

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 2 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. przeciwko M. K. o zapłatę, w pkt 1. zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 9.533,94 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 października 2013 r. oraz koszty procesu w wysokości 1.694 zł, zaś w pkt 2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne przedstawiały się następująco:

W skład Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. wchodzi 24 właścicieli zajmujących lokale wyodrębnione na terenie nieruchomości.

Poczynając od 2007 r. M. K. został członkiem wspólnoty, co nastąpiło wskutek nabycia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...).

Dnia 17 kwietnia 2008 r. zapadła uchwała Wspólnoty o utworzeniu funduszu remontowego z dniem 1 maja 2008 r. drogą jego wydzielenia z konta eksploatacyjnego. Dotychczas obowiązująca opłata w kwocie 1,83 zł/m² została obniżona do wysokości 1,30 zł i podzielona na dwie części. Wysokość opłaty eksploatacyjnej ustalono na kwotę 0,80 zł/m², zaś opłatę na fundusz remontowy określono w wysokości 0,50 zł m². Wspólnota otworzyła dwa osobne konta, na które członkowie wspólnoty zobowiązaniu byli uiszczać wskazane w uchwale należności. Stosowne zaliczki miały być wpłacane z góry. M. K. głosował za przyjęciem uchwały.

Kolejna uchwała z dnia 9 czerwca 2008 r. uszczegóławiała wcześniejszą uchwałę, co do sposobu i terminu rozliczania opłaty eksploatacyjnej. Termin płatności obu należności tj. opłaty eksploatacyjnej i na fundusz remontowego ustalono do 10 – dnia każdego miesiąca, a miało to następować na podstawie miesięcznego rozliczenia wystawianego przez zarządcę wspólnoty mieszkaniowej. Jednocześnie Wspólnota postanowiła, że zbiorcze faktury na rzecz dostawców mediów będą regulowane w ciągu 7 dni od ich wystawienia za pomocą środków zgromadzonych na koncie eksploatacyjnym. Podobnie jak i poprzednio za uchwałą opowiedział się też M. K..

Przedmiotowe uchwały nie zostały zaskarżone.

W okresie od 2008 r. do lipca 2013 r. funkcję zarządcy wspólnoty mieszkaniowej oraz dostawcy mediów pełnił ojciec pozwanego G. K..

W 2008 r. M. K. udostępnił ojcu swój własny lokal. Użyczenie obejmowało prawo dysponowania lokalem, dlatego też G. K. w czerwcu 2008 r. zawarł umowę najmu z A. K.. Najemczyni zobligowała się do uiszczenia czynszu w kwocie 600 zł oraz regulowania wszelkich opłat. Stosowne wpłaty bieżące były dokonywane do rąk ojca pozwanego, który następnie wystawiał dowody wpłaty na nazwisko M. K.. A. K. dostawała jedynie pokwitowania dokonanych wpłat od G. K..

W identyczny sposób G. K. postępował z innymi właścicielami, którzy bezpośrednio przekazywali mu pieniądze drogą gotówkowych wpłat. Dodatkowo dysponował on jeszcze środkami uzyskanymi jako dostawca mediów. Środki nigdy nie trafiły na utworzone na ten cel konta.

W okresie trwania umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) M. K. nie dokonywał na rzecz wspólnoty żadnych wpłat.

W dniu 29 czerwca 2013 r. Wspólnota wystawiła zaświadczenie, w którym stwierdzono, iż M. K. nie posiada zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz opłat na fundusz remontowy. Zaświadczenie to zostało podpisane przez G. K. i opatrzone jego pieczęcią, jako zarządcy wspólnoty.

Na mocy umowy darowizny z dnia 1 sierpnia 2013 r. dokonanej pomiędzy M. K. a D. K., lokal mieszkalny nr (...) stał się własnością obdarowanego.

Uchwałą z dnia 17 lipca 2013 r. właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. powołali nowy zarząd w osobach: J. P., J. W., W. M., K. S. oraz K. K..

Nowy zarząd skontrolował wpłaty dokonywane przez właścicieli lokali. Podczas sprawdzenia okazało się, iż na rachunkach bankowych Wspólnoty nie zaksięgowano wpłat należnych od M. K.. Z uwagi na to w sierpniu 2013 r. dwukrotnie wezwano pozwanego do uiszczenia stosownych należności za okres od 2008 r. do sierpnia 2013 r. W udzielonej odpowiedzi pozwany uznał żądanie za bezpodstawne twierdząc, że wszelkie należności są uregulowane z powołaniem się na sprawozdania zarządcy Wspólnoty.

