

Sygn. akt I ACa 184/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący - Sędzia Dorota Markiewicz

Sędzia Roman Dziczek

Sędzia Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2021 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z 8 stycznia 2021 r., sygn. akt III C 1627/20

1. oddala apelację;

2. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...)z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 4 050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Dorota Markiewicz Roman Dziczek

Sygn. akt I ACa 184/21

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 czerwca 2018 roku wniesionym w elektronicznym postępowaniu upominawczym do Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej(...)z siedzibą w W. Wspólnota Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 107.299,17 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów sądowych w wysokości 1.342 złotych wraz ze zwrotem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 20 czerwca 2018 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Lublin – Zachód w Lublinie przekazał sprawę do Sądu Okręgowego w Warszawie.

Pismem z dnia 10 lipca 2020 roku powódka rozszerzyła powództwa w zakresie żądania odsetek ustawowych, w ten sposób, że wniosła o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 107.299,17 złotych od dnia 9 sierpnia

2017 roku do dnia zapłaty. Pozwana pismem z dnia 31 sierpnia 2020 roku wniosła o oddalenie rozszerzonego powództwa w całości.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa(...) w W. domagała się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 8 stycznia 2021 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo w całości i obciążył pozwaną na rzecz powódki kosztami procesu w kwocie 14.555 złotych.

Ustalił, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wybudowała na nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), objętej księgą wieczystą o nr (...) zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na parterze, garażem podziemnym, wjazdami oraz infrastrukturą techniczną.

Od dnia 14 lutego 2014 roku pozwana Spółdzielnia zaczęła wyodrębniać na własność pierwsze lokale w ww. budynku.

Ostatni lokal w budynku położonym w W., przy ul. (...) pozwana wyodrębniła na własność w dniu 20 maja 2016 roku. Jednocześnie w tym samym dniu powstała Wspólnota Mieszkaniowa (...).

Pozwana Spółdzielnia(...) z siedzibą w W. zawarła umowę rachunku bankowego nr (...), (...). W dniu 8 lutego 2017 roku został zaś podpisany aneks do przedmiotowej umowy pomiędzy Bankiem (...) S.A., a Wspólnotą Mieszkaniową (...) w związku z przejściem przez Wspólnotę od dotychczasowego posiadacza praw i obowiązków wynikających z posiadania rachunków.

Pozwana Spółdzielnia jest współwłaścicielem części wspólnych budynku przy ul. (...), a według stanu na dzień 06 września 2018 roku posiada udziały w garażach przy ul. (...), odpowiednio wynoszące: w garażu (...), w garażu (...), w garażu (...), tj. -- łącznie (...).

Pismem z dnia 18 kwietnia 2017 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zwróciła się o wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni osób fizycznych i prawnych, które są członkami Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, miejsca postojowego oraz pomieszczenia gospodarczego w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. powstałej w dniu 31 maja 2016 roku, a nie posiadają tytułu prawnego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Pismem z dnia 18 maja 2017 roku przedmiotowy wniosek wycofano, a następnie ponowiono w dniu 19 lipca 2017 roku.

W dniu 23 czerwca 2017 roku pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) przelała na swój rachunek bankowy z rachunku bankowego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) środki pieniężne w łącznej kwocie 1.320.620,43 złotych, wskazując w tytule przelewu „Refundacja kosztów za okres od 2013-31/12/2016 (...)” za okres od 2013 roku do 31 grudnia 2016 roku, w tym kwotę 185.637,72 złotych tytułem wynagrodzenia za pracę i ubezpieczenie społeczne za 2014 rok, w tym kwotę 148.323,95 złotych tytułem wynagrodzenia dla pracowników umysłowych, 923,45 złotych tytułem wynagrodzenia chorobowego i 36.388,32 złotych tytułem ubezpieczenia społecznego.

W skład kwoty przelanej przez pozwaną Spółdzielnię wchodziła m.in. kwota 107.299,17 złotych przelana tytułem opłat za użytkowanie wieczyste gruntu za rok 2015, stanowiącego majątek Spółdzielni Mieszkaniowej, tj. gruntu przyległego do nieruchomości przy ul. (...) w W..

Pismami z dnia 27 lutego 2018 roku i z dnia 28 marca 2018 roku powódka wezwała pozwaną Spółdzielnię do zwrotu nienależnie pobranej kwoty.

Pismem z dnia 07 marca 2018 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa(...) podniosła, że wezwanie to jest bezpodstawne i nie znajduje odzwierciedlenia w zaistniałym stanie prawnym.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy.

Uznał powództwo za zasadne. Wskazał, że osią sporu były niejasne przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 845 ze zm.), dalej też jako „u.s.m.”, a w szczególności regulacje wprowadzone nowelą lipcową z 2017 roku.

