



Sygn. akt I CSK 575/17

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 września 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Roman Trzaskowski

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa Miasta W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej N. [...] w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 19 września 2018 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 21 marca 2017 r., sygn. akt XXVII Ca [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę  
Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania  
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powodowe W. wniosło o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej N. [...] w W. (dalej: „Wspólnota”) kwoty 71 665,54 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 23 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu zaliczek wpłacanych z tytułu zarządu nieruchomością wspólną przed przekazaniem budynku następcom prawnym dawnych właścicieli nieruchomości objętej działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze W. (Dz.U. z 1945 r. Nr 50, poz. 279 - dalej: „dekret z 1945 r.”). Wskazaną podstawą zwrotu było bezpodstawne wzbogacenie pozwanej Wspólnoty oraz uchwała Wspólnoty podjęta w dniu 12 stycznia 2011 r.

Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy w W. powództwo oddalił. Ustalił, że W. było większościowym właścicielem nieruchomości przy ul. N. [...] w W., posiadając 0,913 udziałów w nieruchomości wspólnej. W dniu 12 stycznia 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. N. [...] w W. podjęła uchwałę nr [...] o rozliczeniu niewykorzystanych środków pieniężnych zgromadzonych tytułem zaliczki eksploatacyjnej - według salda na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego protokolarne przekazanie udziałów W., zaliczki eksploatacyjnej - wynikającej z bieżących wpłat, tj. od dnia 1 stycznia danego roku do dnia rozliczenia przed protokolarnym przekazaniem udziałów W. w tej nieruchomości, pomniejszonej o koszty eksploatacyjne rzeczywiście poniesione w tym roku, zaliczki remontowej według salda na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego protokolarne przekazanie udziałów W., zaliczki remontowej wynikającej z bieżących wpłat, tj. od dnia 1 stycznia danego roku do dnia rozliczenia przed protokolarnym przekazaniem udziałów W. w nieruchomości, pomniejszonej o koszt remontów rzeczywiście poniesionych w tym roku.

W dniu 1 lutego 2011 r. W. przekazało spadkobiercom byłych właścicieli niesprzedaną część budynku położonego przy ul. N. [...] w W..

Na zebraniu właścicieli Wspólnoty w dniu 14 kwietnia 2011 r. A. A., która pełniła obowiązki zarządu Wspólnoty, poinformowała współwłaścicieli o niezbędnych i zaplanowanych remontach - renowacji bramy, prześwitu i klatki

schodowej z uwzględnieniem instalacji elektrycznej, wymiany instalacji elektrycznej obejmującej front i oficynę budynku oraz konieczności uporządkowania pionów wodno-kanalizacyjnych. Protokół Okresowego Roczego Przeglądu Stanu Technicznego Elementów Obiektu Budowlanego sporządzony dla budynku przy ul. N. [...] w listopadzie 2011 r. wskazał na konieczność wykonania szeregu prac remontowych. Protokół oceny stanu technicznego instalacji zimnej wody, sporządzony 3 listopada 2011 r., wykazał konieczność niezwłocznej wymiany pionów instalacji wodnej. Protokół oceny stanu technicznego instalacji kanalizacyjnej, sporządzony 3 listopada 2011 r., wykazał konieczność niezwłocznej wymiany pionów kanalizacji.

Pismem z dnia 26 lutego 2015 r. powódka wezwała zarząd Wspólnoty do dokonania rozliczenia finansowego i zapłaty kwoty 71 665,54 zł.

W dniu 17 czerwca 2015 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr [...] w sprawie uchylecia uchwały nr [...] z dnia 12 stycznia 2011 r. Uchwała została podjęta przez większość właścicieli lokali reprezentujących 0,9131 udziałów w nieruchomości wspólnej.

W okresie, gdy W. posiadało udziały w nieruchomości wykonywane były remonty pilne i niezbędne. Wiadomym było o problemach z pionami wodno-kanalizacyjnymi, jednak sprawa została odłożona do czasu przekazania nieruchomości nowym właścicielom.

