

Sygn. akt II Ca 872/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Szaj
Sędziowie:	SO Violetta Osińska SO Dorota Gamrat – Kubeczak (spr.)
Protokolant:	St. sekr. sądowy Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 stycznia 2016 roku w S.

sprawy z powództwa M. R.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Goleniowie z dnia 25 marca 2015 roku, sygn. akt I C 37/15

I oddala apelację;

II zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. na rzecz powoda M. R. kwotę 90 zł (dziewięćdziesięciu złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Violetta Osińska SSO Tomasz Szaj SSO Dorota Gamrat-Kubeczak

Sygn. akt II Ca 872/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 marca 2015r. Sąd Rejonowy w Goleniowie, sygn. akt I C 37/15 zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. na rzecz powoda M. R. kwotę 823,20 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 9 maja 2014 roku do dnia zapłaty (pkt 1.) oraz zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. na rzecz powoda M. R. kwotę 222 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt 2.).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy powołał na następujące ustalenia i rozważania prawne:

Powód jest właścicielem mieszkania numer (...) w M. 74b. Był nim w okresie od 1 stycznia 2008 roku do 30 czerwca 2011 roku.

Umową z dnia 26 września 1995 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w M. zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową budynku (...) w M. zobowiązała się do utrzymania urządzeń służących wykonaniu usług w postaci dostarczania ciepła, ciepłej wody, zimnej wody, odbioru ścieków komunalnych, wywozu nieczystości, oświetlenia zewnętrznego budynku i użytkowania anteny satelitarnej w stanie odpowiadającym wymogom eksploatacji tych urządzeń, bezzwłocznej naprawy uszkodzenia urządzeń do wytwarzania i przesyłania zamawianych usług, zawiadomienie Wspólnoty o planowanej przerwie w dostarczaniu usług. Wspólnota zobowiązała się do zapewnienia warunków technicznych odbioru energii cieplnej, ciepłej wody, zimnej wody oraz odpływu ścieków komunalnych, uzgadniania zmian urządzeń odbiorczych lub terminów prób i remontów tych urządzeń, zawiadomienia o uszkodzeniu urządzeń odbiorczych, zapewnienie możliwości dokonywania kontroli, prac związanych z eksploatacją.

Zgodnie z § 5 umowy rozliczenie między stronami odbywać się będzie według stawek ustalonych przez pozwaną wynikających z poniesionych kosztów a w przypadku centralnego ogrzewania i ciepłej wody ze stawek urzędowych ustalonych przez Ministerstwo Finansów; opłaty mieli dokonywać indywidualnie członkowie wspólnoty; o zmianie wysokości opłat za poszczególne usługi pozwana miała informować poprzez ogłoszenie na tablicach ogłoszeń w każdej klatce schodowej.

Pismami z dnia 15 stycznia 1995 roku, 12 marca 1996 roku, 16 stycznia 1999 roku, 27 lutego 2000 roku, 19 kwietnia 2001 roku, 24 maja 2002 roku, 12 grudnia 2003 roku, Spółdzielnia poinformowała Wspólnotę Mieszkaniową m.in. o zmianie opłaty za usługi komunalne.

W okresie od stycznia 2008 roku do czerwca 2011 roku powód M. R. uiszczal na rzecz Spółdzielni kwotę 19,60 złotych miesięcznie tytułem opłaty komunalnej.

Od lipca 2011 roku zarządcą Wspólnoty jest (...) sp. z o. o. W lipcu 2011 roku powód dowiedział się o problemie z opłatą za usługi komunalne.

Pod pojęciem usług komunalnych pozwana rozumiała zapewnienie oświetlenia zewnętrznego osiedla, utrzymanie dróg, w szczególności ich odśnieżanie w okresie zimowym, utrzymanie zieleni, naprawę infrastruktury znajdującej się w częściach wspólnych nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo jest niezasadne.

Sąd Rejonowy wskazał, iż powód swoje roszczenie wywodzi z przepisu art. 405 k.c. w związku z art. 410 § 1 k.c.

W ocenie Sądu świadczenie uiszczane miesięcznie przez powoda na rzecz pozwanej Spółdzielni w kwocie 19,60 zł tytułem opłaty komunalnej miało charakter świadczenia nienależnego.