Zważył, że od chwili ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności pozwana sprawowała zarząd nad nieruchomościami wspólnymi na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m., stanowiącymi współwłasność spółdzielni jako zarząd powierzony w rozumieniu przepisu art. 18 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, dalej też jako „u.w.l.”. Z mocy przepisu art. 27 ust. 2 u.s.m. wyłączono zastosowanie przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Jak wskazuje się w piśmiennictwie, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera przepisy szczególne, które dotyczą wspólnot mieszkaniowych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych. Zgodnie zaś z przepisem art. 1 ust. 3 u.sp.m. to spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera przepisy szczególne dotyczące wspólnot mieszkaniowych w budynkach stanowiących jej własność. Znajduje się w niej przepis ogólny ww. artykułu, zgodnie z którym spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy, jak i przepis art. 1 ust. 5 który mówi, że spółdzielnia mieszkaniowa może na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości zarządzać nieruchomością, która nie stanowi jej mienia lub mienia jej członków (Komentarz, Ustawa o własności lokali. Komentarz, WKP, 2019).

Powyższa regulacja wprowadziła autonomiczny reżim spółdzielczy - obligatoryjny model zarządzania nieruchomościami stanowiącymi współwłasność spółdzielni i członków. Zgodnie z art. 27 ust. 2 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., z tym zastrzeżeniem, że art. 24⁽¹⁾ i art. 26 przepisów u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, oraz z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust.1 i 1a, które to stosuje się odpowiednio. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali wykonywany jest przez spółdzielnię jako zarząd powierzony o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. (art. 27 ust. 2 ustawy). Spółdzielnię można zatem uznać za quasi-zarządcę umownego, i nie musi ona zawierać w tym zakresie zapisu w aktach notarialnych przewłaszczenia lokali. Właściciele lokali ponoszą koszty eksploatacji i utrzymania swoich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz inne koszty stosownie do art. 4–6 u.s.m. i do postanowień statutu, które wyznaczają jednocześnie zasadnicze kompetencje spółdzielni jako zarządcy powierniczego o którym mowa w art. 27 ust. 2 (Komentarz do art.27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, Dzięczek R., WKP, 2018). W ustawie nie zdefiniowano jednak kosztów utrzymania i kosztów eksploatacji, a z treści art.4 u.s.m. wynika, że mają to być koszty bezpośrednio związane z nieruchomością (por. Bończak – Kucharczyk, Spółdzielnie mieszkaniowe, 2013, s. 130). Do kosztów eksploatacji zaliczamy zaś koszty administracji ogólnej spółdzielni (wydatki płacowe i świadczenia socjalne dla osób zatrudnionych przez spółdzielnię, utrzymanie biur czy personelu), wydatki związane z podatkiem od nieruchomości, a także opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i dzierżawy, utrzymanie czystości w poszczególnych budynkach i na terenach przeznaczonych do wspólnego użytku. Oprócz tego, to również koszty mediów dostarczanych przez zewnętrznych dostawców, a rozliczanych przez spółdzielnię lub za jej pośrednictwem do wysokości kosztów poniesionych z tego tytułu przez spółdzielnię. Z pewnością do kosztów utrzymania nieruchomości zaliczyć należy również wszelkie zabiegi konserwacyjne, drobne, bieżące naprawy, sprawowanie nadzoru technicznego nad urządzeniami i częściami nieruchomości, ale też remonty i naprawy czy nakłady modernizacyjne na nieruchomości (L. Myczkowski, Nowa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Zielona Góra 2001, s. 38).

Wspólnota mieszkaniowa i reguły właściwego dla niej zarządzenia powstają wówczas, gdy w określonym budynku bądź budynkach została wyodrębniona własność wszystkich lokali, a zastosowanie znajdują przepisy o własności lokali, tj. art. 26 ust.1 z zastrzeżeniem art. 26 ust. 3 u.s.m. Od chwili wyodrębnienia ostatniego lokalu w danej nieruchomości lub podjęcia uchwały w myśl art. 24¹ u.s.m., właściciele lokali - w tym spółdzielnia mieszkaniowa - tworzą wspólnotę mieszkaniową. W takim przypadku, członkowie wspólnoty winni są - stosownie do art. 20 i

art. 23 u.w.l. - powołać zarząd, bądź takie wykonywanie zarządu powierzyć zarządcy w trybie art. 18 ust. 1 tejsze ustawy. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 roku (V CSK 459/11, LEX nr 1243118), z chwilą wystąpienia zdarzeń wskazanych w przepisach art. 24¹ lub 26 ust. 1 u.s.m., uprawnienie spółdzielni do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną na podstawie przepisu art. 27 ust. 2 ustawy wygasa. Treść przepisu art. 24¹ ust. 5 u.s.m. dodanego nowelą z dnia 20 lipca 2017 roku wskazuje zaś, że w przypadku podjęcia uchwały w świetle art.24 ust. 1 u.s.m. przez większość właścicieli lokali bądź w przypadku wskazanym w art.26 ust. 1 u.s.m., spółdzielnia mieszkaniowa niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego, a także pozostałe nakłady na remonty nieruchomości. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej nie oznacza bowiem przerwania związków majątkowych ze spółdzielnią. Zgodnie z dodanym przez nowelę lipcową przepisem art. 24¹ ust. 6 u.s.m., od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani do partycypowania w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a przeznaczonych na podstawie zawartej umowy do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.