Na dzień 28 listopada 2013 r. zaległość M. K. z tytułu nieuiszczonych opłat eksploatacyjnych oraz opłat na fundusz remontowy za lokal nr (...) wynosiła 9.533,94 zł.

Sąd Rejonowy uznał roszczenie powoda za zasadne. Na wstępie Sąd odwołał się do unormowania zawartego w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali zauważając, że o sposobie zarządu nieruchomością wspólną decydują sami właściciele lokali. Dalej Sąd stwierdził, iż przewidziany w art. 30 ust 1 ustawy mechanizm rozliczeń zarządcy ze Wspólnotą za pośrednictwem rachunku bankowego ma charakter dyspozytywny w relacji członkowie – Wspólnota, co oznacza możliwość innych form płatności chociażby do rąk zarządcy. Tego typu rozwiązanie nie wchodziło jednak w rachubę na terenie powodowej Wspólnoty, poczynając od dnia 1 maja 2008 r., kiedy to zaczęła obowiązywać uchwała zobowiązująca członków do wnoszenia opłat eksploatacyjnych oraz czynienia wpłat na poczet utrzymania funduszu remontowego na rachunki bankowe wspólnoty mieszkaniowej. Zdaniem Sądu mylne przekonanie G. K., że niezależnie od podjętych uchwał właścicieli lokali ma on nadal uprawnienie do przyjmowania opłat nie zwalniało żadnego z członków Wspólnoty z respektowania ustalonego i wiążącego sposobu rozliczeń. W szczególności o prawidłowość rozliczeń ze Wspólnotą powinien zadbać M. K., mając świadomość, że w osobie jego ojca zbiegły się role władającego lokalem pozwanego, zarządcy Wspólnoty i dostawcy mediów. Tym samym pozwany akceptując uiszczanie opłat do rak ojca wbrew zapisom wiążących uchwał wziął na siebie ryzyko związane z zarzutem niespełnienia świadczeń. Co więcej pozwany nie mógł skutecznie odwołać się do treści art. 452 k.c., ponieważ Wspólnota jako wierzyciel w żadnej mierze nie skorzystała ze świadczenia, albowiem nieuprawniony do poboru gotówki zarządca G. K. zaniechał dalszych wpłat na konta bankowe Wspólnoty. Poza tym dobitnym tego potwierdzeniem była konsekwentna postawa Wspólnoty, która kierowała pod adresem pozwanego wezwania do zapłaty, a przy jego bezczynności zdecydowała się na skierowanie sprawy na drogę sądową. W konkluzji stwierdzono, że pozwany nie wywiązywał się ze swoich obowiązków członka Wspólnoty, co uzasadniało zasądzenie zaległych opłat eksploatacyjnych i remontowych. Na koniec Sąd nieznacznie skorygował dochodzoną należność, z uwagi na popełniony przez stronę powodową błąd rachunkowy. O odsetkach orzeczono zgodnie z żądaniem przyznając je na podstawie art. 481 k.c. od dnia wniesienia pozwu. W oparciu o art. 98 k.p.c. przegranego pozwanego obciążono obowiązkiem uiszczenia na rzecz przeciwnika kosztów procesu w wysokości 1.694 zł.

Powyższy wyrok w Sądzie Rejonowym w całości zakwestionował pozwany M. K., podnosząc że zapadło błędne rozstrzygnięcie, niezgodne ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Zdaniem skarżącego istniejące po stronie Sądu uchybienia i wadliwości wyrażały się przede wszystkim zanegowaniem uprawnienia zarządcy w osobie G. K. do przyjmowania wpłat gotówkowych, zwłaszcza, że był on upoważniony do reprezentowania Wspólnoty. Oprócz tego pozwany zarzucił jeszcze Sądowi nieprawidłowe przyjęcie, wbrew poczynionym ustaleniom w zakresie panującego u powódki zwyczaju, iż wpłaty gotówkowe dokonane na rzecz powódki nie były spełnieniem świadczenia z tytułu opłat na rzecz Wspólnoty.

W konkluzji skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz przyznanie mu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 14 września 2016 r. pełnomocnik strony powodowej wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu. Sąd odwoławczy w pełni podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, przyjmując je za własne. Za prawidłową należy także uznać ocenę prawną dokonaną przez ten Sąd.