Zdaniem Sądu I instancji powód trafnie wskazywał, że nie było żadnej podstawy prawnej do żądania przez Spółdzielnię od poszczególnych członków Wspólnoty opłaty za usługi komunalne.

Mając na uwadze przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 2000, nr 80, poz. 903 ze zm. w wersji w okresie objętym pozwem), Sąd wskazał, iż nie było w sprawie sporne, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) oraz Wspólnota Mieszkaniowa zawarły umowę z dnia 26 września 1995 roku. Jej treść nie była przez strony kwestionowana; nie kwestionowane były także pozostałe dowody przeprowadzone na rozprawie, tym samym wszystkim dowodom o charakterze dokumentów Sąd dał wiarę.

Podniesiono następnie, iż trudno uznać pozwaną Spółdzielnię za zarządcę w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy, bowiem członkowie Wspólnoty nie powierzyli jej zarządu nad rzeczą wspólną. Pozwana wskazała, że w jej ocenie umowa z dnia 26 września 1995 roku, jak i dalsze działania stron, które na podstawie ustnych ustaleń, bez formalnej zmiany umowy, zwiększały zakres czynności zarządczych wykonywanych przez pozwaną na rzecz Wspólnoty, prowadzą do wniosku, że pozwana była zarządcą rzeczy wspólnej. W ocenie Sądu Rejonowego jednakże o tym, czy zarząd był powierzony zarządcy w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy decyduje umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub uchwała

zaprotokołowana przez notariusza. Takich źródeł dowodowych pozwana nie naprowadziła, tym samym stwierdził, że Wspólnotę i pozwaną łączyła tylko umowa z dnia 26 września 1995 roku w wersji pierwotnej.

Sąd podniósł nadto, iż pozwana nie wykazała, by faktycznie umowa była ustnie zmieniana, a zważył, że co do zasady oświadczenia wspólnoty, jak i pozwanej są składane przez dwóch członków zarządu, także przy oświadczeniu ustnym. Pozwana nie naprowadziła żadnego dowodu na okoliczność treści oświadczenia Wspólnoty akceptującego zmianę, rozszerzenie zakresu umowy z dnia 26 września 1995 roku. Oczywiście oświadczenie może być złożone w sposób konkludentny, jednak na tę okoliczność także należy naprowadzić dowody. Pozwana w tym zakresie nawet się nie wypowiedziała.

Z tego powodu Sąd doszedł do przekonania, że umowa z dnia 26 września 1995 roku nie uzasadnia pobierania opłat za usługi komunalne. Umowa dotyczy jedynie utrzymania urządzeń służących wykonaniu usług w postaci dostarczania ciepła, ciepłej wody, zimnej wody, odbioru ścieków komunalnych, wywozu nieczystości, oświetlenia zewnętrznego budynku i użytkowania anteny satelitarnej w stanie odpowiadającym wymogom eksploatacji tych urządzeń, bezzwłocznej naprawy uszkodzenia urządzeń do wytwarzania i przesyłania zamawianych usług, zawiadomienie Wspólnoty o planowanej przerwie w dostarczaniu. Umowa nie dotyczy sprzątnięcia na osiedlu, koszenia trawy, odśnieżania. Dlatego Sąd Rejonowy uznał, iż pozwana nie miała prawa do naliczania jakiegokolwiek opłaty za wykonywanie tych czynności.

Powód zarzucał jedynie, że Spółdzielnia nie miała prawa do pobierania opłaty za usługi komunalne, lecz nawet jakby przyjąć, że Spółdzielnia była zarządcą rzeczy wspólnej członków Wspólnoty, to pobieranie opłaty za usługi komunalne także byłoby bezpodstawne i stanowiłoby świadczenie nienależne.

Wskazano w tym względzie, że wszelkie opłaty ponoszone przez członków wspólnoty winny znajdować źródło w uchwale członków Wspólnoty w przedmiocie ustalenia sposobu ustalenia wysokości zaliczek. Zarządca jest pozbawiony prawa do ustalania samodzielnie opłat ponoszonych tytułem kosztów zarządu. W realiach niniejszej sprawy źródłem do ponoszenia kosztów zarządu miała być umowa z dnia 26 września 1995 roku, z której obowiązek ponoszenia takich zaliczek w ocenie Sądu nie wynika.

