, podjęta bez zachowania formy aktu notarialnego jest uchwałą nieistniejącą.

**Dowód:** wyrok Sądu Okręgowego wraz z uzasadnieniem k. 46-59 i wyrok Sądu Apelacyjnego - k. 60-61.

W dniu 23 marca 2009 r. (...) Osiedla (...) na podstawie statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. podjęła uchwały:

- nr 8/09 w przedmiocie zatwierdzenia od dnia 01 kwietnia 2009 r. zaliczkową miesięczną stawkę opłat z tytułu eksploatacji podstawowej dla: lokali mieszkalnych bez członkostwa w Spółdzielni na kwotę 2,47 zł/m<sup>2</sup>, lokali mieszkalnych członków Spółdzielni na kwotę 2,12 zł/m<sup>2</sup>,
- nr 9/09 w przedmiocie zatwierdzenia od dnia 01 kwietnia 2009 r. zaliczkową miesięczną stawkę opłat za dźwigi dla lokali mieszkalnych w nieruchomościach zgodnie z załącznikiem,
- nr 10/09 w przedmiocie zatwierdzenia od dnia 01 kwietnia 2009 r. zaliczkową miesięczną stawkę opłat za wywóz nieczystości w nieruchomościach na kwotę 11,77 zł/osobę,
- nr 11/09 w przedmiocie ustalenia od dnia 01 kwietnia 2009 r. zaliczkowej miesięcznej stawki opłat na koszty stałe oraz koszty zmienne centralnego ogrzewania na kwoty: zaliczkowa miesięczna stawka opłat na koszty stałe co. - 0,44 zł/m<sup>2</sup>, zaliczkowa miesięczna stawka opłat na koszty zmienne co. -0,74 zł/m<sup>2</sup>,
- nr 12/09 w przedmiocie ustalenia od dnia 01 kwietnia 2009 r. zaliczkowej miesięcznej stawki opłat na koszty stałe oraz dla lokali opomiarowanych kosztów zmiennych podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody na kwoty: zaliczkowa miesięczna stawka opłat na koszty stałe c.w. - 0,17 zł/m<sup>3</sup>, zaliczkowa miesięczna stawka opłat na koszty zmienne c.w. - 9,58 zł/m<sup>3</sup>,
- nr 13/09 w przedmiocie zatwierdzenia od dnia 01 kwietnia 2009 r. dla lokali nieopomiarowanych w wodomierze, nowe miesięczne ryczałtowe stawki opłat i pokrycie kosztów zmiennych podgrzania wody oraz kosztów zimnej wody zgodnie z załącznikiem.

**Dowód:** uchwały z załącznikami k. 66-70.

W dniu 23 kwietnia 2009 r. w obecności notariusza B. W., prowadzącego kancelarię notarialną w W. współwłaściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. (...) w W. w formie aktu notarialnego podtrzymali swoją wolę, wyrażoną wcześniej bez zachowania owej szczególnej formy, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Dalej owi właściciele, mianując się już Wspólnotą Mieszkaniową, wybrali spośród siebie członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Wcześniej tj. w dniach 14 maja 2008 r. współwłaściciele mieszkań przy ul. (...) w W. podejmowali uchwały o utworzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej i utworzeniu zarządu z pominięciem Spółdzielni (uchwały nr(...)), jednak uchwały te były uznawane przez sądy za nieważne lub nieistniejące. Uchwały te były podejmowane bez zachowania formy aktu notarialnego.

**Dowód:** akt notarialny k. 22-25.

W dniu 18 marca 2011 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wystosowała do D. M. pismo zatytułowane (...), którym wzywała pozwaną do uiszczenia kwoty 11.879,88 zł tytułem zaległych opłat w związku z użytkowaniem lokalu w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Na rzeczoną kwotę składała się kwota zadłużenia na dzień 9.846,43 zł oraz odsetki za zwłokę w kwocie 2.033,45 zł.

**Dowód:** monit ostateczny k.8.

Zgodnie z załączoną specyfikacją salda za okres od dnia 01 stycznia 2011 r. do dnia 30 czerwca 2011 r. saldo WN powstałe na koncie lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. wyniosło 10.072,99 zł. Kwota powyższa wynikała z zestawienia obciążeń konta lokalu, suma uznań wynosi 0,00 zł oraz naliczonych odsetek w wysokości 2.137,47 zł.