Powód dochodził na podstawie art. 405 k.c. zwrotu opłat eksploatacyjnych, które wpłacił, będąc współwłaścicielem nieruchomości. Powód, jako współwłaściciel nieruchomości, był obowiązany do uiszczania zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Dysponentem wszystkich środków uiszczonych na rzecz wspólnoty w związku z zarządem nieruchomością wspólną jest wspólnota mieszkaniowa. Zatem uiszczone z tytułu zaliczek kwoty, jak również wierzytelności wspólnoty o ich zapłatę należy kwalifikować jako wchodzące w skład majątku wspólnoty. O sposobie rozliczenia nadwyżki z tytułu zaliczek na koszty zarządu decydują właściciele, to oni powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki.

Powód, będąc większościovym właścicielem nieruchomości, sam zdecydował uchwałą nr [...] z dnia 12 stycznia 2011 r. o zwrocie na rzecz współwłaścicieli wpłaconych zaliczek eksploatacyjnych i remontowych. Powód miał świadomość tego, że nieruchomość zostanie zwrócona spadkobiercom dawnych właścicieli i to właśnie było wyłączną przyczyną podjęcia przedmiotowej uchwały. Powód, posiadając większość udziałów w nieruchomości i wiedząc o niezbędnych remontach, które trzeba było przeprowadzić w nieruchomości, a jednocześnie mając świadomość, że obowiązany będzie zwrócić swój udział w nieruchomości spadkobiercom dawnych właścicieli, celowo nie dokonywał kosztownych napraw, licząc na zwrot jak największych środków wpłaconych przez siebie na zarządzanie nieruchomością.

Powód nie może żądać zwrotu wpłaconych i niewykorzystanych pieniędzy, bowiem nie jest ani ich właścicielem, ani nie ma podstaw do twierdzenia, że pozwana Wspólnota wzbogaciła się bezpodstawnie jego kosztem, uzyskując nienależne świadczenie. Fundusz remontowy, jak wynika z samej jego nazwy, przeznaczony jest na remonty wykonywane bieżąco jak i w przyszłości. Powód, mając świadomość konieczności wykonania kolejnych remontów w nieruchomości, celowo ich nie wykonywał, dążąc do zaoszczędzenia w ten sposób jak największych środków.

Sąd pierwszej instancji uznał, że uchwała nr [...] z dnia 12 stycznia 2011 r. naruszała zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Powód, wiedząc o konieczności zwrotu swojego udziału w nieruchomości spadkobiercom byłych właścicieli, działał wyłącznie we własnym interesie, a nie w interesie Wspólnoty. Uchwała z dnia 17 czerwca 2015 r. nr [...] w sprawie uchylenia uchwały nr [...] z dnia 12 stycznia 2011 r. była ważna i skuteczna. Wspólnota mieszkaniowa może w razie potrzeby dokonywać modyfikacji swoich wcześniejszych decyzji, włącznie z uchylaniem własnych uchwał, jeśli jest to konieczne do właściwego wykonywania zarządu nieruchomością i nie jest sprzeczne z przepisami prawa oraz interesem współwłaścicieli. Uchylenie uchwały jawnie kolidującej z interesem wspólnoty jest działaniem dopuszczalnym i w ustalonych okolicznościach w pełni uzasadnionym.

Z tych względów Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw uzasadniających uwzględnienie powództwa.

Apelacja powoda wniesiona od wyroku Sądu Rejonowego została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w W. z dnia 21 marca 2017 r. Sąd drugiej instancji uznał za niezasadne zarzuty apelacji dotyczące naruszenia prawa procesowego odnoszące się do oceny dowodów oraz dokonanych ustaleń.

Powód dochodził swoich roszczeń jako właściciel i tym samym jako członek wspólnoty mieszkaniowej. Powód, wiedząc o konieczności zwrotu swojego udziału w nieruchomości spadkobiercom byłych właścicieli i posiadając większość udziałów w nieruchomości wspólnej, podjął uchwałę nr [...] z dnia 12 stycznia 2011 r., która nie miała waloru słuszności i legalności. Uchwała, która stanowiła podstawę prawną żądania pozwu, zapadła po dniu, w którym ostateczna stała się decyzja dekomunalizacyjna Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 9 czerwca 2010 r. Miasto W. nie posiadało legitymacji do podjęcia uchwały, gdyż przestało być właścicielem nieruchomości. Podjęta uchwała okazała się nieważna ponieważ w dacie jej podjęcia powód nie był właścicielem nieruchomości przy ul. N. [...] w W., czego w chwili podjęcia przedmiotowej uchwały miał pełną świadomość.

