

Sygn. akt II Ca 470/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Elżbieta Hallada
Sędziowie:	SO Sylwia Kornatowicz (spraw.) SO Jolanta Pratkowiecka
Protokolant:	st. sekr. sąd. Roksana Babiarczyk

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2014 roku w Legnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 4 A,B,  
Nad (...) A,B i Nad (...) w Z.

przeciwko stronie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Złotoryi

z dnia 17 maja 2013 roku

sygn. akt I C 477/12

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt II Ca 470/13**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17.05.2013 r. w sprawie sygn. akt I C 477/12 Sąd Rejonowy w Złotoryi utrzymał w całości w mocy nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym w dniu 24.08.2012 r. pod sygn. I Nc 801/12. Nakazem tym Sąd zasądził od strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z. na rzecz strony powodowej Wspólnoty

Mieszkaniowej (...) 4 A,B, Nad (...) A,B, Nad (...) w Z. kwotę 39.177,92 zł z ustawowymi odsetkami, liczonymi osobno od trzydziestu dwóch kwot po 1.224,31 zł za okres od sierpnia 2009 r. do lutego 2012 r.

Sąd ustalił, że pozwana spółdzielnia jest członkiem powodowej wspólnoty. Wspólnota ta w dniu 31.03.2009 r. podjęła uchwałę ustalającą odpis na fundusz remontowy osiedla w kwocie 0,30 zł za oraz na fundusz remontowy nieruchomości w kwocie 0,90 zł – w obu przypadkach za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu. Strona powodowa wystawiała pozwanej rachunki i noty obciążeniowe na świadczenia z tytułu funduszu remontowego oraz innych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, natomiast spółdzielnia płaciła te należności, pomniejszając je każdorazowo o kwotę 1.224,31 zł miesięcznie jako należną jej zdaniem dla pozwanej od wspólnoty tytułem odpisu na fundusz remontowy osiedla spółdzielni. Między stronami nie doszło nigdy do zawarcia umowy w przedmiocie partycypowania przez wspólnotę w kosztach utrzymania osiedla spółdzielni.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że strona pozwana nie mogła skutecznie dokonywać potrąceń na swoją rzecz z należności, obciążających ją względem powodowej wspólnoty. Powołał Sąd I instancji przepis art.26 ust.2 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2003, nr 119, poz.1116 ze zm.), zgodnie z którym właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. W oparciu o ten przepis oraz zebrane w sprawie dowody Sąd I instancji uznał, że strona powodowa winna partycypować w kosztach utrzymania osiedla spółdzielni, jednak na innych zasadach, niż obecnie strona pozwana stosuje. Podstawą dokonywania stosownych opłat przez wspólnotę na rzecz spółdzielni powinna być umowa stron, a w razie odmowy jej zawarcia przez wspólnotę – orzeczenie sądu. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) może dochodzić swoich roszczeń od powodowej wspólnoty na drodze odrębnego procesu. Dlatego nie uznał Sąd I instancji dokonywanego przez pozwaną potrącenia i uwzględnił w całości powództwo wspólnoty o zapłatę niesłusznie potrąconych kwot.

Strona pozwana złożyła apelację od wyroku, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1/ nieważność postępowania na podstawie art.379 pkt 2 k.p.c. na skutek braku uchwały właścicieli lokali o udzieleniu zarządowi powodowej wspólnoty upoważnienia do wytoczenia powództwa jako czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną, przy jednoczesnym legitymowaniu się przez pełnomocnika procesowego strony powodowej jedynie pełnomocnictwem udzielonym przez członków zarządu, co jest brakiem należytego umocowania

2/ naruszenie prawa procesowego, mające wpływ na treść wyroku, mianowicie art.233 k.p.c. poprzez błędną ocenę dowodów, skutkującą niesłusznym uznaniem braku podstaw do potrącenia oraz art.496 k.p.c. poprzez błędne zastosowanie i utrzymanie w mocy nieprawidłowego nakazu zapłaty,

3/ naruszenie prawa materialnego, tj. art.26 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art.498 k.c., polegające na niesłusznym uznaniu, że wskazany przepis ustawy nie stanowi samoistnej podstawy do pobierania przez spółdzielnię opłat za korzystanie z jej mienia i że potrzebna jest w tym celu umowa lub odrębne orzeczenie sądu, podczas gdy w oparciu o art.26 ust.2 ustawy pozwana mogła skutecznie dokonać potrącenia.