**Dowód:** specyfikacja salda k. 9.

Z uwagi na zarzut pozwanej odnośnie prawidłowych wyliczeń i ich wysokości dokonanych przez powodową Spółdzielnię i zgłoszony przez powodową Spółdzielnię wniosek dowodowy, Sąd postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2012 r. dopuścił dowód z opinii biegłego księgowego na okoliczność prawidłowości kalkulacji opłat za lokal w okresie od 01 września 2008 r. do 28 lutego 2011 r., prawidłowości wyliczenia zadłużenia pozwanej oraz kosztów poniesionych przez powoda w okresie od 01 września 2008 r. do 28 lutego 2011 r. na nieruchomości przy ul. (...), przypadających na lokal pozwanej w rozbiciu na kolejne miesiące (postanowienie k. 708).

Biegły sądowy A. G. w dniu 18 lutego 2013 r. złożył pisemną opinię zgodnie z postanowieniem Sądu (k. 713-734). W rzeczowej opinii biegły wskazał, że zadłużenie pozwanej z tytułu zaprzestania wnoszenia opłat nastąpiło od dnia 01 września 2008 r. i wynosiło 9.846,43 zł oraz, że było zgodne z żądaniem pozwu i wraz z odsetkami wynosiło 11.983,90 zł. (k.718).

Wobec faktu ukonstytuowania się z dniem 23 kwietnia 2009 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Sąd postanowieniem z dnia 14 maja 2013 r. dopuścił z urzędu dowód z uzupełniającej pisemnej opinii biegłego A. G. na okoliczność ustalenia wysokości zadłużenia pozwanej wobec Spółdzielni na dzień 23 kwietnia 2009 r. z rozbiciem na poszczególne miesiące od 01.09.2008 r. do 23.04.2009 r., jednocześnie Sąd zobowiązał pełnomocnika powoda do udokumentowania daty wniesienia pozwu w niniejszej sprawie i wykazania umocowania na datę jego wniesienia (postanowienie o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej k. 766).

Biegły sądowy A. G. za pismem z dnia 30 czerwca 2013 r. złożył pisemną opinię uzupełniającą zgodnie z postanowieniem Sądu z dnia 25 października 2013 r. Wskazał w niej, że zadłużenie pozwanej w okresie 01 września 2008 r. do 23 kwietnia 2009 r. wyniosło 4.185,27 zł (bez korekty funduszu remontowego, a 3.487,85 zł z korektą) - opinia uzupełniająca k. 772-778.

Powyższa opinia nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczeń za okres od 01 września 2008 r. do 23 kwietnia 2009 r. (k. 954).

Czyniąc powyższe ustalenia Sąd oparł się w przeważającej mierze na dokumentach składanych przez każdą ze stron, prawdziwości których nikt nie zaprzeczał, Sąd też nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Z uwagi na wniosek powódki oraz biorąc pod uwagę, że ustalenie sposobu dokonanych przez Spółdzielnię rozliczeń kosztów związanych z zarządem nieruchomością zabudowaną budynkiem położonym przy ul. ul. (...) wymagała wiadomości specjalnych, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego do spraw rozliczeń. Pierwotnie teza dowodowa ww. zakresie została zakreślona jako ustalenie prawidłowości kalkulacji opłat za lokal w okresie objętym sporem, tzn. prawidłowości wyliczenia – w okresie od 01 września 2008 r. do 28 lutego 2011 r. Z uwagi na zgłoszone zarzuty (powstania Wspólnoty Mieszkaniowej), opinia ta wymagała uzupełnienia o wyliczenie zadłużenia do dnia

ukonstytuowania się Wspólnoty Mieszkaniowej tj. 23 kwietnia 2009 r. Przedstawione przez biegłego do spraw księgowości A. G. opinie – zarówno pierwotna, jak i uzupełniająca – były zdaniem Sądu spójne i logiczne. Nadto dodać należy, że opinia ta została oparta o materiał księgowy, którym dysponowała Spółdzielnia. Podnieść również należy, że opinia ta miała charakter odtwórczy i sprawozdawczy, jako że zadaniem biegłego było odtworzenie dokonanych przez powoda sposobów rozliczeń. Ostateczne ustalenia opinii nie były kwestionowane przez strony i Sąd uczynił ją podstawą ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. Dz. U. 2013, poz. 1222 ze zm. - dalej u.s.m.), członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Powódka dochodziła od pozwanego zapłaty właśnie na podstawie tego przepisu.

