

Sygn. akt **VCa 741/14**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Wiśniewska-Sadomska
Sędziowie:	SO Bogusława Jarmołowicz-Łochańska (spr.) SO Ewa Cyle
Protokolant:	stażysta protokolant sądowy Kamila Jankowska

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.**

przeciwko **A. N. (1) i A. N. (2)**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla (...) w W.

z dnia 25 listopada 2013 r., sygn. akt II C 455/12

oddala apelację.

Sygn. akt **VCa 741/14**

UZASADNIENIE

Pozwem z 3 listopada 2011r., skierowanym przeciwko A. N. (1) i A. N. (2) powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 366,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 321,91 zł od 1 marca 2011 r. do dnia zapłaty zaś od kwoty 44,37 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwani zajmują miejsce postojowe w garażu w budynku przy ul. (...) w W. i zobowiązani są płacić na rzecz powoda opłaty związane z utrzymaniem i kosztami zarządu miejsca postojowego, które według stanu na dzień 28 lutego 2011 r. wynoszą 366,28 zł.

Nakazem zapłaty z 22 listopada 2011r. Sąd Rejonowy dla (...) w W. w sprawie o sygn. akt I Nc 5374/11 orzekł w całości zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z 16 stycznia 2012 r. pozwani zaskarżyli nakaz zapłaty w całości i wnieśli o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu sprzeciwu podnieśli, że po stronie powodowej występuje brak legitymacji procesowej

do występowania z niniejszym powództwem. Pozwani wyjaśnili, że umową z 28 lipca 2009 r. nabyli tytuł prawny do miejsca postojowego, natomiast z dniem 23 kwietnia 2009 r.

w budynku, w którym znajduje się miejsce postojowe została powołana Wspólnota Mieszkaniowa (...) i podmiot ten jest jedynie uprawnionym do zarządzania

i decydowania o wysokości płatności oraz miejsca do którego świadczenia mają być wnoszone .

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa podtrzymała powództwo i wywiodła, że wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 20 listopada 2009 r. sygn. akt XXV C 814/08 Sąd orzekł nieważność uchwały nr (...) r. w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty przy ul. (...) w W.. Dodatkowo wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 sierpnia 2011 r. sygn. akt VI ACa 577/10 uznano nieistnienie uchwały nr (...), w której ustalono, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Wobec powyższego uchwała z dnia 23 kwietnia 2009 r. nie może być skuteczna i ważna, gdyż w swej treści powołuje się na nieważną uchwałę nr (...) oraz nieistniącą uchwałę nr (...). Dodatkowo powód zaznaczył, że pomimo podjęcia niniejszych uchwał w dalszym ciągu ponosi wydatki i opłaty na nieruchomość wspólną oraz pokrywał wydatki związane z utrzymaniem lokali położonych w budynku przy ul. (...) w W., a w szczególności uiszczal należności za dostawę mediów do lokali i nieruchomości wspólnej.

Wyrokiem z 25 listopada 2013r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 60 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał pobrać od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego dla (...) w W. kwotę 175,42 zł tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo z sum Skarbu Państwa.

Od powyższego wyroku apelację wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie przepisów prawa materialnego, mających wpływ na treść wydanego orzeczenia, tj.:

1. art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że uchwałą nr 1 podjętą w dniu 23 kwietnia 2009 r. w formie aktu notarialnego, Repertorium A nr (...) została skutecznie powołana Wspólnota Mieszkaniowa (...), podczas gdy uchwała ta nie jest ważna, a tym samym nie została skutecznie powołana Wspólnota Mieszkaniowa (...);
2. art. 27 ust. 2 u.s.m. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że zarząd nieruchomością wspólną budynku położonego przy ul. (...) w W. przeszedł po 23 kwietnia 2009 r. na Wspólnotę Mieszkaniową (...), podczas gdy powódka nieprzerwanie sprawuje zarząd nieruchomością wspólną;
3. art. 65 k.c. w zw. z art. 241 u.s.m. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnej wykładni treści uchwał podjętych w dniu 23 kwietnia 2009 r.;
4. art. 4 ust. 2 u.s.m. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że pozwani jako członkowie spółdzielni będący właścicielami lokalu nie byli zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych na rzecz powodowej spółdzielni;
5. art. 58 k.c. w zw. z art. 241 u.s.m. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uchyleniu się od dokonania oceny nieważności uchwał podjętych w dniu 23 kwietnia 2009 r., podczas gdy Sąd z urzędu powinien zbadać tę okoliczność; ewentualnie art. 405 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na uznaniu, pozwani nie są zobowiązani do zwrotu kosztów utrzymania nieruchomości poniesionych przez powodową Spółdzielnię.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez zasądzenie solidarnie od pozwanych A. i A. N. (1) na rzecz powódki kwoty 366,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 321,91 zł od dnia 1 marca 2011 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 44,37 zł od 3 listopada 2011 r. do dnia zapłaty i zasądzenie solidarnie od pozwanych

