

Sygn. akt IV Ca 1768/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Marcin Łochowski (spr.)

Sędziowie: SO Paweł Iwaniuk, SR (del.) Anna Nisiobędzka

Protokolant: Martyna Perzyńska

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko I. J. i J. J.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie z dnia 14 czerwca 2012 r., sygn. akt II C 344/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od I. J. i J. J. solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości (...) przy ul. (...) w W. kwotę 600 zł (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt IV Ca 1768/12

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych jest bezzasadna.

I. Należy podkreślić, iż Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, szczegółowo opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (k.143-144) i przyjmuje je za własne. Sąd I instancji dokonał również co do zasady trafnej oceny prawnej dochodzonego roszczenia, która w przeważającej mierze zasługuje na akceptację.

W niniejszej sprawie, powodowa wspólnota mieszkaniowa dochodziła od pozwanych, będących współwłaścicielami lokali nr (...) przy ul. (...) oraz nr(...) przy ul. (...), ostatecznie zapłaty kwoty 5.500 zł 8 gr (k.137) tytułem zaliczek na koszty zarządu nieruchomości wspólnej za okres od 1 października 2010 r. do 31 stycznia 2011 r. (k.3).

Trzeba przypomnieć, iż zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zm. – dalej jako: „u.w.l.”) właściciel jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. W tym celu na pokrycie kosztów zarządu właściciel lokalu uiszcza zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 u.w.l.). Wysokość zaliczek ustalają

właściciele lokali podejmując stosowną uchwałę (art. 22 ust. 2 i 3 pkt 3 u.w.l.). Tym samym, to treść podjętej w oparciu o art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l. uchwały przesądza o wysokości należnych od poszczególnych właścicieli zaliczek. Słusznie zatem Sąd I instancji za kluczową kwestię w niniejszej sprawie uznał to, czy powodowa wspólnota podjęła uchwałę określającą wysokość zaliczek w 2010 r. i 2011 r.

II. 1. Jednak w pierwszej kolejności konieczne jest odniesienie się do najdalej idącego zarzutu nieważności postępowania (pkt 2.1 apelacji – k.151), którego uwzględnienie skutkowałoby koniecznością uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania (art. 386 § 2 k.p.c.). Według skarżących powodowa wspólnota była reprezentowana przez nienależycie umocowanego pełnomocnika. Natomiast, zgodnie z art. 379 pkt 2 k.p.c. nieważność postępowania zachodzi, gdy pełnomocnik strony nie był należycie umocowany.

Podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 u.w.l. uchwała zebrania właścicieli lokali nr (...) z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie powołania zarządu powodowej wspólnoty (uchwała – k.10-11) została wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 listopada 2011 r., sygn. akt I ACa 400/11 uznana za nieistniejącą (k.73). Natomiast pozew w niniejszej sprawie został złożony przez radcę prawnego P. B. (k.1), pełnomocnika ustanowionego przez zarząd wspólnoty powołany ww. uchwałą, w osobie I. B. i J. K. (pełnomocnictwo z dnia 4 lutego 2011 r. – k.7, k.11). W dniu 5 grudnia 2011 r. została podjęta uchwała nr (...) o powołaniu nowego zarządu wspólnoty (uchwała – k.86). Nowy zarząd powodowej wspólnoty w dniu 16 stycznia 2012 r. udzielił ponownie pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu P. B. (pełnomocnictwo – k.88). Nadto, w dniu 16 stycznia 2012 r. zarząd wspólnoty potwierdził dotychczas dokonane przez radcę prawnego P. B. czynności procesowe (oświadczenie – k.89).

Nie ulega wątpliwości, że wobec nieistnienia uchwały z dnia 3 marca 2010 r. I. B. i J. K. nie byli uprawnieni do udzielenia w dniu 4 lutego 2011 r. pełnomocnictwa radcy prawnemu P. B.. Z tego względu, należy zgodzić się ze skarżącymi, iż w sprawie działał nienależycie umocowany pełnomocnik powodowej wspólnoty (pkt 2.1. apelacji – k.151).

Trzeba jednak podzielić pogląd, iż dopuszczalne jest potwierdzenie przez stronę czynności dokonanych w postępowaniu przez nienależycie umocowanego pełnomocnika (tak Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 23 stycznia 2009 r., III CZP 118/08, OSNC nr 6 z 2009 r., poz. 76). Tym samym, potwierdzenie przez nowy zarząd wspólnoty w dniu 16 stycznia 2012 r. czynności procesowych dokonanych w toku procesu przez radcę prawnego P. B. wyklucza możliwość przyjęcia nieważności postępowania z tej przyczyny. Sformułowany w apelacji zarzut nieważności postępowania jest więc niezasadny.

2. Niczego w tym zakresie nie zmienia wytoczenia powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 5 grudnia 2011 r. o powołaniu nowego zarządu wspólnoty (k.126-127, 130-134). Nie sposób nie zauważyć, że takie powództwo może zostać wytoczone w każdym czasie. Natomiast, w toku postępowania w niniejszej sprawie skarżący nie wskazali żadnych faktów, które mogłyby prowadzić do wniosku, iż ww. uchwała może być uznana za nieistniejącą. Słusznie zatem Sąd Rejonowy nie zawiesił postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. Chybiony jest więc zarzut naruszenia tego przepisu (pkt 2.4. apelacji – k.151).