W dniu wejścia w życie dekretu z 1945 r., z mocy którego z tym dniem (21 listopada 1945 r.) wszystkie grunty na obszarze W. przeszły na własność gminy W., właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. N. [...] byli T. S. i J. S.. W dniu 25 sierpnia 1948 r. T. S. i J. S. złożyli wniosek o przyznanie im za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do terenu nieruchomości położonej w W. przy ul. N. [...]. Prezydium Rady Narodowej w W. orzeczeniem administracyjnym z dnia 24 lutego 1956 r. odmówiło dotychczasowym właścicielom przyznania prawa własności czasowej do przedmiotu gruntu. Ministerstwo Gospodarki Komunalnej, decyzją z sierpnia 1966 r., utrzymało w mocy orzeczenie administracyjne z dnia 24 lutego 1956 r. W budynku znajdującym się na gruncie sprzedano na rzecz najemców 3 lokale mieszkalne nr [...], [...] i [...] wraz z udziałem wynoszącym łącznie 0,102 w części budynku i jego urządzeniach, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców i ustanowieniem w takim samym udziale prawa użytkowania wieczystego do gruntu pod budynkiem. Następnie Prezes Urzędu

Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, decyzją z dnia 4 listopada 1998 r., stwierdził, że decyzja Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z sierpnia 1966 r. i określonych w aktach notarialnych częściach dotyczących sprzedanych lokali nr [...], [...] i [...] w budynku przy ul. N. [...] oraz udziałów przypadających właścicielom tych lokali w części budynku i jego urządzeniach, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców, a także gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom tych lokali, wydana została z naruszeniem prawa, a w pozostałej części stwierdził jej nieważność. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., decyzją z dnia 22 lutego 2000 r., uchyliło orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej w W. z dnia 24 lutego 1956 r. Budynek przy ul. N. [...] również przed dniem ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. N. [...] (7 lutego 2008 r.) na rzecz B. G., W. G., M. T., Z. Z. T., M. J. M. – C., K. L. M., D. K. T. – M. i L. M. M. stanowił, poczynając od chwili wejścia w życie dekretu z 1945 r., odrębną od gruntu nieruchomość. Na podstawie art. 5 dekretu, budynki znajdujące się na gruntach, które z mocy art. 1 przeszły na własność gminy W., pozostawały, w drodze wyjątku od zasady *superficies solo cedit*, własnością dotychczasowych właścicieli, jeżeli co innego nie zastrzeżono w kolejnych przepisach. Według art. 7 pkt 1 dekretu z 1945 r., dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela będący w posiadaniu gruntu lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu, mogli w ciągu sześciu miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Stosownie do dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 321 ze zm.), od dnia wejścia w życie Prawa rzeczowego, tj. od dnia 1 stycznia 1947 r., zamiast prawa dzierżawy wieczystej lub prawa zabudowy można było na podstawie dekretu domagać się przyznania własności czasowej za opłatą symboliczną. W myśl zaś art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159), ilekroć przepisy dotychczasowe przewidywały zbywanie

gruntów na własność czasową, tylekroć należało przez to rozumieć oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Z kolei art. 7 ust. 2 dekretu z 1945 r. przewidywał, że gmina - a po wejściu w życie ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz.U. Nr 14, poz. 130) Państwo - uwzględni wniosek o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy (prawa zabudowy) lub prawa własności czasowej albo prawa użytkowania wieczystego, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela będącego osobą fizyczną daje się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania. W myśl art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz.U. Nr 17, poz. 70 ze zm.) odmowa mogła nastąpić także ze względu na cele określone w art. 3 tej ustawy. Poza tym art. 51 ust. 2 tej ustawy sanował wcześniejsze przypadki odmowy uwzględnienia wniosku dokonanej z naruszeniem art. 7 pkt 2 dekretu, jeżeli była ona zgodna z celami określonymi w art. 3 ustawy. W razie nieuwzględnienia wniosku, skutkiem decyzji odmownej było, stosownie do art. 8 dekretu, przejście własności budynku na gminę, a po wejściu w życie ustawy o terenowych organach jednolitej władzy państwowej - na Państwo. Przestawało tym samym istnieć w tej chwili odstępstwo od zasady *superficies solo cedit*. Właściciel gruntu (gmina lub Państwo) stawał się wówczas zarazem właścicielem posadowionego na nim budynku.