Wbrew stanowisku skarżącego Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny całego zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i w oparciu o nią wywiódł słuszne wnioski jurydyczne. Nie sposób więc zgodzić się z tezą forsowaną w apelacji, że wpłaty dokonywane przez osobę wynajmującą lokal pozwanego na rzecz zarządcy G. K. były wpłatami na rzecz Wspólnoty. Twierdzenie to stoi w sprzeczności z materiałem zebrany w tej sprawie, w której wiele okoliczności było bezspornych. Przede wszystkim ta, że Wspólnota Mieszkaniowa, której członkiem był pozwany na mocy uchwał z dnia 17 kwietnia 2008 r. i z dnia 9 czerwca 2008 r. zmieniła sposób rozliczania opłat eksploatacyjnych i należności na fundusz remontowy. Utworzono wówczas dwa osobne rachunki bankowe, na które członkowie Wspólnoty zobowiązani byli uiszczać wskazane w uchwale należności. Miało to następować do 10 – go dnia każdego miesiąca na podstawie miesięcznego rozliczenia wystawianego przez zarządcę Wspólnoty. Nie można przy tym przeoczyć, że M. K. głosował za przyjęciem tych uchwał. Nie było także sporu co do tego, że w okresie od 2008 r. do lipca 2013 r. funkcję zarządcy wspólnoty mieszkaniowej oraz dostawcy mediów pełnił G. K.. Nie były również obarczone błędem ustalenia Sądu Rejonowego, że A. K. jako najemczyni lokalu nr (...) dokonywała wszystkich wpłat bezpośrednio do rąk zarządcy nieruchomości – G. K., który z tego tytułu wystawiał pokwitowania, pod którymi własnoręcznie się podpisywał. Bezpośrednio G. K. wpłat dokonywały także inne osoby należące do powodowej Wspólnoty. Sąd Rejonowy odnotował zatem w tej sprawie „zwyczaj” wpłacania należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego, wbrew podjętym uchwałom, bezpośrednio zarządcy G. K.. Nie pozwala to jednak wyprowadzić wniosku, jak chciałby skarżący, że zarządca był osobą uprawnioną do przyjmowania kwot ze wskazanych tytułów i tym samym, że spełnienie świadczenia na jego rzecz było wywiązaniem się z ciążącego na członkach Wspólnoty zobowiązania względem niej.

W kontekście powyższego nie można zatem mówić o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. co zdaje się sugerować skarżący w swojej wyjątkowo lakonicznej apelacji. Przypomnieć ponadto należy, że dla podważenia stanowiska orzekającego sądu nie wystarcza twierdzenie skarżącego o wadliwości poczynionych ustaleń odwołujące się do stanu faktycznego, który w jego przekonaniu odpowiada rzeczywistości. Ocena dowodów należy do sądu, a jeśli skarżący dostrzega wadliwości w jej dokonaniu, powinien je wskazać. Skarżący nie sprecyzował jednak, na czym miało polegać naruszenie przez Sąd Rejonowy podstawowych reguł służących ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. zasadom logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. W aspekcie kontroli instancyjnej zaskarżonego wyroku zarzut naruszenia prawa procesowego w kształcie nadanym mu w apelacji stanowi wyłącznie wyraz własnego zapatrywania skarżącego na stan faktyczny sprawy. Sprowadza się on do gołosłownej polemiki z ocenami wywiedzionymi i przekonywująco uzasadnionymi przez Sąd I instancji, a także w konsekwencji, z opartymi na tych ocenach wnioskami jurydycznymi.

Nie można również podzielić, sformułowanych w prawie identyczny sposób, uwag i zastrzeżeń apelującego co kwalifikacji prawnej działań stron na gruncie prawa materialnego. W tym zakresie Sąd skrupulatnie prześledził charakter relacji łączących strony oraz zidentyfikował obowiązki ciążące na pozwanym jako członku Wspólnoty. W szczególności Sąd prawidłowo zinterpretował tutaj brzmienie art. 452 k.c. Z całą stanowczością podkreślić należy, że do skutecznego umorzenia zobowiązania dochodzi wówczas, gdy dłużnik spełni świadczenie do rąk wierzyciela lub innej osoby do tego uprawnionej. Jej umocowanie może wynikać z ustawy (przedstawiciel ustawowy, komornik, syndyk) lub z woli wierzyciela (pełnomocnik, prokurent). Osobą nieuprawnioną jest zarówno rzekomy pełnomocnik, jak i wierzyciel, który jest niezdolny do przyjęcia świadczenia z powodu braku zdolności do czynności prawnych lub choroby psychicznej lub umysłowej. Nie ulega wątpliwości, że G. K. nie był uprawniony do przyjmowania wpłat z tytułu opłat eksploatacyjnych i należności na fundusz remontowy. Wniosek ten wypływa z treści uchwał podjętych przez Wspólnotę, które przewidywały obowiązek dokonywania wpłat ze wskazanych tytułów bezpośrednio