Skarżąca wskazała, że nieruchomość powodowej wspólnoty leży na terenie osiedla pozwanej spółdzielni, dlatego objęta jest zakresem zastosowania przedmiotowego przepisu. Stawki należnych na rzecz pozwanej opłat ustalone zostały przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej (...), co zostało wykazane w procesie stosownymi uchwałami, a przez okres ponad dwóch lat powódka nie kwestionowała dokonywanych przez spółdzielnię potrąceń. Wierzytelności spółdzielni z tytułu tych opłat nadają się do potrącenia z należnościami na rzecz wspólnoty i dlatego pozwana mogła skutecznie potrącić tych dokonać.

Uzasadniając zarzut nieważności postępowania, strona pozwana podniosła, że przedmiot sprawy dotyczy nie tylko nieruchomości wspólnej, ale również wykracza poza zarząd tą nieruchomością, a dla obu tych przypadków konieczna była uchwała wspólnoty na wytoczenie powództwa w niniejszej sprawie.

W oparciu o takie zarzuty i argumenty strona pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku, utrzymującego w mocy nakaz zapłaty i umorzenie postępowania. Na wypadek nieuwzględnienia zarzutu nieważności skarżąca wniosła o zmianę wyroku Sądu Rejonowego poprzez uchylenie w całości nakazu zapłaty i oddalenie powództwa.

**Sąd Okręgowy, przyjmując za własne prawidłowe ustalenia faktyczne poczynione w pierwszej instancji, zważył, co następuje:**

Apelacja nie podlega uwzględnieniu.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że nie doszło w niniejszej sprawie do nieważności postępowania. Prawdą jest, że Sąd Okręgowy w Legnicy we wskazywanej w apelacji sprawie o sygn. akt II Ca 384/12 wyraził pogląd, iż wytoczenie przez wspólnotę powództwa przeciwko jej członkowi o zapłatę należności na rzecz wspólnoty stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością wspólną i dlatego wymaga uprzedniego podjęcia przez właścicieli uchwały upoważniającej zarząd do wystąpienia na drogę sądową i udzielenia ewentualnego pełnomocnictwa procesowego. W ten sposób Sąd Okręgowy przychylił się do jednego z dwóch przeciwstawnych w praktyce i doktrynie poglądów prawnych co do rodzaju czynności zdziałanej przez wspólnotę wobec jej członka. Z uwagi na doniosły charakter tego zagadnienia, jego powtarzalność w kolejnych sprawach i nierozstrzygnięte poważne wątpliwości, Sąd Okręgowy w Legnicy, rozpoznając następną tego rodzaju sprawę, wystąpił do Sądu Najwyższego z pytaniem prawnym w trybie art.390 k.p.c. Sąd Najwyższy udzielił odpowiedzi uchwałą z dnia 18.10.2013 r., sygn. III CZP 42/13, w której uznał, że wystąpienie przez wspólnotę mieszkaniową z pozwem przeciwko członkowi tej wspólnoty o zapłatę sumy pieniężnej z tytułu obciążających takiego członka kosztów na rzecz wspólnoty, stanowi czynność zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jednolity tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Jakkolwiek uchwała ta ma moc wiążącą tylko w sprawie, w której została wydana, to Sąd Okręgowy w Legnicy uznaje za zasadne stosowanie jej również w innych sprawach tego rodzaju celem ujednoczenia orzecznictwa.

