

Sygn. akt IV Ca 635/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Paulina Wawrzynkiewicz

Sędzia SO Małgorzata Balcerak-Tkacz

Sędzia SO Małgorzata Truskolaska-Żuczek (spr.)

Protokolant Olga Wyszomierska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 06 maja 2016 r. w W.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 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 23 października 2012 r., sygn. akt II C 341/11

1. oddała apelację;
2. zasądza od I. J. i J. J. solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Małgorzata Truskolaska-Żuczek Paulina Wawrzynkiewicz Małgorzata Balcerak-Tkacz

Sygn. akt IV Ca 635/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy zasądził solidarnie od pozwanych I. J. i J. J. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 7.465,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi: od kwoty 7.253,91 zł od dnia 01 października 2010 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 211,48 zł od dnia 18 października 2010 r. do dnia zapłaty (punkt I) oraz zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 1.591 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt II).

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwani są współwłaścicielami lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. oraz lokalu nr (...) znajdującego się przy ul. (...) w W.. Obecnie zarząd nad nieruchomościami, do których należą lokale pozwanych, sprawuje powodowa Wspólnota Mieszkaniowa.

Uchwałą z dnia 04 marca 2009 r. podjętą przez właścicieli lokali mieszkalnych, usługowych i garażowych usytuowanych w W. w budynkach przy ul. (...) oraz ul. (...), zatwierdzono plan finansowo – gospodarczy na 2009 rok.

Wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2010 roku oraz zatwierdzenie planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną na 2010 rok ustalono uchwałą nr 10/2010 podjętą przez właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) z dnia 27 kwietnia 2010 r.

Sąd ustalił, że w 2010 r. pozwani nie ponosili opłat tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną, do których byli zobowiązani. Pismami z dnia 25 sierpnia 2010 r. oraz z dnia 29 września 2010 r. zostali wezwani do uiszczenia zaległych należności oraz poinformowani, że w przypadku braku terminowej spłaty sprawa zostanie skierowana na drogę sądową. Uznając roszczenie pozwani złożyli powodowej Wspólnocie oświadczenie o potrąceniu. Wskazali, że potrącenie odpowiednio kwot 2.281,16 zł i 5.163,53 zł jest uzasadnione w związku z „niewykonaniem z winy Zarządu Wspólnoty, planu gospodarczego na rok 2010, poprzez brak dostarczenia usługi monitoringu” do lokali pozwanych.

Sąd wskazał, że w niniejszej sprawie bezsporna była zarówno zasadność roszczenia dochodzonego przez Wspólnotę, jak i wysokość naliczonych należności, w toku postępowania należało ustalić zaś, czy pozwani, powołujący się na dokonanie potrącenia wierzytelności, są zobowiązani do zwrotu na rzecz powódki wskazanych w pozwie kwot.

Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 13 ust. 1 oraz art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (uwl). Pozwani, jako współwłaściciele lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. oraz lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W., są zobowiązani do ponoszenia opłat tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Wysokość przedmiotowych opłat została ustalona w oparciu o obowiązujące przepisy w drodze uchwał podejmowanych przez większość członków Wspólnoty zgodnie z art. 22 ust. 1 uwl. Sąd wskazał, że zakwestionowanie wysokości opłat, do których ponoszenia pozwani zostali zobowiązani zgodnie z postanowieniami uchwały nr 10/2010, nie zwalnia ich z obowiązku ponoszenia jakichkolwiek opłat. W niniejszej sprawie są to kwoty ustalone zgodnie z uchwałą nr 4/2009 (ustanawiającą wyższe kwoty zaliczek), która nie została zakwestionowana przez pozwanych i nie była przedmiotem postępowań sądowych, na które powołują się pozwani.