W wyroku z dnia 15 maja 2014 roku (IV CSK 470/13, LEX nr 1480192) Sąd Najwyższy orzekł, że podmiotem uprawnionym z tytułu współwłasności środków zgromadzonych na funduszu remontowym spółdzielni w wysokości odpowiadającej przypadającemu na dany lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej są właściciele lokali. Każdy z nich jest również uprawniony do zawarcia umowy związanej z kosztami eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni. Celem działania wspólnoty mieszkaniowej powstałej w wyniku wyjścia spod ustawowego reżimu zarządu nieruchomością wspólną, sprawowanego przez spółdzielnię mieszkaniową nie jest bowiem uzyskanie na swoją rzecz składnika majątkowego związanego z gospodarowaniem lokalami, ani też uzyskanie składnika majątkowego w postaci środków zgromadzonych na rachunku bankowym przeznaczonym na pokrycie dotychczasowych, powstałych przed powstaniem wspólnoty kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej, w tym wydatków płacowych dla osób zatrudnionych przez Spółdzielnię.

Zgodnie z przepisem art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może zatem nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana – stąd wywodzi się zatem jej organizacyjna odrębność. W wyniku regulacji szczególnych dotyczących organizacji działania tego zbioru właścicieli, wspólnota mieszkaniowa jest jednocześnie rodzajem jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej. Z mocy art. 6 u.w.l., każdy właściciel mieszkania w budynku składającym się z wielu mieszkań należy do wspólnoty mieszkaniowej, a celem ustawodawcy, który wprowadził tego rodzaju rozwiązanie było zapewnienie sprawnego zarządu w obiektach wielolokalowych, które stanowią własność różnych osób. Jako członek wspólnoty właściciel lokalu jest reprezentowany w sprawach, które dotyczą całej wspólnoty przez jej zarząd (por. wyrok NSA z dnia 16 listopada 2009 r., II OSK 1785/08, LEX nr 589042). Dla powstania wspólnoty mieszkaniowej decydujące jest wyodrębnienie i przeniesienie własności pierwszego samodzielnego lokalu w konkretnej nieruchomości bez względu na to, czy jest to lokal mieszkalny, czy użytkowy (Komentarz do art.6 u.w.l., Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa, Bończak-Kucharczyk E., WK, 2016). Przepis art.17 u.w.l. reguluje zaś odpowiedzialność wspólnoty i właścicieli lokali za zobowiązania dotyczące przedmiotowej nieruchomości. Wskazówki określające funkcjonowanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej zawarte są zaś w art. 21 u.w.l.

W myśl powołanego wyżej przepisu, wspólnota mieszkaniowa jest ogółem właścicieli lokali w danej nieruchomości, która nie posiada osobowości prawnej, ponieważ takiej osobowości nie przyznaje jej ustawa. Mimo to, wspólnotę mieszkaniową nadano cechy które upodabniają ją do osoby prawnej, tj. możliwość nabywania praw, zaciągania zobowiązań czy wreszcie pozywania i bycia pozywaną. Z tych też względów po wejściu w życie ustawy o własności lokali wspólnotę mieszkaniową nazywało się ułomną osobą prawną. W myśl regulacji art. 33¹ § 1 k.c., przepisy o osobach prawnych znajdują zastosowanie także do jednostek organizacyjnych, którym ustawodawca przyznał zdolność prawną. Zdolność prawna jest pojęciem niezdefiniowanym w ustawie, tym niemniej w piśmiennictwie definiuje się ją jako zdolność do bycia podmiotem praw i obowiązków o charakterze cywilnoprawnym.

Zarówno orzecznictwo jak i doktryna odnoszą się do wspólnot mieszkaniowych w sposób niejednolity i zajmują w tym przedmiocie znacznie odmienne stanowiska: od negującego ich zdolność prawną, poprzez przyznające im ograniczoną zdolność czy uznające ich pełną zdolność prawną. W ocenie Sądu, jednostkami organizacyjnymi niebędącymi osobami prawnymi, którym przepisy szczególne przyznają zdolność prawną są wspólnoty mieszkaniowe. W uchwale 7 Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 roku (III CZP 65/07, OSNC 2008/7-8/69, Prok.i Pr.-wkl. 2008/12/47, Biul.SN 2007/12/9, M.Prawn. 2008/15/813) której nadano moc zasady prawnej, przyjmuje się jednolicie, że wspólnota mieszkaniowa działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej może nabywać prawa i obowiązki do majątku własnego. W jego skład wchodzi jednak tylko prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej jest bowiem ograniczona do praw i obowiązków związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną.