III. 1. Przed przejściem do oceny poszczególnych zarzutów apelacji konieczne jest 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. Zagadnienia te w większości uszły uwadze stron, a Sąd Rejonowy nie poświęcił im należytej uwagi.

2. 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.).

3. 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.).

W konsekwencji, zarzut sformułowany w pkt 1.1. apelacji (k.150) jest chybiony. Nieistnienie bowiem uchwały nr (...) z dnia 3 marca 2010 r. o wyborze zarządu wspólnoty mieszkaniowej nie może przecież rzutować na powstanie i istnienie powodowej wspólnoty.

IV. Trzeba również przypomnieć, że sąd orzeka w granicach stanu faktycznego, które wyznaczają twierdzenia stron (art. 321 § 1 k.p.c.). Innymi słowy, sąd nie jest uprawniony do konstruowania takiego stanu faktycznego (powoływania takich faktów), które nie zostały objęte twierdzeniami stron.

W tym kontekście należy wskazać, iż w niniejszej sprawie nie było sporu co do powstania wspólnoty i uprawnienia właścicieli lokali do podejmowania – w okresie istotnym z punktu widzenia rozstrzygnięcia (lata 2009 i 2010) – uchwał określających wysokość zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Żadna ze stron nie przytoczyła również takich okoliczności, które pozwoliłyby na ustalenie, że powodowa wspólnota powstała w świetle treści art. 24¹ u.s.m i art. 26 u.s.m. w innym czasie niż wynikałoby to ze złożonych w sprawie dokumentów (uchwał właścicieli lokali) albo, że spółdzielnia (...) jest nadal w oparciu o art. 27 ust. 2 u.s.m. lub umowę (art. 18 ust. 1 u.s.m.) uprawniona do zarządzania nieruchomością wspólną.

V. Pozostaje zatem do rozważenia kwestia istnienia obowiązku pozwanych partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 17 listopada 2011 r., sygn. akt I ACa 464/11 przesądził o nieistnieniu uchwały nr (...) z dnia 27 kwietnia 2010 r. określającej wysokość zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną (stanowisko powoda – k.98, stanowisko pozwanych – k.124). Nie było jednak sporu co do tego, że wcześniej obowiązywała podjęta w tym samym przedmiocie uchwała nr 4 z dnia 4 marca 2009 r. Żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień powodowej wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia tej uchwały. Nie były również podnoszone zarzuty co do istnienia, czy też ważności tej uchwały. Niesporna była także jej treść.

Nie ulega wątpliwości, że każdy właściciel lokalu ma obowiązek uiszczać na rzecz wspólnoty mieszkaniowej zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną (art. 15 ust. 1 u.w.l.). Skoro uchwała określająca zaliczki na koszty zarządu w 2010 r. została uznana za nieistniejącą, to wysokość należnych zaliczek wynika z poprzednio podjętej uchwały. Trafnie zatem Sąd Rejonowy przyjął, że dochodzone przez powodową wspólnotę roszczenie znajduje oparcie w treści uchwały ustalającej wysokość zobowiązań właścicieli w 2009 r.

Przy czym roszczenie wynikające z uchwały podjętej w 2009 r. jest wyższe niż dochodzone od pozwanych w niniejszej sprawie. Zagadnienie, czy powodowa wspólnota powinna dochodzić od pozwanych roszczenia w niższej wysokości niż wynikające z tej uchwały uchyla się jednak spod oceny Sądu Okręgowego.

Kwestią bez znaczenia jest przy tym wykonywanie przez wspólnotę planu gospodarczego (pkt 1.2. apelacji – k.150). W ocenie Sądu Okręgowego, obowiązek uiszczania zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną jest całkowicie niezależny od wykonywania takiego planu przez wspólnotę. Niewykonanie planu może być natomiast podstawą do zmiany składu zarządu lub może skutkować koniecznością zmiany planu w kolejnym roku (w zakresie obniżenia lub podwyższenia zaliczek).

VI. Odnosząc się na zakończenie do podniesionego przez pozwanych zarzutu potrącenia (pkt 1.3. i 1.4. apelacji – k.151), należy stwierdzić, że jest on bezzasadny. Nie można oczywiście z góry wykluczyć, iż podjęta przez właścicieli lokali uchwała będzie źródłem konkretnego roszczenia dla właściciela lokalu, ale z pewnością, ani uchwała ustalająca plan gospodarczy, ani uchwała określająca wysokość zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, nie mogą kreować po stronie właścicieli lokali jakichkolwiek roszczeń wobec wspólnoty.

Tym samym, pozwani nie mogą się powoływać na roszczenia wzajemne wobec wspólnoty, obejmujące czy to odszkodowanie z tytułu niewykonanego zobowiązania (art. 471 k.c.), czy to koszty wykonania zastępczego (art. 480 k.c.). Chybiony jest zatem zarzut naruszenia art. 498 k.c. (pkt 1.4. apelacji – k.151).

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

Nadto, Sąd Okręgowy na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490) zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodowej wspólnoty kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.