

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 listopada 2016 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 656/16, Sąd Rejonowy w Skierniewicach uwzględnił w całości powództwo K. S. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w S., to jest zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 4300 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 14 lutego 2012 roku, a ponadto w punkcie drugim wyroku zasądził od pozwanej spółdzielni na rzecz powódki kwotę 215 zł z tytułu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne. Powódce przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w S.. Zadanie inwestycyjne w postaci budowy wyżej opisanego budynku zostało w całości rozliczone i uiszczono cały wymagany wkład budowlany przypadający na lokal powódki. Pozwana spółdzielnia mieszkaniowa uzyskała w Banku (...) S.A. w W. kredyt na realizację czterech innych budynków niż budynek, w którym znajduje się lokal należący do powódki. W dniu 10 września 2003 roku zarząd pozwanej spółdzielni podjął uchwałę dotyczącą określenia przedmiotu odrębnej własności lokali na nieruchomości przy ul. (...) w S. , w której m.in. jako przedmiot odrębnego prawa własności określono lokal mieszkalny numer (...) i wskazano, że na lokalu tym ciąży zadłużenie w łącznej kwocie 4730 zł, z czego kwota 4300 zł to kwota z tytułu „oddłużenia Spółdzielni w Banku (...)”. Powódka w dniu 28 sierpnia 2006 roku zawarła z pozwaną spółdzielnią umowę o ustanowienie na jej rzecz odrębnej własności wyżej opisanego lokalu, a przed datą zawarcia tej umowy uiściła na rachunek wyżej wskazanego banku kwotę 4300 zł. W dniu 13 lutego 2012 roku pozwana spółdzielnia otrzymała pisemne wezwanie od powódki do zwrotu równowartości wyżej wskazanej kwoty jako nienależnego świadczenia.

Wyrok uwzględniający powództwo zapadł w wyniku przyjęcia przez Sąd Rejonowy, że wyżej przywołana uchwała zarządu pozwanej spółdzielni z dnia 10 września 2003 r. była nieważna w zakresie dotyczącym obciążenia lokalu powódki wyżej wskazanym zadłużeniem, mimo niezaskarżenia jej w trybie przewidzianym w art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż w sposób niezgodny z prawem uzależniła ustanowienie odrębnej własności lokalu od zapłaty na rzecz pozwanej równowartości kwoty żądanej pozwem, co nie znajdowało uzasadnienia w treści art. 42 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. W ocenie Sądu Rejonowego z wyżej opisanych względów zapłata przez powódkę na rzecz banku wyżej opisanej kwoty na poczet zadłużenia strony pozwanej skutkowałą bezpodstawnym wzbogaceniem pozwanej, które podlega zwrotowi na podstawie art. 410 k.c.

Apelację od wyżej opisanego wyroku wniosła pozwana spółdzielnia, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisu art. 455 k.c. poprzez błędne uznanie, iż roszczenie powódki stało się wymagalne w dniu 13 lutego 2012 roku, to jest z dniem wezwania pozwanej do zapłaty kwoty 4300 zł. Wedle strony pozwanej roszczenie pieniężne powódki zgłoszone w pozwie złożonym w niniejszej sprawie pozostaje niewymagalne, a to dlatego, że względem uchwał organów spółdzielni wymagalność roszczeń związanych z wykonaniem uchwał spółdzielni powstaje z dniem uprawomocnienia się orzeczenia sądowego stwierdzającego wadę prawną skutkującą nieważnością tej czynności prawnej, a nie z dniem wykonania wadliwej czynności czy też z dniem wezwania do zwrotu świadczenia spełnionego nienależnie. W oparciu o powyższy zarzut strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja strony pozwanej podlega oddaleniu jako niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, które zresztą nie były kwestionowane przez stronę skarżącą.

