

Sygn. akt IV Ca 1651/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Paweł Iwaniuk

Sędziowie: SO Marcin Łochowski (spr.), SR (del.) Milena Gardocka-Kaczmarczyk

Protokolant: Martyna Perzyńska

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Handlowo-Usługowej (...) w W.

przeciwko P. R.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie z dnia 23 kwietnia 2012 r., sygn. akt II C 248/12

oddala apelację.

Sygn. akt IV Ca 1651/12

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji, szczegółowo opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (k.253-258) i przyjmuje je za własne. Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy dokonał także trafnej oceny prawnej zasadności żądania powódki, która w całości zasługuje na akceptację.

Konieczne jest na wstępie wyjaśnienie złożonych i kontrowersyjnych relacji między przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. Nr 119 z 2003 r., poz. 1116 – dalej, jako: „u.s.m.”) a przepisami u.w.l. regulującymi sposób zarządu nieruchomością wspólną.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 u.s.m. zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ u.s.m. i art. 26 u.s.m. Oznacza to, że do czasu wyodrębnienia własności wszystkich lokali (zob. art. 26 ust. 1 u.s.m.) lub podjęcia uchwały, o jakiej mowa art. 24¹ u.s.m. zarząd nieruchomością wspólną wykonuje spółdzielnia.

Stosownie do treści art. 27 ust. 3 u.s.m. nie stosuje się w takim wypadku przepisów u.w.l. o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli. Zatem w tym okresie, mimo wyodrębnienia własności jednego lub kilku lokali, wspólnota mieszkaniowa w ogóle nie powstaje (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 marca 2012 r., IV CNP 80/11, LEX nr 1164747 oraz K.Pietrzykowski: Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2004, s. 281, t. 3). Właściciele lokali, będący członkami spółdzielni na podstawie art. 4 ust. 2 u.s.m., a właściciele niebędący członkami spółdzielni w oparciu o art. 4 ust. 4 u.s.m., 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. Opłaty z tego tytułu są wnoszone na rzecz spółdzielni zgodnie z postanowieniami statutu spółdzielni (art. 4 ust. 2 in fine u.s.m oraz art. 4 ust. 4 zd. 3 u.s.m.).

Zmiana sposobu zarządu może nastąpić tylko i wyłącznie w okolicznościach wskazanych w art. 24¹ u.s.m. i art. 26 u.s.m. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 października 2012 r., V CSK 459/11, LEX nr 1243118; odmiennie Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 listopada 2008 r., III CZP 100/08, OSNC nr 10 z 2009 r., poz. 140 oraz Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 8 listopada 2012 r., I ACa 462/12, LEX nr 1254522 oraz E.Bończak-Kucharczyk: Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów, Warszawa 2002, s. 209). W szczególności, jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy u.w.l., niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni (art. 26 ust. 1 u.w.l.). W konsekwencji, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu w danej nieruchomości powstaje ex lege wspólnota mieszkaniowa (por. K.Pietrzykowski: op.cit., s. 278, t. 1, E.Bończak-Kucharczyk: op.cit., s. 204).

W momencie powstania wspólnoty mieszkaniowej wygasa uprawnienie spółdzielni do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. Przepis ten „przewiduje bowiem wykonywanie przez spółdzielnię mieszkaniową zarządu nieruchomością wspólną jak zarządu powierzonego jedynie do chwili powstania wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 24¹ albo art. 26 u.s.m.” (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 października 2012 r., V CSK 459/11; odmiennie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 grudnia 2006 r., III CSK 218/06, OSNC nr 11 z 2007 r., poz. 173 oraz R.Dziczek: Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2006, s. 269, t. 10).

Tym samym, właściciele lokali powinni zgodnie z art. 20 ust. 1 u.w.l. podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, chyba że zostanie zawarta umowa lub podjęta uchwała określająca sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 i 2a u.w.l.). Od chwili powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali mają obowiązek uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 13 ust. 1 u.w.l.), uiszczając na rzecz wspólnoty zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną (art. 15 ust. 1 u.w.l.) w wysokości określonej w uchwale właścicieli lokali (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.).

Powodowa spółdzielnia dochodziła od pozwanych opłat eksploatacyjnych za okres styczeń – luty 2010 r. oraz rozliczenia „zaliczek i poniesionych kosztów” do dnia 3 marca 2010 r. (k.3,26,56). Niesporne jest, że ostatni lokal w przedmiotowej nieruchomości został wyodrębniony w dniu 1 marca 2010 r., a wcześniej nie została podjęta uchwała na podstawie art. 24¹ u.s.m. (k.249).