W sprawie ostatecznie niesporna była kwestia konieczności płacenia przez właściciela odrębnego lokalu zarządcy kosztów zarządzania nieruchomością. Podnieść również należy, że powódka nie kwestionowała zawartego uchwały z 2009 r. w przedmiocie powołania Wspólnoty Mieszkaniowej stwierdzenia notariusza, że podjęła ją większość właścicieli licząc powierzchnię nieruchomości wspólnej, Sąd prowadząc sprawę w procesie, gdzie badane są tylko okoliczności sporne (art. 230 k.p.c.), w sytuacji jednoznacznego stwierdzenia notariusza, który złożył je jako instytucja zaufania publicznego, a który to wyposażony jest ustrojowo w pozycję podobną do pozycji sądów rejonowych (wniosek z art. 83 ustawy Prawo o notariacie), nie widział powodu badania „z urzędu” kworum lub ilości osób głosujących za tą uchwałą. Spółdzielnia upatrywała brak jej (tj. uchwały z 23 kwietnia 2009 r.) skuteczności w samej treści podjętych oświadczeń woli. Mianowicie powódka twierdziła, że wyrażenie woli podtrzymania oświadczeń wyrażonych w uchwale 2/2008 r., jakiej nieważność została później stwierdzona przez Sąd Okręgowy, nie powoduje skutecznego wyrażenia woli powołania wspólnoty mieszkaniowej i powierzenia jej zarządu. Zdaniem jednak Sądu, zgodnie z art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, jakie podziela Sąd orzekający w sprawie do uchwał należy odpowiednio stosować przepisy o czynnościach prawnych, a tym samym przy ich wykładni należy sięgać do art. 65 k.c. (vide wyrok Sądu Najwyższego z 07.12.2007 r., II CSK 221/12). Tak też w uchwałach należy badać, jaki był zamiar osób podejmujących uchwałę oraz cel uchwały, a nie opierać się tylko na jej dosłownym brzmieniu.

Kolejno, podnieść należy, że w uchwałach z dnia 23 kwietnia 2009 r., zaprotokołowanych przez notariusza właściciele z powołaniem na przepis art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyrazili wolę, że w zakresie ich praw i obowiązków będzie miała zastosowanie ustawa o własności lokali. Nadto wyrazili oni wolę powołania Wspólnoty Mieszkaniowej i jej składu. Wprawdzie właściciele wyrazili również wolę podtrzymania postanowień uchwał unieważnionych później przez Sądy, jednak postanowienie takie miało tylko ten skutek, że takie potwierdzenie unieważnionych lub stwierdzonych za nieistniejące uchwał wcześniejszych, nie ma skuteczności prawnej, w szczególności inny sposób zarządu (przez powołaną Wspólnotę Mieszkaniową) nie miał swej skuteczności prawnej od 2008 r., a dopiero od 23 kwietnia 2009 r., kiedy to zostały podjęte ważne uchwały. Czyli takie potwierdzenie należy traktować jako nieistniejące. Tym samym należało przyjąć, że w komentowanych uchwałach właściciele odrębnych lokali wyrazili w sposób dostateczny wolę powołania Wspólnoty Mieszkaniowej i powierzenia jej Zarządu nieruchomością wspólną.

Podkreślić przy tym należy, że uchwała o powołaniu Wspólnoty nie została zaskarżona i nie została uchylona ani unieważniona, stąd też obowiązuje. Zwrot w niej zawarty o „potwierdzeniu woli” wyrażonej w uchwale później – uznanej przez Sąd za nieistniejącą - nie pozbawia tej uchwały (z 2009 r.) doniosłości prawnej, jaką obrazuje

jednoznaczne, niebudzące wątpliwości wyrażenie woli większości właścicieli o powołaniu Wspólnoty Mieszkaniowej i powierzeniu jej zarządzania nieruchomością.