Sąd podniósł, iż pozwana nie przedstawiła rozliczeń związanych z pobieraną opłatą komunalną, a nie sposób przyjąć w ocenie Sądu twierdzenia pozwanej, że od 2003 roku opłata 19,60 złotych miesięcznie stanowiła dokładnie tyle ile pozwana poniosła kosztów na wykonanie czynności składających się na „usługi komunalne”.

Z tego powodu Sąd przyjął, że pozwana nie wykazała tego, że przysługiwało jej prawo do żądania opłaty za usługi komunalne oraz jej wysokości.

Dodatkowo wskazano, że pozwana nie wykazała, że powód spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany. Żaden dowód przeprowadzony na rozprawie nie przemawia za takim ustaleniem. Przesłuchiwane na tę okoliczność strony nie dały podstaw do stwierdzenia, że powód w okresie 2008 - 2011 roku zdawał sobie sprawę, że świadczenie jest nienależne. Jedynym ustaleniem w tym zakresie jest oświadczenie powoda, że o problemie opłaty za usługi komunalne dowiedział się od firm (...) w lipcu 2011 roku. Zdaniem Sądu pozwana nie zdołała tego twierdzenia obalić.

Sąd przyjął, całkowicie na marginesie, że uprawnienie do żądania określonej kwoty za „usługi komunalne” może żądać pozwana tytułem prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Pozwana starała się wykazywać, że faktycznie wykonywała czynności polegające na sprzątnięciu, utrzymywaniu oświetlenia części wspólnych w budynku Wspólnoty, odśnieżania i koszenia trawy. Niemniej jednak Sąd uznał, iż nawet jakby przyjąć, że pozwana takie czynności wykonywała, choć materiał dowodowy nie daje podstaw do takiego stwierdzenia, to całkowicie niewykazana jest wysokość uzasadnionych wydatków i nakładów przypadających od powoda.

Niemniej jednak w ocenie Sądu nie sposób przyjąć, że pozwana prowadziła sprawy powoda w zakresie usług komunalnych bez zlecenia, a przynajmniej, że przysługuje jej zwrot wydatków i nakładów. Pozwana nie zawiadomiła powoda o tym, że prowadzi jego sprawy bez zlecenia, poza tym nie wiadomo jakie wydatki i nakłady miała ponieść.

Sąd pominął dowody złożone na rozprawie w dniu 18 marca 2015 roku w postaci „faktury za usługi komunalne za 2010 i 2011 roku”, albowiem zgodnie z art. 207 § 6 k.p.c. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody. W ocenie Sądu dopuszczenie dowodu z przedłożonych dokumentów spowodowałoby zwłokę, bowiem odpisy faktur należałoby doręczyć stronie powodowej i określić jej termin na odniesienie się do ich treści, co spowodowałoby konieczność odroczenia rozprawy. Sąd uznał, iż ilość dokumentów nie uzasadnia zobowiązania pełnomocnika powoda do zapoznania się z treścią dokumentów w trakcie przerwy w rozprawie. Poza tym pozwana nie uprawdopodobniła, że nie złożyła tych dokumentów we właściwym czasie bez swojej winy. Faktury za okres 2010 i 2011 roku już w 2014 i 2015 roku istniały. Poza tym sam stwierdził, iż fakt, że pozwana ponosiła jakieś koszty związane z wykonywaniem przedmiotu swojej działalności ma się nijak do przedmiotu niniejszej sprawy.