Pogląd ten podzielił w wyroku z dnia 29 sierpnia 2013 roku Sąd Najwyższy (I CSK 705/12, LEX nr 1375304) w którym orzekł, że przepisy ustawy o własności lokali stwarzają podstawy do przyjęcia, że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Będąc osobą ustawową (art.33¹ k.c.), wspólnota może posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali, ale tylko w takim zakresie, jaki wynika z potrzeb związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną. Przepisy ustawy o własności lokali pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 1 i art. 14 ust. 1 u.w.l.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto, w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną, a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.) z tym, że w grę może wchodzić jedynie nieruchomość potrzebna do zarządzania nieruchomością wspólną. Odmienne zdanie Sąd Najwyższy wyraził zaś w uchwale z dnia 24 listopada 2006 roku (III CZP 97/06, LEX nr 198919, Biul.SN 2006/11/14), w której to stwierdził, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa majątkowe tylko do majątku wspólnego właścicieli lokali.

Biorąc pod uwagę te rozważania należało stwierdzić, że powodowa Wspólnota powstała w dniu wyodrębnienia ostatniego lokalu w nieruchomości, tj. 20 maja 2016 roku. W tej dacie wygasło uprawnienie pozwanej do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną i jednocześnie od tego dnia powódka była podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a także posiadała swój majątek. Potwierdzeniem tego również działanie pozwanej zawierającej z powódką w dniu 8 lutego 2017 roku aneks do umowy rachunku bankowego. Od tej chwili powódka stała się wyłącznym posiadaczem środków zgromadzonych na rachunku bankowym. W dniu 23 czerwca 2017 roku pozwana dokonała w tego rachunku przelewu kwoty dochodzonej w niniejszym postępowaniu. Tym samym pozwana bezprawnie przelała tę kwotę z rachunku bankowego, co do dysponowania którego nie miała żadnych praw. Z tych względów powódka była uprawniona do żądania zwrotu tej kwoty. Z kolei pozwana musiała się liczyć z obowiązkiem jej zwrotu jako strona bezpodstawnie wzbogacona, skoro uczyniła to bez jakiegokolwiek podstawy prawnej (art.405 k.c. i nast.). Pozwana nie przedstawiła dowodów na okoliczność faktycznego poniesienia kosztów, które rzekomo miały podlegać refundacji 23 czerwca 2017 roku, ani że te koszty winny obciążać powodową Wspólnotę. Do wytoczenia powództwa nie była potrzebna specjalna uchwała powodowej Wspólnoty, gdyż nie była to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 k.c., mając na uwadze, że 31 lipca 2017 roku powódka wezwała pozwaną do zwrotu kwoty 1.320.620,43 złotych, pobranych przez Spółdzielnię z rachunku bankowego Wspólnoty przelewem w dniu 23 czerwca 2017 roku, pozwana otrzymała pismo w dniu 1 sierpnia 2017 roku, a termin wyznaczony pozwanej na uiszczenie dobrowolnie kwoty upłynął 8 sierpnia 2017 roku.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie zwrotu kosztów procesu Sąd Okręgowy oparł o treść art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. Wysokość wynagrodzenia radcy prawnego ustalił na podstawie § 2 pkt 6 i § 10 ust.2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 265).

Apelację od wyroku wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa o zapłatę kwoty 107.299,17 złotych od dnia 9 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty w całości.

Pozwana zarzuciła:

1) nierozpoznanie istoty sprawy, to jest niezbadanie merytorycznej podstawy zarzutów podnoszonych przez pozwaną, skoro 23 czerwca 2017 roku zarządzała ona powodową Wspólnotą Mieszkaniową, przysługiwało jej w ramach czynności zarządu obciążenie powódki poniesionymi wcześniej kosztami za okres 2013-2016, gdyż nie zaistniały przesłanki wskazane w art. 24¹ ust. 5 u.s.m.;

2) naruszenie art. 509 k.c. poprzez błędne zastosowanie na skutek nieprawidłowej oceny prawnej stwierdzonego stanu faktycznego i przyjęcie, że aneks do umowy rachunków bankowych z dnia 8 lutego 2017 roku stanowi umowę cesji, na podstawie której powód nabył prawa do rachunków bankowych o numerach: (...) i (...), którymi w następstwie pozwany nie mógł dysponować, gdy tymczasem aneks ten stanowi wyłącznie oświadczenie wiedzy obu stron odnośnie przejęcia praw i obowiązków dotyczących wskazanych w aneksie rachunków bankowych i nie może być uznany za umowę cesji, gdyż brak w nim oświadczenia woli obu stron odnośnie przeniesienia wierzytelności z wskazanych rachunków bankowych;

3) art. 22 ust. 2 u.w.l. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy działanie strony powodowej w zakresie dochodzenia od pozwanej zwrotu kwoty 107.299,17 złotych, której środki pochodziły od wpłat dokonywanych przez właścicieli odrębnych lokali w budynku przy ulicy (...) w W. w okresie gdy czynności zarządu wykonywała pozwana, stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd, a strona powodowa nie przedstawiła uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności;

