

Sygn. akt II Ca 449/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Iwona Siuta
Sędziowie:	SO Robert Bury (spr.) SR del. Jakub Idziorek
Protokolant:	Mariusz Toczek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 października 2015 roku w S.

sprawy z powództwa **M. M.**

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w M. od wyroku Sądu Rejonowego w Goleniowie z dnia 22 grudnia 2014 roku, sygn. akt I C 1013/12

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt II Ca 449/15

UZASADNIENIE

Powód M. M. domagał się od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. kwoty 703,20 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9 października 2012 roku podnosząc, że bezpodstawnie zapłacił tę kwotę tytułem zaliczki na fundusz remontowy za okres od stycznia 2009 roku do czerwca 2011 roku.

Pozwana domagając się oddalenia powództwa twierdziła, że Spółdzielnia świadczyła usługi administracyjne na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Za wykorzystaniem środków pieniężnych zgromadzonych na funduszu remontowym dokonywała remontu dachów, ocieplenia stropodachów, wymiany drzwi wejściowych oraz okien na klatkach schodowych. Pozwana podniosła zarzut braku biernej legitymacji procesowej. Wskazano, że powód uiszczał zaliczki na fundusz remontowy będąc świadomym tego, iż nie był zobowiązany.

Sąd ustalił, że 26 czerwca 1996 roku sporządzony został protokół z zebrania właścicieli nieruchomości położonej w M. nr 77 A i B. Zgodnie z uchwałą Nr 2 Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości w (...) A i B dokonała wyboru zarządu w składzie dwóch osób i powierzyła go K. M. oraz R. R.. W protokole wskazano, że Wspólnota Mieszkaniowa uchwaliła, iż zarząd nieruchomością sprawować będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w M.. Protokół podpisany został przez sekretarza i przewodniczącego zebrania. W protokole nie wskazano wyników głosowania nad uchwałami. Budynek w (...) A i B obejmuje 18 mieszkań. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w M. zarządza 6 budynkami (...) - rodzinnymi i 3 budynkami (...) - rodzinnymi. Od zawiązania Wspólnoty Mieszkaniowej w M. nr 77 A i B faktyczny zarząd nieruchomością w M. nr 77 A i B sprawowała Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w M.. Rada Nadzorcza Spółdzielni ustalała wysokość stawek opłat, które uiszczali właściciele lokali w budynku nr (...) i B w M., jak również wysokość uiszczanych przez nich zaliczek na fundusz remontowy. Spółdzielnia prowadziła jeden wspólny rachunek, na którym gromadziła środki na fundusz remontowy, dla wszystkich nieruchomości, którymi zarządzała. Pobierała również od właścicieli lokali w nieruchomości 77 A i B zaliczki na ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, zaliczki na usługi komunalne, za antenę zbiorczą, wywóz śmieci. Spółdzielnia zarządzała nieruchomością odpłatnie, koszty zarządu były uwzględniane w opłatach za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę. 6 kwietnia 2001 roku Spółdzielnia utworzyła fundusz remontowy, który był prowadzony centralnie i wspólnie dla wszystkich nieruchomości, którymi zarządzała. Środki z funduszu remontowego były wydatkowane w razie potrzeby i sukcesywnie na remonty zaczynając od budynków najstarszych. Mogła być taka sytuacja, że środki wpłacone przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości w (...) A i B były wydatkowane na potrzeby innej nieruchomości, pozostającej w zarządzie Spółdzielni. Ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym były opłacane również składki na ubezpieczenia nieruchomości, koszty przeglądów kominiarskich, gazowych i elektrycznych. Opłaty do Spółdzielni członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości w (...) A i B uiszczali do czerwca 2011 r. Do tego okresu Wspólnota Mieszkaniowa nie podejmowała żadnych działań, ani uchwał, nie odbywały się również zebrania Wspólnoty. Wspólnota nie podejmowała żadnych uchwał ani w zakresie wysokości opłat uiszczanych przez członków wspólnoty, ani w zakresie przeznaczenia środków gromadzonych na funduszu remontowym. Decyzje w tym zakresie podejmowały jedynie organy Spółdzielni.

M. M. jako członek Wspólnoty Mieszkaniowej (...) A i B, właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) w M. 77A, wpłacał miesięcznie w okresie od stycznia 2009 roku do czerwca 2011 roku kwoty po 23,44 zł na fundusz remontowy wspólnoty na konto Spółdzielni Mieszkaniowej. Łącznie z tego tytułu w tym okresie wpłacił kwotę 703,20 zł.