Na zakończenie Sąd odniósł się do zarzutu przedawnienia, który został oceniony jako niezasadny. Wskazano, iż wymagalność roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia następuje od chwili uzyskania wzbogacenia i od tego momentu liczy się bieg terminu przedawnienia roszczeń. Termin ten wynosi 10 lat (art 118 k.c.) i biegnie najwcześniej od uiszczenia każdej z kwoty 19,60 złotych. W ocenie Sądu nie ma żadnego uzasadnienia twierdzenie pozwanej, że świadczenie te ma charakter okresowy. W konsekwencji termin spełnienia takiego świadczenia musi być wyznaczony zgodnie z art. 455 k.c., a więc niezwłocznie po wezwaniu skierowanym przez powoda.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy orzekł, jak w pkt 1. sentencji.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł w punkcie 2. na podstawie art. 98 § 3 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła pozwana zaskarżając je w całości oraz zarzucając mu:

1. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż pozwana nie miała prawa pobierać zaliczek określonych jako „usługi komunalne” od członków wspólnoty mieszkaniowej, w tym od powoda, gdyż nie został jej powierzony zarząd w rozumieniu art. 18 ustawy o własności lokali, podczas gdy zarząd wspólnoty mieszkaniowej zlecił pozwanej dokonywanie czynności administracyjnych związanych z zarządem nieruchomością wspólną i do 2011 r. nie kwestionował sposobu wykonywania tych czynności, ich kosztów, sposobu finansowania wykonywanych prac poprzez bezpośrednie wpłaty członków wspólnoty na rachunek pozwanej oraz sposobu administrowania nieruchomością przez pozwaną;
2. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 230 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że pozwana nie wykazała, iż w okresie spornym dokonywała czynności polegających na świadczeniu usług komunalnych oraz innych czynności zarządczych, zgodnie z zawartą ze Wspólnotą Mieszkaniową (...) umową, podczas gdy zeznający świadkowie wskazali prace wykonane w przedmiotowej nieruchomości, a strona powodowa nie zaprzeczyła ich wykonaniu;
3. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 409 k.c. poprzez jego niezastosowanie dla oceny zasadności roszczenia powoda, podczas gdy pozwana wykazała, że otrzymywane bezpośrednio od członków wspólnoty mieszkaniowej środki wykorzystwała na liczne prace, a zatem zużyła je w taki sposób, że nie jest już wzbogacona;
4. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 411 k.c. poprzez jego niezastosowanie dla oceny zasadności powództwa, pomimo że w okolicznościach sprawy nie zachodzą wątpliwości co do stanu wiedzy powoda w zakresie stosunków łączących wspólnotę mieszkaniową, której powód jest członkiem z pozwaną Spółdzielnią oraz faktu, że powód spełniał zobowiązanie wspólnoty bezpośrednio pozwanej;

5. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 227 k.p.c. poprzez niedopuszczenieawnioskowanego przez pozwanego dowodu z dokumentów przedłożonych przez stronę pozwaną na rozprawie, pomimo, iż dokumenty miały dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.

Mając powyższe na względzie wniesiono o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje, w tym kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Ewentualnie wniesiono o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu skarżąca wskazała, iż nie można zgodzić się z ustaleniem Sądu I instancji, że pozwana Spółdzielnia pełniła „nieformalny zarząd” nieruchomością wspólną, w której znajduje się lokal powoda. Sąd w uzasadnieniu wyroku ustalił, że Wspólnota Mieszkaniowa wyłoniła zarząd w rozumieniu art. 20 ustawy o własności lokali, a zatem konsekwencją tego ustalenia winno być w ocenie apelującej przyjęcie, że Zarząd wspólnoty, jako quasi organ wykonawczy, zgodnie z art. 21 ustawy kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz. Zatem, zarząd wchodzi w skład struktury organizacyjnej wspólnoty, a działania zarządu stanowią działania samej wspólnoty, a zatem także powoda. Zarząd miał więc uprawnienie do zlecenia pozwanej dokonywania na jej rzecz prac administracyjnych, zwłaszcza, iż z okoliczności sprawy jasno wynika, że Wspólnota od czasu powstania, nie wykonywała nałożonych na nią obowiązków zarządczych i w całości opierała się w tym zakresie na działaniach pozwanej Spółdzielni.

Umowa zawarta przez zarząd jako organ wykonawczy Wspólnoty z inną osobą prawną nie jest wymaga ad solemnitatem forma aktu notarialnego. Zdaniem skarżącej należy zatem zgodzić się z uzasadnieniem wyroku, że pozwana Spółdzielnia sprawowała zarząd nad nieruchomością położoną w M. , jednak ustalenie to nie powinno prowadzić do wniosku, że zarząd ten był wykonywany „nieformalnie” lecz na podstawie umowy o świadczenie usług zawartej per facta concludenta.