4) art. 18 ust. 1 ust.2 i ust. 2a u.w.l. w zw. z art. 27 ust. 1-2 u.s.m. (w brzmieniu obowiązującym do 8 września 2017 roku) poprzez błędną wykładnię, iż zarząd wykonywany przez pozwaną ustał z mocy prawa po wyodrębnieniu ostatniego lokalu bez potrzeby podejmowania w tym zakresie uchwały właścicieli, w sytuacji gdy w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali i zgodnie z art. 18 ust.2 u.w.l., sukcesywnie w umowach zawartych w formie aktu notarialnego o wyodrębnieniu lokali i przeniesieniu ich własności, począwszy od pierwszej umowy zawartej dniu 14 lutego 2014 roku do umowy o wyodrębnieniu ostatniego lokalu, która została podpisana w dniu 20 maja 2016 roku postanowiono, iż zarząd nieruchomością wspólną zostaje powierzony po- zwanej Spółdzielni, co za tym idzie i wbrew orzeczeniu Sądu zastosowanie znajduje tu zapis art. 18 ust. 2a u.w.l., który stanowi, iż zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza,

5) art. 1 ust. 3 i art. 26 ust. 1 u.s.m. (w brzmieniu obowiązującym do 8 września 2017 roku) w zw. z art. XXVI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. nr 16, poz.94, zm.: z 1974 r. nr 24, poz.142, z 1990 r. nr 55, poz.321, z 1994 r. nr 85, poz.388, z 2003 r. nr 49, poz.408 i z 2007 r. nr 170, poz.1205) poprzez ich niezastosowanie skutkujące przyjęciem jako podstawy prawnej skarżonego wyroku przepisu art. 26 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym po 8 września 2017 roku nadanym ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz.1596) i poprzez to orzeczenie, iż zarząd wykonywany przez pozwaną ustał z mocy prawa po wyodrębnieniu ostatniego lokalu, w sytuacji gdy w dacie wyodrębnienia ostatniego lokalu w dniu 20 maja 2016 roku nie ustało członkostwo w pozwanej Spółdzielni właścicieli tych lokali, a pozwana, była i jest nadal współwłaścicielem części wspólnych budynku przy ulicy (...) w W. skoro posiada udziały w lokalach garażowych znajdujących się w tymże budynku i oznaczonych symbolami A, (...) i C, a co za tym idzie była zobowiązana do zarządzania nieruchomością wspólną, do czasu zmiany sposobu zarządu,

6) art. 405 k.c. polegające na jego zastosowaniu w sytuacji kumulatywnego niewystąpienia w tej sprawie ustawowych czterech przesłanek odpowiedzialności z tego przepisu i ewentualne niewłaściwe zastosowanie art. 410 § 1 k.c. w zw. z art. 409 k.c. polegające na jego niezastosowaniu i przez to orzeczenie zwrotu kwoty 107.299,17 złotych przelanej

z rachunku bankowego powódki w sytuacji, gdy pozwana nie jest już wzbogacona bowiem cała kwota dochodzona przez powodową Wspólnotę w tym postępowaniu została zapłacona jako należność publicznoprawna tytułem opłat użytkowanie wieczyste za rok 2015; ponadto pozwana wykonując czynności zarządu nieruchomością wspólną nie mogła się liczyć z obowiązkiem zwrotu,

7) art. 411 pkt 2 k.c. poprzez niezastosowanie i orzeczenie, iż w sprawie zostały spełnione przesłanki zwrotu nienależnego świadczenia, w sytuacji gdy w okresie gdy kwota dochodzona pozwem została pobrana pozwana Spółdzielnia faktycznie wykonywała czynności zarządu nieruchomością wspólną, w tym wobec nie podjęcia przez powodową Wspólnotę uchwały w przedmiocie zmiany sposobu zarządu, dokonywała w imieniu i na rzecz Wspólnoty opłaty publicznoprawne, w tym opłaty podatku od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste; pobrana kwota 107.299,17 złotych została wpłacona tytułem opłat użytkowanie wieczyste za rok 2015, która to opłata była należna i wymagalna, a w przypadku jej nieuiszczenia Wspólnota poniosłaby określone konsekwencje prawne, a co za tym idzie żądanie zwrotu kwoty zapłaconej w imieniu powódki tytułem należnej opłaty pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, oraz w związku z powyższymi zarzutami.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Z ostrożności procesowej wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Powódka domagała się oddalenia apelacji oraz zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Niezasadny był najdalej idący zarzut nierozpoznania istoty sprawy, którego skarżąca upatrywała w zaniechaniu zbadania merytorycznej podstawy zarzutów podnoszonych przez pozwaną, wywodząc, że skoro 23 czerwca 2017 roku powódka zarządzała powodową Wspólnotą Mieszkaniową, przysługiwało jej w ramach czynności zarządu prawo obciążenia powódki poniesionymi wcześniej kosztami za okres 2013-2016, gdyż nie zaistniały przesłanki wskazane w art. 24¹ ust. 5 u.s.m. Tak postawiony zarzut nie może się ostać.

Wbrew stanowisku pozwanego nie doszło w zaskarżonym wyroku do nierozpoznania istoty sprawy w sposób wskazany w zarzucie, który sprowadza się jedynie do zaprezentowania przez skarżącego odmiennej oceny prawnej w zakresie podstaw do zadysponowania przez pozwaną środkami zgromadzonymi na rachunku bankowym prowadzonym dla powódki.