Zgodnie z przepisem art. 24<sup>1</sup> ust. 1 zdanie pierwsze ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Sformułowanie tego przepisu z pewnością jest nieprecyzyjne. Należy go jednak rozumieć jako umożliwienie większości właścicieli lokali utworzenie wspólnoty mieszkaniowej i zniesienie zarządu nieruchomością wspólną wykonywanego dotychczas przez spółdzielnię. Do podjęcia rozważanych uchwał (z 23 kwietnia 2009 r.) stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz - zgodnie z odesłaniem zamieszczonym w art. 1 ust. 7 o spółdzielniach mieszkaniowych - przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1443 ze zm.). Przepisy ustawy o własności lokali mają tu zastosowanie tylko w takim zakresie, w jakim odsyła do nich art. 24<sup>1</sup> ust. 1 o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zarząd nieruchomością wspólną jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony w rozumieniu przepisu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali (t. jedn. 2014, poz. 150 - dalej u.w.l.). Jednakże zarząd przysługujący spółdzielni powstaje i jest wykonywany ex lege, podczas gdy zarząd powierzony według art. 18 ust. 1 o własności lokali powstaje i jest wykonywany na podstawie uchwały podjętej przez właścicieli lokali. W szczególności więc właściciele lokali w okresie wykonywania zarządu przez spółdzielnię nie mogą go powierzyć innej osobie dopóty, dopóki nie będą do nich stosowane przepisy ustawy o własności lokali na podstawie art. 24<sup>1</sup> albo art. 26 ustawy o własności lokali

Przepis art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali nie znajduje też zastosowania do uchwał z 23 kwietnia 2009 r. Uchwały te zostały podjęte, na podstawie art. 24<sup>1</sup> ust. 1 zdanie pierwsze ustawy o własności lokali. Podstawowym skutkiem jej podjęcia było powstanie wspólnoty mieszkaniowej. Uchwały z dnia 23 kwietnia 2009 r. zostały zatem podjęte przez właścicieli lokali na podstawie ustawy o własności lokali. Wskutek podjęcia tych uchwał wygasło uprawnienie spółdzielni do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pogląd odmienny, a mianowicie, że mimo powstania wspólnoty mieszkaniowej, spółdzielnia mieszkaniowa nadal wykonywałaby zarząd nieruchomością wspólną jak zarząd powierzony, i to w sposób trwały, pozostawałaby w sprzeczności zarówno z celem art. 24<sup>1</sup> § 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak też z wyraźnym brzmieniem przepisu art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem (art. 27 ust. 2 ustawy) wykonywanie przez spółdzielnię mieszkaniową zarządu nieruchomością wspólną jak zarządu powierzonego jest skuteczne do chwili powstania wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 24<sup>1</sup> albo art. 26 u.s.m.

Przedstawione powyżej wnioskowanie jest zbieżne z tym, jakie przeprowadził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19.10.2012 r. (V CSK 459/11), gdzie w tezie wyraził pogląd, że odpowiednie stosowanie art. 18 ust. 1 u.w.l., o którym mowa w art. 27 ust. 2 u.s.m., nie może być rozumiane jako przyznanie właścicielom lokali uprawnienia do pozbawienia spółdzielni wykonywania zarządu nieruchomością wspólną w inny sposób niż wynikający z zastosowania art. 24<sup>1</sup> albo art. 26 u.s.m. Oznacza ono jedynie to, że zarząd nieruchomością wspólną jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 u.w.l. Jednakże zarząd przysługujący spółdzielni powstaje i jest wykonywany ex lege, podczas gdy zarząd powierzony według art. 18 ust. 1 u.w.l. powstaje i jest wykonywany na podstawie uchwały podjętej przez właścicieli lokali. W szczególności więc właściciele lokali w okresie wykonywania zarządu przez spółdzielnię nie mogą go powierzyć innej osobie dopóty, dopóki nie będą do nich stosowane przepisy ustawy o własności lokali na podstawie art. 24<sup>1</sup> albo art. 26 u.s.m.