Wobec powyższego strona powodowa co do zasady nie musiała dla wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie legitymować się stosowną uchwałą właścicieli. Z uwagi wszakże na podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia, dokonanego w odniesieniu do innej niż wspólna nieruchomość, przedmiot niniejszej sprawy wykroczył poza zarząd nieruchomością wspólną. Tu jednak zauważyć należy, że powodowa wspólnota podjęła uchwałę z dnia 22.05.2012 r., której dokument załączony został do pozwu (karty 11-14). Uchwałą tą wspólnota upoważniła adwokata B. S. do reprezentowania wspólnoty w procesie przeciwko pozwanej spółdzielni o zapłatę należności objętej złożonym w niniejszej sprawie pozwem. Ponieważ żądana kwota obejmuje dokładnie sumę dokonanego potrącenia, to należy uznać, że wskazana uchwała, umocowując adwokata do działania w tym zakresie, obejmuje automatycznie upoważnienie do podejmowania w imieniu wspólnoty czynności, dotyczących obrony przed potrąceniem. Dodatkowo uchwała została powtórzona kolejną, podjętą na etapie instancji odwoławczej w dniu 8.07.2013 r. (karty 225-228).

W takim stanie rzeczy zarzut nieważności postępowania z art.379 pkt 2 k.p.c. uznany został przez Sąd odwoławczy za nietrafny i nie może odnieść żądanego przez skarżącą skutku.

W pozostałym zakresie apelacja strony pozwanej również nie może zostać uwzględniona, a zaskarżony wyrok zmieniony, jakkolwiek część argumentacji apelującej jest trafna, a stanowisko Sądu Rejonowego - po części chybione. Wyrok odpowiada jednak prawu i okolicznościom faktycznym sprawy – i jako taki nie podlega zmianie.

Przede wszystkim Sąd Okręgowy wyraża pogląd, że przepis art.26 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.) może stanowić samodzielną podstawę stwierdzonego w nim obowiązku uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni i przeznaczonych do wspólnego korzystania. W ocenie Sądu odwoławczego nie ma przeszkód natury prawnej do przyjęcia takiego stanowiska. Wskazany przepis reguluje obowiązki właścicieli lokali z tytułu korzystania przez nich z nieruchomości spółdzielni po ustaniu obowiązywania w wyodrębnionej ze spółdzielni nieruchomości przepisów ustawy z spółdzielniach mieszkaniowych zgodnie z art.26 ust.1 tej ustawy. Przepis ten sankcjonuje zasadę, że za korzystanie z cudzej nieruchomości należy się jej właścicielowi stosowna zapłata. Jeśli zatem właściciele lokali w nieruchomości,

wyodrębnionej ze spółdzielni na skutek powstania odrębnej własności wszystkich lokali, korzystają z nieruchomości stanowiących własność spółdzielni i przeznaczonych do wspólnego korzystania, to na mocy art.26 ust.2 u.s.m. obowiązani są wносить z tego tytułu opłaty do spółdzielni. Przepis ten stanowi wystarczającą podstawę do pobierania przez spółdzielnię opłat od właścicieli lokali. Nie jest w tym celu niezbędna umowa ze spółdzielnią, a orzeczenie sądu w przypadku odmowy ponoszenia tych opłat opierać się może wyłącznie na wskazanym przepisie.

Powyższe nie przemawia jednak w tej konkretnej sprawie za zasadnością stanowiska strony pozwanej. Wskazać bowiem należy, że adresatem roszczenia opartego na normie art.26 ust.2 u.s.m. są poszczególni właściciele lokali. Wynika to z literalnego brzmienia tego przepisu oraz koreluje z granicami zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, którą tworzy ogół właścicieli lokali i która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania oraz może pozywać i być pozywana, jak stanowi art.6 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2000, poz. 903 j.t.). Zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej jest jednak ograniczona, mianowicie sprowadza się do nabywania praw i obowiązków związanych wyłącznie z zarządem nieruchomości wspólną. Zdolność ta nie może wykraczać poza tę wspólną nieruchomość, nie może zatem odnosić się do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Wynika to z charakteru wspólnoty mieszkaniowej, ukształtowanego przez przepisy ustawy o własności lokali. Wspólnota mieszkaniowa nie gospodaruje innymi nieruchomościami, a korzystać z nich mogą jedynie członkowie wspólnoty, czyli właściciele lokali. Takie ich działania nie dotyczą nieruchomości wspólnej, lecz nieruchomości cudzej i dlatego nie mieszczą się w zakresie zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Tożsame stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 8.10.2008 r.. sygn. V CSK 143/08, a także w uchwale z 24.11.2006 r., sygn. III CZP 97/06.