Tymczasem trzeba podkreślić, że pojęcie nierozpoznania istoty sprawy interpretowane jest jako wadliwość rozstrzygnięcia, polegająca na wydaniu przez sąd pierwszej instancji orzeczenia, które nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, bądź na zaniechaniu zbadania przez ten Sąd materialnej podstawy żądania albo oceny merytorycznych zarzutów strony przy bezpodstawnym przyjęciu, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (por.m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999 Nr 1, poz. 22, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003 Nr 3, poz. 36 oraz z dnia 12 listopada 2007 r., I PK 140/07, OSNP 2009, nr 1-2, poz. 2). Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie wystąpiła, bowiem Sąd Okręgowy poczynił ustalenia faktyczne w zakresie istotnym z punktu widzenia zgłoszonego roszczenia, jak również dokonał subsumcji tego stanu pod właściwe normy prawa materialnego, nie dopuszczając się obrazy tych przepisów. Sąd Okręgowy szczegółowo ocenił podstawę faktyczną i prawną żądania, czyniąc swe rozważania w powiązaniu argumentacją prezentowaną przez obie strony. Okoliczność, iż strona skarżąca nie podziela oceny prawnej Sądu pierwszej instancji nie stanowi o nierozpoznaniu przez ten Sąd istoty sprawy. Oceny o nierozpoznaniu istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. nie uzasadnia niedostateczne rozważenie przez sąd pierwszej instancji przepisów prawa materialnego, mających zastosowanie w sprawie, ani tym bardziej niedostateczne

uzasadnienie wyrażonego w tym zakresie stanowiska (por.m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2014 r., I CZ 18/14, nie publ.).

Na marginesie można jedynie dodać, że w systemie apelacji pełnej sąd odwoławczy w trybie art. 382 k.p.c., zobowiązany jest naprawić dostrzeżone wadliwości i należyście zastosować prawo materialne w zakresie poddanym osądowi.

Skarżąca nie podniosła żadnych zarzutów z zakresu prawa procesowego, nie podważyła oceny dowodów ani ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się natomiast do oceny, czy pozwana Spółdzielnia była uprawniona do dokonania w dniu 23 czerwca 2017 roku przelewu na swój rachunek środków pieniężnych w kwocie 107 299,17 zł. Powyższa kwota mieściła się w kwocie 1.320.620,43 złotych, którą pozwana przelała na swój rachunek bankowy z rachunku bankowego Wspólnoty Mieszkaniowej, wskazując w tytule przelewu, że jest to „Refundacja kosztów za okres od 2013-31/12/2016 (...)” za okres od 2013 roku do 31 grudnia 2016 roku. Pozwana nie zakwestionowała także ustalenia Sądu Okręgowego, że kwota 107.299,17 złotych została przelana tytułem opłat za użytkowanie wieczyste gruntu za rok 2015, stanowiącego majątek pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej, tj. gruntu przyległego do nieruchomości przy ul. (...) w W.. Już z powyższego ustalenia jednoznacznie wynika, że opłata za użytkowanie wieczyste dotyczyła gruntu nie należącego do powódki lecz do pozwanej, a zatem brak jest podstaw do uznania, że opłata za użytkowanie wieczyste obciążała powódkę, a świadczenie zostało spełnione na jej rzecz. Trzeba zauważyć, że pozwana nie przedstawiła zresztą na tę okoliczność żadnych dowodów, zatem jej twierdzenie, że spełniła świadczenie które obciążało powódkę, pozostało gołosłowne.

W prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, niezakwestionowanym zresztą przez pozwaną, Sąd Okręgowy dokonał jego trafnej subsumcji. Zaskarżony wyrok nie narusza prawa, w tym również powołanych w apelacji przepisów prawa materialnego.

Całkowicie nietrafny jest zarzut naruszenia art. 22 ust. 2 u.w.l. Zgodnie z tym przepisem do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W okolicznościach niniejszej sprawy, w sytuacji gdy powodowa wspólnota mieszkaniowa domagała się od pozwanej zwrotu środków pieniężnych, pochodzących wprawdzie od właścicieli, jednak zgromadzonych na rachunku prowadzonym dla wspólnoty, a przejętych przez spółdzielnię mieszkaniową, nie zachodziły przesłanki do negowania legitymacji procesowej powódki, która była uprawniona do podejmowania czynności zachowawczych zmierzających do zachowania przysługującego jej prawa w zakresie odzyskania zgromadzonych zasobów finansowych wpłaconych przez jej członków. Nie było podstaw do uznania, że działanie strony powodowej stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a wobec nieprzedstawienia uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności, powódka nie miała możliwości skutecznego dochodzenia roszczeń. Należy w tym miejscu odwołać się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 r. (III CZP 42/13, LEX), zgodnie z którą wystąpienie z powództwem o zapłatę jest czynnością zwykłego zarządu, bowiem jest wyrazem ochrony praw Wspólnoty. Tym samym podejmowanie przez właścicieli jakiegokolwiek uchwały obejmującej zgodę na dochodzenie praw w sądzie było zbędne.