W ocenie apelującej pozwana wykazała, że kwoty jej wpłacane przez powoda zostały wydatkowane na usługi komunalne wykonywane w nieruchomościach objętych czynnościami zarządczymi pozwanej oraz na koszty jej funkcjonowania. Świadkowie i strony potwierdzają, że pozwana spółdzielnia wykonała szereg prac w przedmiocie świadczenia usług komunalnych.

Stąd też uznano, iż w realiach sprawy, niezależnie od wyżej wymienionych okoliczności, należy zastosować normę z art. 409 k.c. i stwierdzić, że pozwana nie była w chwili wydawania orzeczenia Sądu I instancji wzbogacona względem powoda. Dla przyjęcia, że korzyść uzyskana przez pozwaną jest zużyta w sposób, który uzasadnia twierdzenie, że pozwana nie jest już wzbogacona wymaga zdaniem pozwanej wykazania, że przeznaczyła ona wpłaty na koszty związane z nieruchomością, w której znajduje się lokal należący do powoda, nie znajduje oparcia w treści w/w przepisu i stanowi jego błędną interpretację.

Podniesiono, iż nie bez znaczenie pozostaje również, iż sąd nie dopuścił dowodu z dokumentów w postaci faktur za wykonywane usługi komunalne za okres 2010-2011 r. przedłożone na rozprawie w dniu 18 marca 2015 r. Przedłożone faktury miały kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a ich złożenie w owym terminie nie spowodowałoby zdaniem skarżącej zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Ponadto dokumenty złożone na wspomnianej rozprawie składane były w celu wyjaśnienia okoliczności, których nie sposób uznać było za dostatecznie wyjaśnione w toku postępowania a także bez wątplenia przyczyniłyby się do wyjaśnienia kwestii spornych.

Sąd I Instancji pominął również całkowicie fakt, iż powód w innej sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym w Goleniowie pod sygnaturą I C 270/12 podczas przesłuchania wypowiadając się w kwestii dbałości o zieleń znajdującą się na osiedlu, na którym posadowiony jest także budynek, w którym powód kupił lokal, stwierdził, że koszty takich usług powinno pokrywać całe osiedle, a kwestionował jedynie wykonywanie jej przez pracowników Spółdzielni, a nie przez zewnętrznego podmiot.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu przez Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa radcy prawnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu odwoławczego ustalenia i ocena stanu faktycznego zawarta w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sądu I instancji okazała się właściwa. Na aprobatę zasługuje również argumentacja prawna przedstawiona przez Sąd Rejonowy, którą Sąd Okręgowy przyjmuje za własną i czyni ją integralną częścią poniższych rozważań.

Podstawą wywiezionego w przedmiotowej sprawie powództwa było roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Zasadność żądania zwrotu kwot uiszczonych bez tytułu prawnego powód upatrywał w okoliczności spełnienia na rzecz pozwanej Spółdzielni, w okresie od stycznia 2008 roku do czerwca 2011 roku, świadczenia w wysokości 19,60 zł miesięcznie tytułem opłaty komunalnej.

Bezpodstawne wzbogacenie jest szczególnym zdarzeniem prawnym, w wyniku którego bez podstawy prawnej powstaje nowa sytuacja, polegająca na wzroście majątku po stronie podmiotu wzbogaconego, kosztem jednoczesnego pogorszenia sytuacji majątkowej osoby zubożonej. Zarówno zubożenie, jak i wzbogacenie wywołane są tą samą przyczyną. Jeśli doszło do przesunięcia majątkowego bez podstawy prawnej - osoba, która utraciła wartość majątkową, może żądać jej zwrotu od tego, na kogo ona bezpodstawnie przeszła. Gdy wzbogacenie polega na uzyskaniu sumy pieniężnej, wzbogacony, który korzystając z tych pieniędzy uzyskał określoną korzyść, powinien zwrócić świadczenie pieniężne przeliczone zgodnie z zasadą ekwiwalentności. Stąd w doktrynie wyraża się pogląd, że bezpodstawne wzbogacenie służy nie tylko ochronie majątku przed jego bezpodstawnym uszczupleniem, ale również umożliwia kontrolę poprawności wszelkich przesunięć majątkowych.