Sąd przyjął zasadność powództwa na podstawie art. 405 w zw. z art. 410 § 1 i 2 kodeksu cywilnego. Pozwana nie wykazała, iż został jej powierzony zarząd nieruchomością w (...) A i B w trybie art. 18 ustawy o własności lokali i że na tej podstawie mogła pobierać od członków wspólnoty zaliczki na fundusz remontowy. Stwierdzono, że spółdzielnia nie udowodniła, aby wyzbyła się zaliczek na fundusz remontowy w taki sposób, że nie jest już wzbogacona, w szczególności przez wykonywanie remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal pozwanego. W ocenie Sądu, środki wpłacane jako zaliczki na fundusz remontowy gromadzono na wspólnym rachunku dla wszystkich nieruchomości pozostających w zarządzie spółdzielni, a brak jest podstaw do tego, aby wspólnotę, a zatem wszystkich właścicieli lokali, obciążać obowiązkiem pokrycia kosztów remontu innych nieruchomości, innych wspólnot mieszkaniowych.

Wyrok został zaskarżony apelacją w przez stronę pozwaną w części uwzględniającej powództwo oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że powód ma legitymację czynną do wytoczenia powództwa, że pozwana jest legitymowana biernie, że pozwana nie miała prawa pobierać zaliczek określonych jako „fundusz remontowy”, naruszenie art. 230 k.p.c. przez jego niezastosowanie i uznanie że pozwana nie wykazała, iż w okresie spornym dokonywała remontów nieruchomości położonej w (...) A i B oraz innych czynności zarządczych, zgodnie z zawartą ze Wspólnotą Mieszkaniową (...) nr 77 A i B w M. umową, art. 409 k.c. przez jego niezastosowanie, art. 411 k.c. przez jego niezastosowanie. Pozwana ponadto podniosła zarzut przedawnienia roszczeń powoda. W oparciu o powyższe domagała się zmiany wyroku w zaskarżonej części przez oddalenie powództwa w całości ewentualnie jego uchylenia w zaskarżonej części i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

1. Apelacja jest bezzasadna. Ponowne rozpoznanie sprawy w postępowaniu apelacyjnym, wyrażające się w ponownym ustaleniu stanu faktycznego sprawy i ocenie zasadności roszczenia na podstawie prawa materialnego prowadzi do wniosków analogicznych, jak przedstawione przez Sąd I instancji. Sąd Odwoławczy przyjmuje ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny za własne ustalenia, bez konieczności ponownego jego przytaczania. Podobnie materialnoprawna ocena powództwa wyrażona przez Sąd Rejonowy zasługuje w pełni na aprobatę.

2. Przedmiotem powództwa powód uczynił roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Fakty opisane hipotezami norm prawa cywilnego materialnego, regulujących tak zgłoszone roszczenie, stają się istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Stanowią przedmiot dowodu, o jakim mowa w art. 227 k.p.c. Legitymacja materialna czynna i bierna jest przymiotem podmiotu procesu cywilnego, właściwością wynikającą z norm prawa cywilnego materialnego decydującą o skuteczności powództwa w konkretnej sprawie. Skuteczność oceniana jest przez pryzmat podmiotu, któremu ma przysługiwać uprawnienie realizowane w procesie jako roszczenie. W przypadku roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia osobą czynnie legitymowaną jest ten, którego majątek uległ uszczupleniu, zaś osobą biernie legitymowaną jest ten, którego majątek uległ powiększeniu. Według twierdzeń faktycznych pozwu, majątek powoda uległ uszczupleniu, a pozwanej uległ powiększeniu i twierdzenia te znajdują uzasadnienie w materiale dowodowym. Jedynie te dwie okoliczności decydują o tym, że strona powodowa jest czynnie legitymowana, a strona pozwana - biernie legitymowana. Przedmiotem tego procesu nie jest rozliczenie zaliczek wpłaconych tytułem funduszu remontowego, więc rozliczenie, które może nastąpić między członkiem wspólnoty a wspólnotą albo ewentualnie zarządcą. Przedmiotem roszczenia jest żądanie zwrotu kwot uiszczonych bez tytułu prawnego. Według twierdzeń faktycznych pozwu, powód płacił pozwanej, jednak ta nie mogła być odbiorcą świadczenia określanego przez niego jako zaliczka na fundusz remontowy. Powód twierdzi zatem, że płacił określone kwoty, które nazywał jedynie zaliczkami na fundusz remontowy, a które nie mogły być takimi zaliczkami, skoro pozwana nie była uprawniona do ich pobrania, nie była wierzycielem z tego tytułu.

Przedmiotem procesu jest roszczenie procesowe, które jest wyznaczone przez fakty przytoczone przez powoda, te zaś wskazują na jego materialną legitymację czynną i materialną legitymację bierną pozwanej, a to wskutek istniejącego przesunięcia majątkowego między tymi podmiotami bez tytułu prawnego. Zarzut błędu w ustaleniach faktycznych w rozważanym zakresie zatem bezpodstawny.