Argumentacja strony pozwanej sprowadzała się jednak przede wszystkim do twierdzenia, że w dacie dokonania przelewu kwoty objętej niniejszym pozwem, pozwana była uprawniona do dysponowania środkami znajdującymi się na rachunku bankowym ze względu na przysługujące jej prawo zarządu nieruchomością wspólną. Na tym tle pozwana sformułowała zarzuty dotyczące naruszenia przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i o własności lokali.

Należy wskazać, że zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku

lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

Z kolei przepis art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zmieniony na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze, z dniem 09 września 2017 r. stanowi, że zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

Przed wejściem w życie tej nowelizacji, zgodnie z art. 27 ust. 2 tej ustawy, nie stosowało się przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną, tj. przepisów rozdziału 4 o własności lokali, z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosowało się odpowiednio. Obecnie zamiast art. 18 ust. 1 stosuje się odpowiednio art. 22 ustawy o własności lokali. Bez zmian pozostawiono regulację, iż zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony.

Nie ulegało wątpliwości, że wyodrębnienie ostatniego lokalu miało miejsce w dniu 20 maja 2016 r. i w tej dacie doszło do utworzenia wspólnoty mieszkaniowej w myśl art. 26 ust. 1 usm. Od tego momentu członkowie wspólnoty zobligowani byli do powołania zarządu stosownie do art. 20 i art. 23 ustawy o własności lokali lub powierzenia wykonywania zarządu w trybie art. 18 ust. 1 tej ustawy.

Jednocześnie z chwilą wystąpienia zdarzeń, o których mowa w art. 24¹ lub 26 ust. 1 usm wygasło uprawnienie spółdzielni do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy (Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 października 2012 r., V CSK 459/11, Lex nr 1243118).

Na utratę uprawnień spółdzielni do zarządzania nieruchomością po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej wskazuje także treść art. 24¹ ust. 5 usm, dodanego przez nowelę z 20 lipca 2017 r., zgodnie z którym, w przypadku podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali (w świetle art. 24 ust. 1 usm) lub w przypadku wskazanym w art. 26 ust. 1 usm spółdzielnia mieszkaniowa niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

Powstanie wspólnoty mieszkaniowej nie oznacza przerwania związków majątkowych ze spółdzielnią. Zgodnie z art. 24⁽¹⁾ ust. 6 usm, od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej umowy. Należy dodać, że koszty utrzymania i koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej po myśli art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są to koszty związane bezpośrednio z nieruchomością (E. Bończak – Kucharczyk, Spółdzielnie mieszkaniowe, 2013, s. 130). Do kosztów eksploatacji zalicza się koszty administracji ogólnej spółdzielni (wydatki płacowe dla zatrudnionych przez spółdzielnię i świadczenia socjalne dla nich, utrzymanie biura i personelu), wydatki związane z podatkiem od nieruchomości oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i dzierżawy, utrzymanie czystości i poszczególnych budynkach i terenach wspólnego użytku (L. Myczkowski, Nowa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Zielona Góra 2001, s. 38), a także koszty mediów dostarczanych przez zewnętrznych dostawców, a rozliczanych przez spółdzielnię lub za jej pośrednictwem, do wysokości kosztów z tego tytułu poniesionych przez spółdzielnię. Do kosztów utrzymania nieruchomości zalicza się wszelkie zabiegi konserwacyjne, drobne naprawy bieżące, sprawowanie nadzoru technicznego nad urządzeniami i częściami nieruchomości, a także remonty i naprawy oraz nakłady modernizacyjne na nieruchomości.

Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela stanowisko wyrażone w analogicznej sprawie przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 20.05.2021r. (I ACa 108/21), że tryb przewidziany w przepisie art. 18 ust. 2 a ustawy o własności lokali (czyli zmiana zarządu w drodze uchwały) dotyczy sytuacji opisanej w przepisie art. 18 ust. 1,

gdy właściciele lokali w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lub umowie odrębnej, zawartej w formie aktu notarialnego, określą sposób zarządu nieruchomością wspólną. Natomiast odpowiednie stosowanie przepisu art. 18 ustawy o własności lokali (o czym mowa w art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) nie może być rozumiane jako przyznanie właścicielom lokali uprawnienia do pozbawienia spółdzielni wykonywania zarządu nieruchomością wspólną w sposób inny niż określony w art. 24¹ albo art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Prowadzi to do wniosku, że zarząd nieruchomością wspólną wykonywany jest przez spółdzielnię mieszkaniową jak zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Tym niemniej zarząd przysługujący spółdzielni powstaje z mocy prawa, zaś zarząd powierzony według art. 18 ust. 1 powstaje i jest wykonywany na podstawie uchwały podjętej przez właścicieli lokali.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 października 2012r. (V CSK 459/11) właściciele lokali w okresie wykonywania zarządu przez spółdzielnię nie mogą do powierzyć innej osobie dopóty, dopóki nie będą do nich stosowane przepisy ustawy o własności lokali na podstawie art. 24¹ albo art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sąd Najwyższy wskazał, że nie do przyjęcia jest pogląd, zgodnie z którym „mimo powstania wspólnoty mieszkaniowej, spółdzielnia nadal wykonywałaby zarząd nieruchomością wspólną jak zarząd powierzony, i to w sposób trwały, co pozostawałoby w sprzeczności zarówno z celem art. 24¹ u.s.m., jak też z wyraźnym brzmieniem art. 27 ust. 2 u.s.m. Ostatnio wymieniony przepis przewiduje bowiem wykonywanie przez spółdzielnię mieszkaniową zarządu nieruchomością wspólną jako zarządu powierzonego jedynie do chwili powstania wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 24¹ albo art. 26 u.s.m.”