na określone rachunki bankowe Wspólnoty. Pozwany głosował natomiast za przyjęciem tych uchwał. Strona apelująca nie przedstawiła zaś ani argumentacji, ani żadnych dowodów, które, wbrew tym ustaleniom, pozwałyby na skonstruowanie odmiennych konkluzji. W szczególności nie sposób podzielić poglądu, że przepisy ustawy o własności lokali jednoznacznie upoważniają zarządcę wspólnoty do jej reprezentowania, co wedle skarżącej implikuje wniosek o upoważnieniu zarządcy do przyjmowania od członków wspólnoty wszelkich opłat. Decydujący wpływ na to, czy zarząd nieruchomością wspólną odbywać się będzie według reguł wskazanych w ustawie o własności lokali, czy też będzie on prowadzony inaczej, ma wola właścicieli lokali. Odmiennie (od ustawowych) określenie reguł zarządu może nastąpić w umowie zawartej w formie aktu notarialnego. Może być to umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali lub umowa zawarta w okresie późniejszym, już po wyodrębnieniu lokalu (lokali), zawarta na podstawie uchwały podjętej przez ich właścicieli. Wbrew zapatrywaniu skarżącego, w tej sprawie zmieniono ustawowe zasady sprawowania zarządu zgodnie z uchwałami. Skoro tak, stanowisko zaprezentowane w apelacji jest błędne.

W kontrolowanej sprawie należało zatem rozstrzygnąć, jaki był skutek dokonywania wpłat bezpośrednio G. K. jako osoby nieuprawnionej. Przepis art. 452 k.p.c. wskazuje, że w takiej sytuacji dłużnik będzie zwolniony, ale w zakresie, w jakim wierzyciel ze świadczenia skorzystał (zob. też wyrok SN z dnia 5 czerwca 1997 r., II CKN 195/97, opubl. baza prawna LEX Nr 50607). Skarżący nie wykazał jednak ani w toku postępowania przed Sądem I instancji, ani w postępowaniu drugoinstancyjnym, że strona powodowa odniosła korzyść z dokonanych wpłat i jaki był jej zakres. Do tej kwestii nie odnoszą się także sformułowane przez skarżącego zarzuty. Skutkiem wykonania świadczenia do rąk osoby nieuprawnionej lub niezdolnej do jego przyjęcia jest nieskuteczność wykonania, co upoważnia wierzyciela do żądania powtórnego świadczenia. Zwolnienie dłużnika ze zobowiązania w opisanych okolicznościach może nastąpić jedynie wtedy, gdy przyjęcie świadczenia przez wierzyciela zostało potwierdzone, albo w takim zakresie, w jakim wierzyciel ze świadczenia skorzystał. Rozwiązanie przyjęte w art. 452 k.c. jest zatem wyjątkiem od zasady, że spełnienia świadczenia do rąk osoby nieuprawnionej skutkuje niewykonaniem zobowiązania ze wszystkimi z tego wynikającymi konsekwencjami, niezależnie od dobrej lub złej wiary dłużnika (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 22 lutego 2013 r., VI ACa 1154/12, opubl. baza prawna LEX Nr 1344289). Skorzystanie z dobrodziejstwa będącego efektem zastosowania przepisu art. 452 k.c. wymaga inicjatywy dowodowej ze strony dłużnika, której w tym postępowaniu nie wykazał. Mimo, że pozwany był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, nie nakierował on dowodów czy zarzutów na kwestię ewentualnego skorzystania przez wierzyciela z wpłat dokonywanych przez najemczynię lokalu pozwanego bezpośrednio G. K.. Dłużnik mógł zatem wykazywać miarę korzyści, jaką osiągnął wierzyciel poprzez wpłatę dokonaną nieuprawnionemu, czego jednak nie uczynił. Nie wyjaśniono także, czy część świadczenia nieuprawniony do jego przyjęcia zatrzymał (i ewentualnie jaką), co pozwoliłoby ustalić, w jakim zakresie nie nastąpiło zwolnienie dłużnika ze zobowiązania. Z uwagi na brak postępowania dowodowego w tej kwestii oraz stanowisko zaprezentowane przez skarżącego w apelacji – o żądaniu powoda należało rozstrzygnąć bez uwzględnienia dobrodziejstwa wynikającego dla dłużnika z art. 452 k.c. W tym stanie rzeczy rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego należało uznać za prawidłowe.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie przepisu art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na rzecz powodowej Wspólnoty, która wygrała sprawę w postępowaniu odwoławczym, zasądzono koszty zastępstwa profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, których wysokość została określona w oparciu o treść § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 461 z późn. zm.) w związku z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800).