Celem roszczenia o wydanie bezpodstawnego wzbogacenia jest przywrócenie równowagi zachwianej nieuzasadnionym przejściem jakiejś wartości z jednego majątku do drugiego. Odpowiedzialność z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia obciąża wzbogaconego niezależnie od tego, w wyniku jakiego zdarzenia uzyskał korzyść majątkową. Może ona powstać w wyniku działania wzbogaconego, jak i nawet wbrew jego woli z jego dobrą lub złą wiarą. Może być także rezultatem czynności zubożonego, osób trzecich, a nawet sił przyrody (wyrok Sądu Najwyższego z 6 grudnia 2005 r. I CK 220/05).

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.

Biorąc pod uwagę powyższe wskazania wymaga, iż uznanie zasadności wywiezionego w przedmiotowej sprawie powództwa uzależnione było od wykazania, że pozwana Spółdzielnia nie mogła być odbiorcą świadczenia określanego jako opłata komunalna, przy przyjęciu że sam transfer środków pieniężnych między majątkami jest bezsporny. Z twierdzeń podnoszonych przez powoda wynikało bowiem, iż uiszczał na jej rzecz określone kwoty, jednakże pozwana nie była uprawniona do ich pobierania.

Rozważając zatem merytoryczne przesłanki zasadności powództwa w pierwszej kolejności wskazania wymaga, iż kwestią bezsporną była okoliczność zawarcia pomiędzy pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w M. a Wspólnotą Mieszkaniową budynku (...) w M. umowy z dnia 26 września 1995 r. Przedmiotem tej umowy było zaś utrzymanie urządzeń służących wykonaniu usług w postaci dostarczania ciepła, ciepłej wody, zimnej wody, odbioru ścieków komunalnych, wywozu nieczystości, oświetlenia zewnętrznego budynku i użytkowania anteny satelitarnej w stanie odpowiadającym wymogom eksploatacji tych urządzeń, bezzwłocznej naprawy uszkodzenia urządzeń do wytwarzania i przesyłania zamawianych usług, zawiadomienie Wspólnoty o planowanej przerwie w dostarczaniu usług. Wspólnota zobowiązała się do zapewnienia warunków technicznych odbioru energii cieplnej, ciepłej wody, zimnej wody oraz

odpływu ścieków komunalnych, uzgadniania zmian urządzeń odbiorczych lub terminów prób i remontów tych urządzeń, zawiadomienia o uszkodzeniu urządzeń odbiorczych, zapewnienie możliwości dokonywania kontroli, prac związanych z eksploatacją.

Pozwana Spółdzielnia faktycznie świadczyła usługi na rzecz członków Wspólnoty, a członkowie płacili pozwanej Spółdzielni określone sumy. Istota rozstrzygnięcia sporu polega jednakże na ustaleniu, czy istnieje prawna kwalifikacja rozważanego przesunięcia majątkowego między stronami, która legitymowałaby zapłatę opłaty komunalnej, więc czyniła Spółdzielnię wierzycielem w tym zakresie.

Już sama analiza treści przywołanej umowy musi prowadzić do konstatacji, iż nie mogła ona stanowić podstawy do pobierania przez Spółdzielnię spornej opłaty. W odpowiedzi na pozew pozwana wskazała bowiem jakie było przeznaczenie opłaty komunalnej- utrzymanie dróg, w szczególności ich odśnieżanie w okresie zimowym czy koszenie trawy w okresie letnim, na terenach znajdujących się w częściach nieruchomości, z których korzystali wszyscy członkowie Wspólnoty. Z treści zaś łączącej strony umowy z 1995 roku jednoznacznie wynika zakres obowiązków stron, nie obejmujący wskazanych powyżej czynności, stąd też pozwana nie była uprawniona do pobierania opłaty na utrzymanie nieruchomości w powyższym zakresie. Co więcej, jak wynika nadto z uregulowań ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, członkowie wspólnoty winni uczestniczyć jedynie w pokrywaniu kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Opłaty komunalne nie były zaś przez pozwaną Spółdzielnię przeznaczane jedynie na czynności związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej, której członkiem jest powód, a na nieruchomości stanowiącej jej wyłączną własność oraz innych podmiotów.