Podnosząc zarzut potrącenia pozwani wskazywali, że powodowa Wspólnota była zobowiązana do zapewnienia właścicielom lokali ochrony oraz zamontowania monitoringu. Wskazano również, że wobec niewykonania przez Wspólnotę ciężącego na niej zobowiązania, pozwani dokonali wykonania zastępczego, uzasadniającego obecnie wzajemne potrącenie wierzytelności. Sąd stwierdził jednak, że zarzuty pozwanych nie znajdują uzasadnienia ani w treści obowiązujących regulacji, ani też nie wynikają z zawartych między stronami zobowiązań. Ponoszenie kosztów montażu czy też eksploatacji monitoringu lokali stanowiących odrębną własność, nie mieści się w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, a zatem nie rodzi zobowiązania Wspólnoty i nie może być przedmiotem rozliczeń kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Ponadto między pozwanymi a powodową Wspólnotą nie została zawarta żadna umowa uzasadniająca dochodzenie roszczenia w powyższym zakresie. Sąd uznał zatem, że zarzut potrącenia podnoszony przez pozwanych był bezzasadny i nie miał wpływu na rozstrzygnięcie niniejszego postępowania. O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł na mocy art. 481 kc, o kosztach postępowania zaś – na mocy art. 98 kpc.

W złożonej apelacji pozwani zaskarżyli wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki solidarnie na ich rzecz kosztów procesu za obie instancje.

Zarzucili naruszenie prawa materialnego, tj. art. 18 ustawy o własności lokali w zw. z art. 26 i 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędne uznanie, że w dniu wniesienia pozwu właściwymi do jego wniesienia, jako zarząd wspólnoty, były osoby legitymujące się uchwałą wspólnoty nr 1/2010 (która w dniu 16 listopada 2011 r. stała się uchwałą nieistniejącą), a także uznanie przez Sąd, iż w dniu wydania wyroku właściwymi do reprezentowania strony powodowej były osoby legitymujące się uchwałą wspólnoty nr 5/2011, której ważność i istnienie jest obecnie przedmiotem postępowania toczącego się przed Sądem Okręgowym (sygn. akt I C 74/12), w sytuacji gdy podmiotem upoważnionym do reprezentowania powódki była Spółdzielnia Handlowo-Usługowa (...) w W. oraz mimo, iż nie doszło do zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, jak i skutecznego powołania zarządu własnego powodowej Wspólnoty; art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez uznanie przez Sąd, że roszczenie powódki znajduje źródło w obowiązku wynikającym z treści art. 13 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 1 uwl i jest niezależne od prawidłowości wykonywania planu gospodarczego i niezależne od prawidłowości dokonywanych rozliczeń rocznych

kosztów funkcjonowania wspólnoty; art. 22 ust. 2 i 3 w zw. z art. 14 uwl polegające na uznaniu przez Sąd, że zarząd powodowej Wspólnoty nie jest związany uchwałą wspólnoty nr 4/2009 z dnia 04 marca 2009 r. i może dokonać zmiany tej uchwały bez zgody właścicieli lokali oraz na uznaniu, że obowiązek utrzymania infrastruktury i organizacji monitoringu lokali i pobierania opłat z tym związanych – nie stanowi kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a zarząd wspólnoty miał prawo samodzielnie odstąpić od wykonywania części uchwały dotyczącej utrzymania sprawnej sieci monitoringu; art. 498 kc w zw. z art. 480 kc, w tym § 3 tego artykułu poprzez przyjęcie, że pozwani nie byli uprawnieni do wykonania zastępczego polegającego na zainstalowaniu na koszt Wspólnoty systemu monitorującego lokale należące do pozwanych, w sytuacji gdy zarząd Wspólnoty mieszkaniowej bezprawnie i nagle zrezygnował z monitoringu osiedla, w tym lokali pozwanych, co stanowiło wysokie ryzyko zagrożenia włamaniem zwłaszcza, że pozwani w tym okresie wyjeżdżali na urlop wakacyjny oraz że w związku z powyższym pozwani nie byli uprawnieni do dokonania potrącenia powyższych kosztów wykonania zastępczego z roszczeniami powódki.