Wszystko to prowadzi do wniosku, że z datą powstania wspólnoty mieszkaniowej (20.05.2016r.) spółdzielnia mieszkaniowa utraciła prawo zarządu nieruchomością wspólną, a co za tym idzie, także prawo samodzielnego dysponowania środkami zgromadzonymi na rachunku wspólnoty mieszkaniowej, pomimo, iż w dalszym ciągu przysługiwał jej przymiot współwłaściciela nieruchomości wspólnej. W konsekwencji w dniu 8 lutego 2017r. został podpisany aneks do umowy rachunku bankowego nr (...), (...) pomiędzy Bankiem (...) S.A., a Wspólnotą Mieszkaniową (...) w związku z przejściem przez Wspólnotę od dotychczasowego posiadacza praw i obowiązków wynikających z posiadania rachunków. Z treści aneksu wynika, że nowym posiadaczem rachunku stała się Wspólnota Mieszkaniowa, a dotychczasowym posiadaczem była Spółdzielnia. Na mocy § 1 Wspólnota Mieszkaniowa przejęła prawa i obowiązki wynikające z posiadania wskazanych rachunków będąc następcą prawnym Spółdzielni. Zawarte w aneksie oświadczenia woli jasno wskazują, że od momentu jego zawarcia to Wspólnota była uprawniona do korzystania z rachunków, przejmując zgromadzone na rachunkach środki.

Przywołane w apelacji przepisy art. 18 ust. 1 ust.2 i ust. 2a u.w.l. w zw. z art. 27 ust. 1-2 u.s.m. nie uprawniały spółdzielni do dalszego dysponowania środkami wspólnoty mieszkaniowej, zatem zarzut naruszenia tych przepisów nie był uzasadniony, podobnie jak zarzut naruszenia art. 1 ust. 3 i art. 26 ust. 1 u.s.m. (w brzmieniu obowiązującym do 8 września 2017 roku) w zw. z art. XXVI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku. Samodzielne zadysponowanie przez spółdzielnię środkami należącymi do wspólnoty mieszkaniowej poprzez ich przelanie na rachunek bankowy spółdzielni w dniu 23 czerwca 2017r. nie znajdowało podstawy prawnej, prowadząc do wzbogacenia spółdzielni kosztem wspólnoty mieszkaniowej. Powyższe przesunięcie majątkowe uprawniało zatem powódkę do żądania zasądzenia pobranej kwoty na podstawie art. 405 k.c. Nie ulega wątpliwości, że pozwana musiała liczyć się z obowiązkiem zwrotu środków jako strona bezpodstawnie wzbogacona, skoro dokonała przelewu środków należących do wspólnoty bez jakiegokolwiek podstawy prawnej (art.405 k.c. i nast.). Odmienna, chybiona interpretacja pozwanej co zakresu własnych uprawnień, nie stanowi usprawiedliwienia dla dokonanego przesunięcia majątkowego. Niezależnie od powyższego należy wskazać, że pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów na okoliczność faktycznego przeznaczenia powyższych środków, zaś z niezakwestionowanych ustaleń Sądu Okręgowego wynikało, że kwota 107 299,17 złotych została przelana tytułem opłat za użytkowanie wieczyste gruntu za rok 2015, stanowiącego majątek Spółdzielni Mieszkaniowej, tj. gruntu przyległego do nieruchomości przy ul. (...) w W..

W tym stanie rzeczy bezzasadny okazał się zarzut pozwanej dotyczący naruszenia art. 405 k.c., art. 410 § 1 k.c. w zw. z art. 409 k.c. oraz art. 411 pkt 2 k.c.. Okoliczności sprawy wskazywały bowiem na dokonanie przez pozwaną

przelewu środków z rachunku wspólnoty mieszkaniowej bez podstawy prawnej, pomimo, iż spółdzielnia winna liczyć się z obowiązkiem zwrotu. Ponadto nie udowodniła ona, by dalszy transfer środków został zrealizowany w interesie wspólnoty, prowadząc do zwolnienia jej z określonego długu. W ocenie Sądu Apelacyjnego samowolne działanie spółdzielni nie czyniło zadość zasadom współżycia społecznego, co mogłoby uchronić pozwaną przed obowiązkiem zwrotu powyższej kwoty.

Prowadziło to do oddalenia apelacji pozwanej jako bezzasadnej w oparciu o art. 385 k.p.c. oraz orzeczenia o kosztach postępowania na podstawie art. 98 k.p.c.

Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Dorota Markiewicz Roman Dzięczek