Wobec powyższego należy uznać, że roszczenia wywodzące się z art.26 ust.2 u.s.m. powodowa spółdzielnia mieszkaniowa może kierować do poszczególnych właścicieli lokali, a nie do wspólnoty mieszkaniowej, która z racji ograniczonej zdolności prawnej nie ma w tym zakresie legitymacji procesowej, mogąc być podmiotem zobowiązania dotyczącego jedynie nieruchomości wspólnej (art.17 ustawy o własności lokali). Dlatego pozwana spółdzielnia nie mogła dokonać skutecznego potrącenia zgłoszonych w niniejszej sprawie roszczeń względem powodowej wspólnoty – nie zachodzi tu tożsamość wierzyciela i dłużnika w rozumieniu art.498 k.c. W konsekwencji powództwo wspólnoty o zapłatę niezasadnie potrąconych należności było usprawiedliwione i prawidłowo zostało przez Sąd Rejonowy w całości uwzględnione. Nie stał temu na przeszkodzie długi czas dokonywanych faktycznie potrąceń, skoro przez ten okres roszczenie strony powodowej nie uległo przedawnieniu.

Należy jeszcze wskazać, że o zasadności dokonanego przez spółdzielnię potrącenia nie może stanowić uchwała właścicieli nr 7/09 z dnia 31.03.2009 r., określająca m.in. odpisy na fundusze remontowe osiedla i nieruchomości. Przede wszystkim z zeznań świadków B. D. i J. S., jak też z ustaleń poczynionych w sprawie Sądu Okręgowego w Legnicy sygn. akt I C 186/12 (karta 141 niniejszych akt) wynika, że przy podejmowaniu powołanej uchwały nie było wolą właścicieli lokali przeznaczanie ustalonego nią odpisu na fundusz remontowy nieruchomości spółdzielni. Inną kwestią jest ocena, czy w ramach posiadanej zdolności prawnej wspólnota mieszkaniowa może przyjąć na siebie zobowiązanie swoich członków. Rozstrzygnięcie tej kwestii przekracza jednak ramy niniejszej sprawy, toteż Sąd odwoławczy nie czyni rozważań w tym przedmiocie.

Zapadłe w niniejszej sprawie orzeczenie nie przesądza oczywiście o zasadności konkretnego roszczenia spółdzielni względem poszczególnych członków powodowej wspólnoty. Sąd wyraża jedynie pogląd, że co do zasady roszczenie takie spółdzielni przysługuje, natomiast jego ocena prawna może być dokonywana jedynie w razie skierowania konkretnego roszczenia na drogę sądową. Skorzystanie z tej drogi nie jest oczywiście jednym sposobem realizacji roszczenia przez spółdzielnię mieszkaniową, a na pewno lepszym rozwiązaniem jest zawarcie odpowiedniej umowy, regulującej rozliczenie właścicieli lokali ze spółdzielnią z tytułu obowiązku wynikającego z art.26 ust.2 u.s.m. Niemniej w razie braku takiej umowy i odmowy dokonywania zapłaty przez właścicieli lokali spółdzielnia będzie mogła co do zasady dochodzić swoich należności na drodze sądowej, a to w stosunku do poszczególnych właścicieli.

Wniosek dowodowy strony powodowej złożony w postępowaniu odwoławczym w piśmie z dnia 12.11.2013 r. podlegał oddaleniu jako dotyczący okoliczności nieistotnej dla rozstrzygnięcia sporu w tej konkretnej sprawie.

W przedstawionym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał apelację strony pozwanej za pozbawioną uzasadnionych podstaw, co skutkowało jej oddaleniem na mocy art.385 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach instancji odwoławczej zapadło na podstawie art.98§1 k.p.c. w zw. z art.391§1 k.p.c. i §6 pkt 5 w zw. z §13 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (..).