Zarzucili ponadto naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 379 pkt 2 kpc poprzez uznanie, że pełnomocnik powódki był należycie umocowany, w sytuacji gdy podmiotem upoważnionym do wniesienia pozwu i udzielenia pełnomocnictwa w imieniu powódki była Spółdzielnia Handlowo-Usługowa (...) w W., a nie I. M. i J. K.; art. 89 § 1 kpc polegające na uznaniu, że właścicielka firmy wynajętej przez zarząd wspólnoty do administrowania nieruchomością, niezwiązaną z reprezentowaną wspólnotą mieszkaniową żadną uchwałą – może reprezentować wspólnotę mieszkaniową w postępowaniu sądowym; art. 233 § 1 kpc polegające na dokonaniu przez Sąd dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, a także na niedostatecznym przeprowadzeniu postępowania dowodowego, w szczególności nieuwzględnieniu treści, a zwłaszcza skutków wyroków Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 listopada 2011 r. i 17 listopada 2011 r. (sygn. akt I ACa 400/11 i I ACa 464/11); art. 177 § 1 pkt 1 kpc poprzez nieuwzględnienie wniosku pozwanych o zawieszenie postępowania w niniejszej sprawie do czasu zakończenia postępowania w przedmiocie ustalenia nieistnienia uchwał powodowej Wspólnoty z dnia 05 grudnia 2011 r. w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz powołania nowego zarządu powodowej wspólnoty, toczącego się przed Sądem Okręgowym dla Warszawy-Pragi w Warszawie, sygn. akt I C 74/12, której wynik ma wpływ na ustalenie prawidłowej reprezentacji strony powodowej w niniejszym postępowaniu.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw prawnych.

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I Instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ich prawną ocenę - i przyjmuje je za własne.

W pierwszej kolejności podnieść należy, że nie jest uzasadniony najdalej idący zarzut nieważności postępowania – art. 379 pkt 2 kpc. Skarżący podnosili w apelacji, że pełnomocnik powodowej Wspólnoty nie był należycie umocowany.

Pozew w niniejszej sprawie został złożony przez adwokata W. S., pełnomocnika ustanowionego przez zarząd Wspólnoty powołany uchwałą nr 3/2010, w osobach I. B. i J. K. (pełnomocnictwo z dnia 14 października 2010 r. – k. 7).

Uchwała nr 3/2010 z dnia 03 marca 2010 r. podjęta na podstawie art. 20 ustawy o własności lokali w sprawie powołania nowego Zarządu Wspólnoty w osobach W. P., I. B. i J. K. (k. 11-12) została jednak uznana za nieistniejącą wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 listopada 2011 r., I ACa 400/11 (k. 294-295).

Uchwałami z dnia 05 grudnia 2011 r. zmieniono jednak sposób zarządu nieruchomością wspólną, ponownie powołano trzyosobowy zarząd oraz zatwierdzono czynności prawne i faktyczne dokonane w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przez w/w osoby w okresie od dnia 03 marca 2010 r. do dnia 16 listopada 2011 r. (Uchwały nr 5/2011, 6/2011, 7/2011 - k. 119-121).

Sprawa o sygn. akt I C 74/12 tocząca się przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie z powództwa Spółdzielni Handlowo-Usługowej (...) z siedzibą w W., I. J., J. J., A. C. i R. C. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) o ustalenie nieistnienia ewentualnie uchylenie uchwał nr 5/2011, 6/2011 i 7/2011, została prawomocnie zakończona - wyrokiem z dnia 08 października 2015 r., sygn. akt I ACa 1687/14 Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację powodów. Zauważyć należy przy tym, że nie jest uzasadniony zarzut naruszenia art. 177 § 1 pkt 1 kpc - Sąd Okręgowy w dniu 27 lutego 2014 r. (k. 239) zawiesił postępowanie apelacyjne na mocy w/w przepisu do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie I C 74/12.