na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Wobec treści art. 387 § 21 k.p.c. oraz braku zarzutów apelacyjnych odnoszących się do stanu faktycznego ustalonego przez Sąd Rejonowy, Sąd Okręgowy odstąpił od przytaczania ustaleń faktycznych i rozważań prawnych dokonanych przez Sąd pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz dokonaną na ich podstawie ocenę prawną nie znajdując podstaw do uwzględnienia zawartych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że doszło do utworzenia Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. i z tym momentem powodowa Spółdzielnia utraciła nie tylko prawo do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną

na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ale również prawa i obowiązki płatnicze właścicieli lokali zostały poddane reżimowi ustawy o własności lokali, a wyłączone spod regulacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Bezzasadny jest zatem zarzut naruszenia art. 27 ust. 2 u.s.m., który wprost stanowi, że zarząd nieruchomością 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, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹. Jeśli więc nawet spółdzielnia mieszkaniowa sprawowała zarząd nieruchomością wspólną, to możliwe jest zgodnie z art. 24¹ u.s.m. podjęcie przez większość właścicieli w budynku uchwały o poddaniu kwestii zarządu nieruchomością wspólną przepisom ustawy o własności lokali. Z chwilą podjęcia takiej uchwały zostaje utworzona wspólnota mieszkaniowa, zaś spółdzielnia traci wykonywanie ustawowego zarządu nieruchomością wspólną.

Powyższy pogląd znajduje potwierdzenie w treści orzecznictwa Sądu Najwyższego, zgodnie z którym „podjęcie przez właścicieli lokali uchwały, o której mowa w art. 24¹ § 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), powoduje powstanie wspólnoty mieszkaniowej oraz wygaśnięcie uprawnienia spółdzielni mieszkaniowej do wykonywania na podstawie art. 27 ust. 2 tej ustawy zarządu nieruchomością wspólną” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012r., V CSK 459/11). „Stosunki między właścicielami lokali określają od chwili podjęcia uchwały przepisy ustawy o własności lokali, a nie prawo spółdzielcze, dotyczy to także praw i obowiązków spółdzielni mieszkaniowej, z której majątku wyodrębnione zostały lokale, a która nadal pozostaje właścicielem dwu lub więcej lokali niewyodrębnionych” (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2013r., II CSK 658/12).

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, że omówione wyżej skutki wywołała uchwała podjęta przez właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...)

7 w W. w dniu 23 kwietnia 2009r. Tezy apelującego co do „nieważności” przedmiotowej uchwały, są zdaniem Sądu Okręgowego całkowicie bezzasadne, tym bardziej że są uzasadniane na tle nieprecyzyjnie przytaczanego materiału dowodowego. Nie można zgodzić się ze stroną powodową, jakoby omawiana uchwała miała być nieważna ze względu na pozbawienie jej cech aktu dyspozytywnego właścicieli lokali, albowiem nie budzi wątpliwości, że podejmujący tę uchwałę właściciele lokali wyrazili swą stanowczą wolę co do tego, by w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Literalna treść tej uchwały jednoznacznie wskazuje na to, że właściciele lokali nie tyle odwołują się

do wcześniejszej uchwały uznanej za nieistniejącą, co kolejny raz wyraźnie deklarują i wyrażają swą wolę utworzenia wspólnoty mieszkaniowej w trybie powołanego wyżej przepisu.

Nadmienić także należy, że jeśli powodowa Spółdzielnia miała zastrzeżenia co do poprawności prawnej uchwał podjętych w dniu 23 kwietnia 2009r., miała możliwość zaskarżenia ich w trybie przewidzianym w przepisie art. 25 ustawy o własności lokali. Skoro jednak z uprawnienia powyższego nie skorzystała, wobec upływu ustawowego terminu do wytoczenia powództwa, utraciła obecnie prawo kwestionowania owych uchwał.

Sąd pierwszej instancji słusznie także stwierdził, że sam fakt ponoszenia przez powodową Spółdzielnię pewnych wydatków na nieruchomości wspólną w okresie późniejszym, w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie jest równoznaczny z istnieniem podstaw do uwzględnienia powództwa. W przedmiotowej sprawie strona powodowa wywodziła swoje roszczenie z przepisów ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Skoro powód jednoznacznie określił ramy prawne, a tym samym

i faktyczne swego żądania, Sąd Rejonowy nie był uprawniony do poszukiwania innego umocowania dla ewentualnego uwzględnienia w całości powództwa Spółdzielni. Takie działanie Sądu byłoby wręcz wykluczone, gdyż stanowiłoby naruszenie zakazu orzekania

co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem (art. 321 § 1 k.p.c.). Podstawa faktyczna powództwa o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia jest diametralnie różna od podstawy faktycznej żądania opieranego na normie art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tak więc – przy uwzględnieniu powyższych uwag – Sąd Okręgowy uznał, że apelująca Spółdzielnia bezzasadnie zarzuca też Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 405 k.c.

W takim stanie rzeczy Sąd Rejonowy zasadnie uznał, że od dnia 23 kwietnia 2009r.

do stosunków prawnych pomiędzy stronami nie mają już zastosowania przepisy ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych, konsekwencją czego jest konieczność stwierdzenia, że domaganie się przez powodową Spółdzielnię od pozwanych opłat celem realizacji obowiązków płatniczych statuowanych w normie art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest uzasadnione jedynie za okres poprzedzający wskazaną datę.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Okręgowy uznając trafność i prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił jako bezzasadną.