Jak wynika z treści art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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 jednakże zarządu nieruchomością w sposób wynikający z cytowanego przepisu. Z punktu obowiązywania przepisów ustawy o własności lokali pozwana spółdzielnia nie była zatem uprawniona przepisem prawa materialnego do pobierania opłat, nie była zatem wierzycielem z tego tytułu, stąd transfer pieniędzy z majątku powoda do majątku pozwanej, odbył się bez tego tytułu prawnego.

Kolejnym argumentem wskazującym na brak podstawy prawnej świadczenia jest nieustalenie wysokości opłaty komunalnej uchwałą Wspólnoty. Kwoty płacone przez powoda jedynie formalnie nazwano opłatami komunalnymi. Brak stosownej uchwały Wspólnoty decyduje o tym, że płaconym kwotom w ogóle nie przysługuje jednakże taki przymiot. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż obowiązkiem uiszczania opłaty powód został obciążony indywidualnie i też indywidualnie uiszczał ją na rzecz pozwanej. Nie ulega nadto wątpliwości, iż umowa z dnia 26 września 1995 r. nie mogła sama z siebie stanowić podstawy do jej pobierania, gdyż nawet nie przewiduje takiej kategorii opłat do ponoszenia przez Wspólnotę Mieszkaniową.

Oceniając przedmiotową sprawę rozważyć zatem jeszcze należało 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. Zgodnie z treścią art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 zaś do ust. 3 zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z przepisów ustawy, z przepisów odrębnych ustaw oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością. Cytowany 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 opłaty komunalnej. Zawarcie umowy nawet w sposób dorozumiany, w okolicznościach rozpoznanej sprawy, nie jest wystarczające dla ustalenia, że istniało uprawnienie Spółdzielni do pobierania spornej opłaty. 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 pozaksięgowej 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.

Co więcej, co zostało już wyżej podniesione, członkowie wspólnoty zobowiązani są jedynie do uiszczania opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Tym samym nawet przy przyjęciu, iż doszło o dorozumianego powierzenia Spółdzielni przez zarząd Wspólnoty dokonywania czynności wykraczających poza ramy umowy z 1995 roku, to i tak nie mogłoby to stanowić uzasadnienia do zasadności jej uiszczania przez powoda. Opłaty komunalne były bowiem przeznaczane na realizację czynności dotyczących nieruchomości znajdujących się we władaniu pozwanej Spółdzielni. Wspólnota Mieszkaniowa nie posiada umocowania do zawierania umów nie dotyczących przedmiotu nieruchomości wspólnej tj. zobowiązujących członków do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości osób trzecich. Zarząd Wspólnoty mógł jedynie obciążać jej członków opłatami dotyczącymi nieruchomości wspólnej. Również zatem i z tego względu roszczenie powoda jawi się jako uzasadnione.

Reasumując powyższe wskazania wymaga, iż oceniając relacje pomiędzy pozwaną Spółdzielnią a Wspólnotą Mieszkaniowa oraz pomiędzy pozwaną Spółdzielnią a powodem brak obowiązku uiszczania przez członków Wspólnoty opłaty komunalnej.

Strona pozwana broniąc się przed obowiązkiem zwrotu pobranych od powoda kwot z tytułu opłaty komunalnej odwoływała się do treści art. 409 k.c., zgodnie z którym 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 opłaty komunalne zostały zużyte na liczne prace w taki sposób, że nie jest już wzbogacona mogła doprowadzić do pozytywnego dla tej strony orzeczenia. W sprawie nie ma jednak dowodów pozwalających na takie ustalenie. Przede wszystkim nie są udowodnione cele, na które spółdzielnia przeznaczyła kwoty uiszczane przez powoda, w sposób umożliwiający rozliczenie tychże w okresie od stycznia 2008 roku do czerwca 2011 roku, w tym na koszty związane z nieruchomością, w której znajduje się lokal należący do powoda. Pozwana nie naprowadziła zatem żadnych dowodów obrazujących wykorzystanie i umożliwiających rozliczenie środków otrzymywanych przez nią z tytułu opłaty komunalnej.