Odnosząc się do jedyne zarzutu podniesionego w apelacji strony pozwanej, tj. do zarzutu naruszenia art. 455 k.c. i błędnego uznania roszczenia powódki za wymagalne, stwierdzić należy, co następuje. Z treści apelacji strony pozwanej wynika, że nie kwestionuje ona na obecnym etapie postępowania istnienia i wysokości roszczenia pieniężnego powódki opisanego w pozwie a jedynie jego wymagalność na datę wyrokowania w sprawie niniejszej. W szczególności zatem strona pozwana w swojej apelacji nie kwestionowała tego, że na gruncie przepisów prawa obowiązującego w dacie podejmowania uchwały zarządu pozwanej spółdzielni z dnia 10 września 2003 roku i w dacie zawierania z powódką umowy z dnia 28 sierpnia 2006 roku nie istniały jakiegokolwiek podstawy prawne do obciążenia powódki obowiązkiem pokrycia kosztów realizacji przez pozwaną innego zadania inwestycyjnego niż to, które dotyczyło wzniesienia budynku, w którym znajduje się lokal powódki. Strona pozwana nie kwestionowała także tego – co wynika z oceny prawnej dokonanej przez Sąd Rejonowy – że uzyskała w rezultacie bezpodstawną korzyść majątkową kosztem powódki w kwocie 4300 zł. Zdaniem strony pozwanej roszczenie powódki o zwrot wyżej wskazanej kwoty istnieje, ale jest obecnie niewymagalne, gdyż nie zostało wydane jakiegokolwiek orzeczenie sądowe skutkujące uchynieniem lub stwierdzeniem nieważności wyżej przywołanej uchwały zarządu spółdzielni z 10 września 2003 roku.

Zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 455 k.c. jest całkowicie chybiony z tego oto względu, że jeśli uznać, iż powódce przysługuje wobec pozwanego roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia w kwocie 4300 zł, to zgodnie z treścią wyżej przywołanego przepisu – skoro przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia nie określają daty wymagalności roszczenia o zwrot takiego wzbogacenia – roszczenie to staje się wymagalne niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do zadośćuczynienia temu roszczeniu. Skoro zaś strona pozwana nie kwestionowała ustaleń Sądu Rejonowego co do tego, że wezwanie do zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia otrzymała w dniu 13 lutego 2012 roku, to tym samym uznać należy, że z uwagi na treść art. 455 k.c. jeszcze w lutym 2012 roku roszczenie powódki opisane w pozwie stało się wymagalne, a zatem było wymagalne także w dacie orzekania przez Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie.

Dodać jednak należy, że chociaż strona pozwana w swojej apelacji wprost podniosła jedynie zarzut naruszenia art. 455 k.c., to w istocie – z uwagi na powołanie się w tej apelacji na to, że wyżej przywołana uchwała zarządu spółdzielni nie została zaskarżona w terminie ustawowymi i jest prawomocna – zarzut strony pozwanej dotyczy braku spełnienia jednej z ustawowych przesłanek istnienia (a nie wymagalności) roszczenia podniesionego w pozwie. Istnienie – niezaskarżonej w ustawowym terminie, wynikającym z art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. nr 119 z 2003 roku, poz. 1116) – uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej określającej, na podstawie art. 42 ust. 3 pkt. 5 tej samej ustawy (w brzmieniu obowiązującym w 2003 roku), stan zadłużenia lokalu podlegającego wyodrębnieniu może bowiem wpływać co najwyżej na ocenę wzbogacenia spółdzielni mieszkaniowej na skutek spłaty określonego zadłużenia jako niebezpiepodstawnego (tj. na przyjęcie, że nie zachodzą przesłanki do uznania tego wzbogacenia za bezpodstawne), natomiast okoliczność ta nie ma i nie może mieć znaczenia dla oceny wymagalności roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia.

Sąd Okręgowy w pełni podziela jednak dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę, zgodnie z którą na skutek spłaty przez powódkę zadłużenia pozwanej spółdzielni w (...) S.A. na kwotę 4300 zł doszło do bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej kosztem powódki w rozumieniu art. 405 k.c., czemu nie stoi na przeszkodzie brak zaskarżenia wyżej przywołanej uchwały zarządu pozwanej spółdzielni w terminie określonym w art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W pierwszej kolejności zaznaczyć należy to, że art. 42 ust. 3 pkt. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w brzmieniu obowiązującym w dacie powzięcia wyżej przywołanej uchwały) przewidywał, że uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych na danej nieruchomości powinna zawierać wskazanie przypadającego na każdy lokal na tej nieruchomości stanu zadłużenia z tytułu:

a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,

b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek,

c) uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku modernizacji budynku,

d) kredytów lub pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.