W konsekwencji, pozwanych do marca 2010 r., jako właścicieli odrębnego lokalu obciążał obowiązek uiszczania na rzecz powodowej spółdzielni opłat, o jakich mowa w art. 4 ust. 4 u.s.m. Należy podkreślić, że właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni (art. 4 ust. 4 zd. 3 u.s.m.). Zatem opłaty te powinny być uiszczane „zgodnie z postanowieniami statutu” (art. 4 ust. 1 u.s.m.).

Nie sposób więc zgodzić się, że Sąd Rejonowy naruszył art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 4 ust. 2 i 4 u.s.m. (pkt 2. apelacji – k.266). Sąd I instancji słusznie przyjął bowiem, że wysokość opłat eksploatacyjnych powinna wynikać z aktów wewnątrzspółdzielczych, a nie z uchwał właścicieli lokali, właśnie ze względu na treść art. 27 ust. 2 u.s.m.

W tym kontekście, trzeba wskazać, że strona powodowa w toku postępowania przed Sądem Rejonowym nie złożyła żadnych dokumentów, które określałyby zasady ustalania wysokości dochodzonych od pozwanych kwot. W szczególności, takimi dokumentami nie są dołączone do pozwu, podjęte w latach 2007 – 2009 „uchwały właścicieli lokali” (k.14,15,17-21,22,23-24,25). Trzeba przypomnieć, że w tym okresie nie istniała wspólnota mieszkaniowa. Właściciele lokali nie mogli wobec tego podejmować jakichkolwiek uchwał w trybie u.w.l. Do zarządu nieruchomością nie stosowało się bowiem w tym okresie przepisów u.w.l. o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli (art. 27 ust. 3 u.s.m.). Co więcej, powód nie tylko nie złożył dokumentów, które określałyby zasady ustalania wysokości dochodzonych należności, ale nawet nie powołał się na to, że takie dokumenty istnieją.

Strona powodowa nie wykazała więc podstawy, na jakiej oparte jest dochodzone pozwem żądanie (art. 6 k.c.). Słusznie zatem Sąd Rejonowy przyjął, że brak jest uchwał ustalających wysokość należnych od pozwanych opłat (uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k.258).

Z tego powodu całkowicie chybione są zarzuty sformułowane w pkt 1. apelacji (k.265-266). Sąd I instancji trafnie wywiódł, że przedstawione przez powoda uchwały nie mogły być podstawą ustalenia obciążających pozwanych opłat. Jest to ocena dokonana na płaszczyźnie prawnej, a nie faktycznej. W konsekwencji, podnoszenie w tym kontekście zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może być w żadnym razie skuteczne.

Dopiero w apelacji powód wskazał, że podstawą ustalenia wysokości dochodzonych w niniejszej sprawie kwot są uchwały rady nadzorczej powodowej spółdzielni z dnia 29 maja 2007 r., 28 czerwca 2007 r. i 23 kwietnia 2009 r. (apelacja – k.266-267,269-270).

Jednak, zdaniem Sądu Okręgowego, powołanie tych okoliczności i dokumentów w apelacji jest w świetle treści art. 381 k.p.c. spóźnione. Nie są przekonujące wywody skarżącego, że dopiero treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku spowodowała konieczność złożenia ww. dokumentów (apelacja – k.270). W ocenie Sądu Okręgowego, konieczność wskazania podstawy do ustalenia wysokości dochodzonych w niniejszej sprawie należności pojawiła się najpóźniej w chwili doręczenia powodowej spółdzielni sprzeciwu od nakazu zapłaty. Jednak w sprzeciwie od nakazu zapłaty, a także do chwili zamknięcia rozprawy w Sądzie Rejonowym, strona powodowa podtrzymywała, oczywiście chybione stanowisko, że podstawą tą są dołączone do pozwu „uchwały właścicieli lokali” (odpowiedź na sprzeciw – k.57-59).

Warto również pamiętać, iż zarządzeniem z dnia 16 lutego 2012 r. pełnomocnik powódki został wezwany do zgłoszenia wszelkich twierdzeń, zarzutów i wniosków dowodowych w terminie 14 dni, pod rygorem późniejszego pominięcia (k.50). Zatem, nawet jeśli powódka w chwili wniesienia pozwu uchybiła obowiązkowi wykazania kluczowych dla uwzględnienia powództwa okoliczności, powinna złożyć wszelkie wnioski dowodowe w ww. terminie. Natomiast, później zgłoszone twierdzenia i dowody powinny zostać pominięte w oparciu o art. 207 § 3 k.p.c.

Powództwo w niniejszej sprawie podlegało zatem oddaleniu jako nieudowodnione (art. 6 k.c.).

Dlatego też, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda, jako bezzasadną.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.

Sygn. akt IV Ca 1651/12

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować.
2. Doręczyć odpis wyroku wraz z uzasadnieniem pełnomocnikowi powoda.

SSO Marcin Łochowski