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa w chwili wniesienia powództwa była zatem należycie reprezentowana. Nie ma podstaw, by uznać, że podmiotem upoważnionym do reprezentowania powódki w niniejszym postępowaniu była Spółdzielnia Handlowo-Usługowa (...) w W.. Potwierdzenie przez nowy zarząd Wspólnoty czynności prawnych i faktycznych dokonanych w imieniu i na rzecz Wspólnoty przez I. B., J. K. i W. P. wyklucza możliwość przyjęcia nieważności postępowania.

Wbrew twierdzeniom apelacji pełnomocnikiem powodowej Wspólnoty mogła być ponadto radca prawny S. S. prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...) s.c., która to Spółka posiada stałe zlecenie w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną (pełnomocnictwo k. 143).

Zarzuty odnoszące się do kwestii reprezentacji powodowej Wspólnoty w niniejszej sprawie są zatem nieaktualne i nieuzasadnione.

W niniejszej sprawie powodowa Wspólnota Mieszkaniowa dochodziła od pozwanych zapłaty kwoty 7.465,39 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od dnia 01 stycznia 2010 r. do dnia 30 września 2010 r.

Pozwani w istocie uznali zasadność roszczenia i nie kwestionowali jego wysokości, zgłaszając jedynie zarzut potrącenia. W sprzeciwie od nakazu zapłaty przyznali, że nie wnosili kwot, do zapłaty których byli wzywani, „z uwagi na nienależyte wywiązywanie się przez powódkę z realizacji uchwały regulującej plan finansowo-gospodarczy” (k. 47).

Wskazać należy, że zgodnie z art. 13 ust. 1 uwl 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). Wysokość zaliczek ustalają właściciele lokali podejmując stosowną uchwałę (art. 22 ust. 2 i 3 pkt 3). Tym samym, to treść podjętej w oparciu o art. 22 ust. 3 pkt 3 uchwały przesądza o wysokości należnych od poszczególnych właścicieli zaliczek.

Wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 17 listopada 2011 r., sygn. akt I ACa 464/11 przesądził o nieistnieniu uchwały nr 10/2010 z dnia 27 kwietnia 2010 r. określającej wysokość zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w 2010 r. (k. 264-265). Wcześniej obowiązywała podjęta w tym samym przedmiocie uchwała nr 4 z dnia 04 marca 2009 r., której ważności pozwani nie kwestionowali. Nie ulega wątpliwości, że każdy właściciel lokalu ma obowiązek uiszczać na rzecz wspólnoty mieszkaniowej zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną (art. 15 ust. 1). 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. Roszczenie wynikające z uchwały podjętej w 2009 r. jest przy tym 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. W ocenie Sądu Okręgowego obowiązek uiszczenia 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).

Chybiony jest ponadto zarzut naruszenia art. 498 kc. Pozwani podnosili, że z winy Zarządu Wspólnoty nie wykonano planu gospodarczego na rok 2010 poprzez brak dostarczenia usługi monitoringu do lokali należących do pozwanych, co uzasadniało potrącenie wierzytelności z tytułu zastępczego wykonania nowej instalacji niezbędnej do uruchomienia usługi. Sąd Rejonowy słusznie uznał jednak, że oświadczenie o potrąceniu nie zostało przez pozwanych skutecznie złożone.

Nie ulega wątpliwości, że powodowa Wspólnota nie ma obowiązku ochrony mienia stanowiącego własność poszczególnych współwłaścicieli lokali. Nie można oczywiście z góry wykluczyć, że 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. Pozwani nie mogą zatem powoływać się na roszczenia wzajemne wobec wspólnoty obejmujące koszty wykonania zastępczego (art. 480 kc).

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na mocy art. 385 kpc oddalił apelację jako niezasadną – punkt 1 sentencji. Ponadto Sąd Okręgowy na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc 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 (Dz.U. z 2013 r., poz. 490) zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodowej Wspólnoty kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Małgorzata Truskolaska-Żuczek Paulina Wawrzynkiewicz Małgorzata Balcerak-Tkacz