3. Przy takiej konstrukcji prawnej roszczenia i ustaleniu materialnych legitymacji stron postępowania do rozważenia pozostają merytoryczne przesłanki zasadności powództwa, w tym ustalenie braku podstawy prawnej dla przesunięcia majątkowego, przy przyjęciu że sam transfer środków pieniężnych między majątkami jest bezsporny. Stosownie do art. 18 ustawy o własności lokali, właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Stronie pozwanej nie powierzono zarządu nieruchomością w sposób wynikający z cytowanego przepisu. Z punktu obowiązywania przepisów ustawy o własności lokali pozwana spółdzielnia nie była uprawniona przepisem prawa materialnego do pobierania zaliczek, nie była zatem wierzycielem z tego tytułu, stąd transfer pieniędzy z majątku powoda do majątku pozwanej, określony jako zaliczka na fundusz remontowy, odbył się bez tego tytułu prawnego.

Kolejnym argumentem wskazującym na brak podstawy prawnej świadczenia jest nieustalenie wysokości zaliczek na fundusz remontowy uchwałą Wspólnoty. Kwoty płacone przez powoda jedynie formalnie nazwano zaliczkami na fundusz remontowy. Brak stosownej uchwały Wspólnoty decyduje o tym, że płaconym kwotom w ogóle nie przysługuje przymiot zaliczek na fundusz remontowy.

Konstatacja o braku tytułu prawnego dla transferu pieniędzy między majątkami stron jest poprawna nie tylko, jeżeli rozwaźce zostanie poddana ustawa o własności lokali, nieczyniąca pozwanej wierzycielem w rozważanym zakresie, lecz także, jeżeli poddany pod osąd stan faktyczny zostanie w rozpatrzeniu na płaszczyźnie kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. Pozwana Spółdzielnia faktycznie wykonywała zarząd nieruchomością wspólną świadcząc usługi na rzecz członków Wspólnoty, a członkowie płacili pozwanej Spółdzielni określone sumy. Istota rozstrzygnięcia sporu polega na ustaleniu, czy istnieje prawna kwalifikacja rozważanego przesunięcia majątkowego między stronami, która legitymowałaby zapłatę zaliczek na fundusz remontowy, więc czyniła Spółdzielnię wierzycielem. Należy mieć na uwadze że powód płacił pozwanej zaliczki na fundusz remontowy i tylko ten tytuł prawny może być poddany rozważeniu, więc jedynie to, czy Spółdzielnia była wierzycielem z tytułu zaliczek na fundusz remontowy. Przedmiotem kondykcji nie jest zwrot kwot zapłaconych tytułem wynagrodzenia za usługi świadczone przez spółdzielnię, za dostarczone ciepło energię elektryczną, wodę, wynagrodzenie za czynności zarządu, etc.

5. Należy rozważyć w takiej sytuacji, czy między Wspólnotą a Spółdzielnią nie doszło do zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością, o jakiej mowa w art. 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy uwzględnieniu zmian, jakie były dokonywane w tym przepisie w zakresie formy zastrzeżonej dla ważności czynności prawnej - świadczenia usług, których przedmiotem był zarząd nieruchomością wspólną. Okolicznością która może być rozważana jako decydująca o konkludentnym zawarciu umowy jest zawarcie w protokole zebrania współwłaścicieli nieruchomości z 20 czerwca 1996 roku sformułowania, że zarząd nieruchomością będzie sprawować pozwana Spółdzielnia w połączeniu z faktem, że od tego czasu członkowie Wspólnoty płacili określone kwoty pozwanej, a ta świadczyła usługi na ich rzecz. W dacie powzięcia uchwały obowiązywał art. 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z ust. 2 tego przepisu, zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej, stosownie do ust. 3 zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z przepisów ustawy, z przepisów odrębnych ustaw oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością. Przepis nie przewidywał więc sankcji nieważności czynności prawnej w wypadku niedochowania formy pisemnej, możliwe więc było zawarcie umowy w formie dorozumianej. Żadna z okoliczności sprawy nie wskazuje jednak, aby w sposób dorozumiany istniała umowa, która czyniłaby zarządcę powołanego na tej podstawie wierzycielem z tytułu zaliczek na fundusz remontowy. Zawarcie umowy w sposób dorozumiany, w okolicznościach rozpoznanej sprawy, nie jest wystarczające dla ustalenia, że istniało uprawnienie Spółdzielni do pobierania zaliczek na fundusz remontowy. Późniejsze zmiany przepisu art. 185 cytowanej ustawy wprowadziły już wymóg formy pisemnej dla ważności umowy o zarządzanie nieruchomością, stąd nie jest możliwe zawarcie w sposób dorozumiany i w konsekwencji uczynienie spółdzielni wierzycielem z rozważanego tytułu. Dodatkowo już decydują o tym także takie okoliczności sprawy jak: nieprowadzenie dla nieruchomości wspólnej ewidencji pozaksiegowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej stanowiące o braku woli spółdzielni wykonywania czynności zarządcy. W konsekwencji uprawniona jest konstatacja, że samo ewentualne zawarcie umowy o zarządzanie nieruchomością w sposób konkludentny nie czyni strony pozwanej wierzycielem z tytułu zaliczek na fundusz remontowy. Ewentualna umowa mogła być zawarta w formie dorozumianej, jednak żadna z okoliczności sprawy nie wskazuje na to, aby pozwana miała być wierzycielem ze wskazanego tytułu prawnego.