Zdaniem Sądu o ile jeszcze w świetle wyroków Sądów (Okręgowego i Apelacyjnego) można przyjąć, że w okresie od grudnia 2008 r. do kwietnia 2009 r. było uzasadnienie dla pobierania przez Spółdzielnię opłat od właścicieli lokali za zarządzanie nieruchomością, o tyle od 23 kwietnia 2009 r. nie było już tych podstaw. Po podjęciu przez właścicieli uchwały o powołaniu Wspólnoty Mieszkaniowej i powierzenia jej zarządzania nieruchomością, co miało miejsca w

dniu 23 kwietnia 2009 r., wraz ze z zmianą podmiotu zarządzającego właściciele winni opłacać ustalone opłaty do Wspólnoty, a Spółdzielnia winna odstąpić od zarządzania. Jeżeliby Spółdzielnia poniosła jeszcze jakieś koszty na przedmiotową nieruchomość (nieruchomość przy ul. (...) w W.) związane czy to z niemożnością natychmiastowego odstąpienia od umów i usługodawcami, czy też ze stałym ponoszeniem jakichś kosztów na nieruchomość (tutaj – dostarczenie energii elektrycznej do nieruchomości wspólnej), winna rozliczyć te ze Wspólnotą Mieszkaniową, jako podmiotem mogącym zaciągać zobowiązania i być pozywanym. W tym zakresie, a mianowicie co do opłat należnych Spółdzielni po 23 kwietnia 2009 r., pozwana nie miała legitymacji procesowej biernej, stąd w tym zakresie powództwo należało oddalić.

Z kolei żądanie powódki kierowane do pozwanej, aby zapłaciła Spółdzielni opłaty należne jej za okres od 01 września 2008 r. do dnia 23 kwietnia 2009 r., tj. za okres dochodzony przed datą powstania Wspólnoty Mieszkaniowej (przed 23 kwietnia 2009 r. gdyż jak wyżej wyjaśniono po tej dacie Spółdzielni nie należały się jakiegokolwiek kwoty od poszczególnych właścicieli), podlegały oddaleniu wobec skutecznego podniesienia przez pozwaną zarzutu przedawnienia.

Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi 10 lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Zgodnie zaś z art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie to stało się wymagalne. Stosownie z art. 6<sup>2</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, opłaty, których zapłaty dochodzi powód wnosi się co miesiąc z góry do 10-tego dnia miesiąca. Tym samym okres przedawnienia roszczeń z tytułu świadczeń związanych z posiadaniem lokalu w spółdzielni mieszkaniowej jako świadczeń okresowych wynosi trzy lata. Powód w niniejszej sprawie dochodził roszczeń za okres od 01 września 2008 r. do 28 lutego 2011 r. Powództwo w niniejszej sprawie zostało wniesione 16 maja 2012 r. (tak ustalono w prawomocnym postanowieniu tut. Sądu z dnia 14 maja 2015 r., sygn. akt I Co 715/15 o odtworzenie akt). Stąd przedawnieniu uległy wszelkie roszczenia przed datą 16 maja 2009 r. Zważywszy, że Wspólnota Mieszkaniowa została zawiązana 23 kwietnia 2009 r. stwierdzić należało, że całe powództwo podlegało oddaleniu - przed datą 16 maja 2009 r. - jako przedawnione, natomiast po 23 kwietnia 2009 r. - jako nienależne powodowej Spółdzielni gdyż świadczenia te przysługiwały już Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W..

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając w całości tymi kosztami powoda jako przegrywającego proces. Na koszty pozwanego złożyło się wynagrodzenie jej pełnomocnika wynoszące 2.400,00 zł (na podstawie § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu), i opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł to jest łącznie 2.417,00 zł i taką kwotę tytułem kosztów procesu Sąd zasądził od powoda na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów procesu. Jednocześnie Sąd na podstawie art. 108 § 1 zd.2 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. nieuiszczonymi kosztami poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa obciążył przegrywającego proces powoda, chodzi tu w szczególności o nierozliczone zaliczki w poczet wynagrodzenia biegłego sporządzającego opinię w niniejszej sprawie, szczegółowe wyliczenie tych kosztów Sąd pozostawił Referendarzowi Sądowemu.

SSR Monika Borowska

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.

SSR Monika Borowska

12.10.2015 r.