Nadto uznać należało, iż Spółdzielnia mogła spodziewać się żądania zwrotu nienależnego świadczenia skoro umowa pomiędzy nią a Wspólnotą nie uwzględniała świadczenia usług komunalnych. Dla żądania zwrotu wystarcza ocena, iż przekonanie wzbogaconego co do prawnej podstawy jej uzyskania nie było uzasadnione w świetle obiektywnych okoliczności (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 24 lutego 2015 r., sygn. akt I ACa 1706/14). Same zaś gołosłowne twierdzenia pozwanej, nie mające odzwierciedlenia w zebranych w sprawie materiale dowodowym nie mogły przyczynić się do uznania przez Sąd jej twierdzeń za zasadne. Tym samym w omawianej sprawie nie doszło do naruszenia art. 409 k.c.

Żadna z okoliczności sprawy nie wskazuje na to, iż powód wiedział, że nie był zobowiązany do świadczenia. Wzajemne relacje stron oraz wspólnoty mieszkaniowej uznać należy za na tyle złożone, iż ustalenie podmiotu uprawnionego do pobierania opłat wymagało wiedzy prawniczej, co dostrzegły obie strony tego procesu, prowadząc spór. Sama zaś pozwana, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, miała trudności ze wskazaniem podstawy uzasadniającej pobieranie opłat, klucząc pomiędzy alternatywnymi okolicznościami. Trudno więc tym bardziej wymagać od powoda, aby rozstrzygnął wskazaną kwestię we własnym zakresie i uzyskał świadomość tego, że pozwana nie jest zobowiązana do przyjęcia świadczenia. Stąd też podnoszony w apelacji zarzut naruszenia art. 411 pkt 1 k.c. również nie zasłużył na uwzględnienie.

Reasumując wskazania wymaga, iż Sąd Okręgowy przychylił się do wyrażonego przez Sąd Rejonowy poglądu, zgodnie z którym nie istniała podstawa prawna uzasadniająca dokonanie przesunięć majątkowych między stronami z tytułu opłaty komunalnej. Nadto brak podstaw do zastosowania art. 409 k.c. oraz art. 411 pkt 1 k.c. czynią powództwo w pełni uzasadnionym.

Ostatni z podniesionych w apelacji zarzutów dotyczy naruszenia art. 227 k.p.c. poprzez niedopuszczenie przez Sąd Rejonowy zawnioskowanego przez pozwaną dowodu z dokumentów przedłożonych na rozprawie z dnia 18 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy również i w tym zakresie popiera stanowisko wyrażone przez Sąd I instancji. Zasadne są zatem twierdzenia, iż zgłoszenie powyższych dowodów należy uznać za spóźnione. Strona pozwana nie uprawdopodobniła bowiem, iż nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy. Dokumenty których uwzględnienie domagała się apelująca pochodzą z roku 2010 i 2011, istniały już w chwili zawiąznięcia przedmiotowego sporu, a zatem winny być zgłoszone już na wcześniejszym etapie sprawy.

W świetle powyższych rozważań Sąd Odwoławczy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie II. sentencji wyroku. Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Cytowany przepis wyraża podstawową zasadę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania - odpowiedzialności za jego wynik. Mając powyższe unormowanie na względzie Sąd Okręgowy wskazuje, iż w rozpatrywanej sprawie apelacja pozwanej okazała się w całości niezasadna, a więc to ona jest w rozumieniu art. 98 § 1 k.p.c. stroną przegrywającą sprawę w postępowaniu apelacyjnym. Zatem wobec zgłoszonego przez powoda żądania zwrotu kosztów tego postępowania, to pozwana winna zwrócić mu przedmiotowe koszty. Koszty postępowania apelacyjnego powoda wyniosły 90 zł, a stanowi je w tej wysokości wynagrodzenie radcy prawnego reprezentującego tę stronę, które przy uwzględnieniu wartości przedmiotu zaskarżenia i wysokości stawki minimalnej, zostało ustalone na podstawie z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz.U. z 2013 r. poz. 490).