6. Ewentualna podstawa prawna przesunięcia majątkowego nie istnieje również w przepisach regulujących zmianę wierzyciela lub dłużnika, skoro powód jasno określiło tytuł wpłaconych należności, jako zaliczki na fundusz remontowy. Nie istnieje żadna okoliczność, która wskazywałaby, że strony dokonały czynności tego rodzaju.

7. Stosownie do art. 409 k.c. obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości wygasa, jeżeli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, chyba że wyzbywając się korzyści lub zużywając ją powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu. Obrona pozwanej polegające na próbie udowodnienia, że kwoty określone jako zaliczki na fundusz remontowy zostały zużyte na remonty nieruchomości wspólnej, mogła doprowadzić do pozytywnego dla tej strony orzeczenia. W sprawie nie ma jednak dowodów pozwalających na takie ustalenie. Nie są udowodnione cele, na które spółdzielnia przeznaczyła zaliczki uiszczane przez powoda na fundusz remontowy, w sposób umożliwiający rozliczenie tychże w okresie od stycznia 2009 roku do czerwca 2011 roku, w tym, na remont nieruchomości w (...) A i B. Faktury przedstawione przez pozwaną dotyczą materiałów zakupionych w latach 1995 - 2006. Trafnie wskazał Sąd pierwszej instancji, że jedynie faktury na karcie 69a i 70 z dnia 19 października 2010

roku dotyczą okresu, objętego pozwem, ale z adnotacji dokonanych na fakturach wynika, że dotyczą wymiany okna na klatce schodowej w budynku (...),D oraz w budynku (...). Nie można także nadać waloru wiarygodności dokumentom podpisanym przez prezesa zarządu pozwanej na kartach od 175 do 177, które mają charakter zbliżony do twierdzeń faktycznych i nie mają żadnego odzwierciedlenia w dowodach zgromadzonych w sprawie. Kwoty wskazane w tych dokumentach są zupełnie nieweryfikowalne żadnymi dokumentami, nie można na ich podstawie ustalić, w jakim zakresie wykorzystano zaliczki uiszczane na poczet funduszu remontowego. Sąd nie naruszył zatem art. 409 k.c.

8. Żadna z okoliczności sprawy nie wskazuje na to, że powód wiedział, że nie był zobowiązany do świadczenia. Ustalenie podmiotu uprawnionego do pobierania zaliczek w rozważanym stanie faktycznym wymagało wiedzy prawniczej, co dostrzegły obie strony tego procesu, prowadząc spór. Trudno więc wymagać od powoda, aby rozstrzygnął wskazaną kwestię we własnym zakresie i uzyskał świadomość tego, że pozwana nie jest zobowiązana do przyjęcia świadczenia. Sąd nie naruszył zatem art. 411 pkt 1 k.c.

9. Przedmiotem procesu jest roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, które ma charakter jednorazowy, a nie okresowy. Zdarzenia prawne w postaci bezpodstawnego wzbogacenia miały miejsce w każdej dacie, kiedy dochodziło do przesunięcia majątkowego między stronami, bez wątpienia zaś od tej najdalszej daty do dnia wniesienia pozwu nie upłynął dziesięcioletni okres przedawnienia. Zarzut przedawnienia jest zatem bezpodstawny.

10. Sąd rozstrzygnął, że nie istniała podstawa prawna przesunięcia majątkowego między stronami z tytułu zaliczek na fundusz remontowy. Orzeczenie nie obejmuje oczywiście rozliczenia wszystkich ewentualnych stosunków prawnych istniejących między członkami Wspólnoty a pozwaną albo między Wspólnotą a pozwaną.

11. Z powyższych przyczyn apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

12. Pozwana przegrała sprawę w postępowaniu apelacyjnym w całości, zgodnie z art. 98 k.p.c. zobowiązana jest do zwrotu powodowi celowych kosztów procesu, wynagrodzenia radcy prawnego ustalonego na podstawie § 6 pkt 2 i § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z 2002 roku ze zmianami).

SSO Robert Bury (spr.) SSO Iwona Siuta SSR (del) Jakub Idziorek