Wyżej przywołany przepis ustawowy – interpretowany łącznie z art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – nie pozostawia wątpliwości co do tego, że pojęcie „kredytu” użyte w treści art. 42 ust. 3 pkt 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie dotyczy wszelkich zadłużeń kredytowych spółdzielni z jakichkolwiek tytułów lecz tylko tych zadłużeń kredytowych, które stanowią część kosztów budowy lokalu podlegającego prawnemu wyodrębnieniu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 3 grudnia 2008 r., I ACa 535/08). Ustalenie w treści wyżej przywołanej uchwały zarządu pozwanej spółdzielni z 10 września 2003 roku, że lokal powódki jest obciążony zadłużeniem z tytułu kredytu zaciągniętego w (...) S.A. na realizację zupełnie innego zadania inwestycyjnego nie znajdowało zatem jakiejkolwiek podstawy prawnej w przepisach ustawowych i było całkowicie dowolnym działaniem pozwanej spółdzielni, w istocie skutkującym nie tylko bezpodstawnym wzbogaceniem pozwanej spółdzielni kosztem powódki lecz wręcz zawinionym wyrządzeniem powódce szkody w rozumieniu art. 415 k.c., na skutek wprowadzenia jej w błąd co do zakresu ciążących na niej zobowiązań.

Podkreślić należy, że art. 42 ust. 3 pkt 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie mógł stanowić podstawy prawnej do obciążenia powódki obowiązkiem pokrycia tego rodzaju długów spółdzielni, które w żaden sposób nie wiązały się z budową lokalu podlegającego następnie nabyciu na własność przez powódkę. Wpisanie tego rodzaju zadłużenia do treści uchwały zarządu pozwanej spółdzielni z 10 września 2003 roku stanowiło zatem rażące naruszenie przepisów ustawowych i nie może być uznane za prawie skutecznie przez organ wymiaru sprawiedliwości, jakim jest sąd powszechny. Nie sposób w państwie prawa uznać, że podmiot prywatny, jakim jest spółdzielnia mieszkaniowa, może w sposób jednostronny bez jakiejkolwiek podstawy ustawowej wykreować zobowiązanie pieniężne innego podmiotu. W tym kontekście należy w pełni podzielić pogląd, zgodnie z którym wprawdzie podstawową drogą zaskarżenia podjętej na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały zarządu spółdzielni przez członka spółdzielni jest tryb przewidziany w art. 43 ust. 5 tej samej ustawy, jednakże nie oznacza to całkowitego wyłączenia spod kontroli sądowej wszelkich uchwał niezaskarżonych w tym trybie i w terminie przewidzianym w wyżej przywołanym przepisie. W wypadkach szczególnie drastycznego naruszenia norm prawa można uznać uchwałę zarządu spółdzielni za bezwzględnie nieważną na mocy art. 58 § 1 k.c. (por. w szczególności uchwałę SN z dnia 9 lutego 2005 r., III CZP 81/04 oraz wyrok SA w Warszawie z dnia 18 sierpnia 2015 r.

I ACa 1185/14). Taka właśnie sytuacji zachodziła w sprawie niniejszej z przyczyn wyżej wyłożonych – pozwana spółdzielnia wykorzystwała uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali na nieruchomości przy ul. (...) w S. w sposób całkowicie pozbawiony jakiejkolwiek podstawy prawnej, tj. określiła jako zobowiązanie ciążące na lokalu wyodrębnianym z tej nieruchomości dług spółdzielni związany z zadaniem inwestycyjnym nie dotyczącym w żaden sposób tejże nieruchomości. W tej sytuacji Sąd Rejonowy całkowicie prawidłowo i w sposób zgodny z prawem uznał wyżej przywołaną uchwałę zarządu spółdzielni w omawianej części za bezwzględnie nieważną na podstawie art. 58 § 1 k.c., a w konsekwencji uznał dokonaną przez powódkę spłatę długu pozwanej spółdzielni w wyżej wskazanym banku za skutkującą bezpodstawnym wzbogaceniem pozwanej kosztem powódki, co musiało skutkować uwzględnieniem powództwa w całości.

Wobec powyższego, apelacja na podstawie art. 385 k.p.c., podlegała oddaleniu.