Po odmowie uwzględnienia wniosku złożonego przez poprzedników prawnych obecnych właścicieli istniały więc podstawy do przyjmowania nastąpienia z chwilą, w której decyzja odmowna stała się ostateczna, skutku określonego w art. 8 dekretu, tj. przejścia własności budynku na Państwo. Skutek ten jednak upadł w następstwie stwierdzenia nieważności decyzji odmownej z mocą wsteczną. Decyzja dotknięta wadami uzasadniającymi jej nieważność korzysta z domniemania prawidłowości i ma moc obowiązującą jedynie dopóty, dopóki nie zostanie usunięta z obrotu prawnego przez stwierdzenie jej nieważności w trybie i na zasadach określonych w kodeksie postępowania administracyjnego. Stwierdzenie to działa *ex tunc*: eliminuje skutki prawne wadliwej decyzji tak, jakby ona w ogóle nie została podjęta i otwiera drogę do ponownego załatwienia sprawy. Tak rozumiane wsteczne działanie stwierdzenia nieważności dotyczy

wszelkich skutków prawnych wadliwej decyzji, a więc oznacza powrót do takiego stanu prawnego, jaki istniał przed wydaniem wadliwej decyzji.

Ze względu na upadek z mocą wsteczną, przewidzianego w art. 8 dekretu z 1945 r., skutku prawnorzeczowego decyzji odmawiającej uwzględnienia wniosku T. i J. S. w następstwie stwierdzenia nieważności tej decyzji, przełamujący zasadę *superficies solo cedit* przepis artykuł 5 dekretu uzasadniał w zw. z art. 7 i 8 dekretu kwalifikowanie budynku przy ul. N. [...] w W. - do czasu wydania decyzji z dnia 7 lutego 2008 r. w wyniku ponownego rozpoznania wniosku - jako odrębnej od gruntu nieruchomości, stanowiącej własność T. i J. S., a następnie ich spadkobierców i ich sukcesorów.

Z uwagi na powyższe powód w całym okresie objętym pozwem nie posiadał tytułu prawnego do władania nieruchomością jak właściciel. Powód był tylko posiadaczem nieruchomości i to w złej wierze. Powodowi nie przysługuje roszczenie z art. 226 § 1 k.c. - wskazanemu w apelacji - gdyż nie był on posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze. Świadczy o tym decyzja Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 4 listopada 1998 r. stwierdzająca nieważność decyzji z sierpnia 1966 r. odmawiającej uwzględnienia wniosku T. S. i J. S. o przyznanie im za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do terenu nieruchomości położonej w W. przy ul. N. [...]. Od tej daty powód wiedział lub mógł się dowiedzieć o istnieniu wątpliwości co do swojego tytułu prawnego do nieruchomości. Natomiast roszczenie o zwrot nakładów przez samoistnego posiadacza w złej wierze, o którym mowa w art. 226 § 2 k.c., jest przedawnione. Z uwagi na podniesiony zarzut przedawnienia ta podstawa prawna żądania jest niezasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego, również uchwała nr [...] z dnia 17 czerwca 2015 r. podjęta przez pozwaną Wspólnotę była nieważna, ponieważ naruszała prawa osób trzecich. Wyjątkowo dopuszcza się możliwość uznania uchwały za bezwzględnie nieważną na podstawie art. 58 k.c., w przypadku szczególnie rażącego naruszenia przepisów prawa, w stopniu niepozwalającym, z uwagi na podstawowe zasady porządku publicznego i prawnego, na utrzymanie jej w obrocie. Wyżej powołana uchwała była nieważna, z uwagi na wzruszenie praw nabytych

przez powoda, jednakże okoliczność ta nie miała decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

Jedyną podstawą prawną, na którą mógł powoływać się powód, było bezpodstawne wzbogacenie (art. 405 k.c.), którego szczególnym rodzajem jest świadczenie nienależne (art. 410 k.c.) Jednakże w myśl unormowania art. 411 pkt 1 k.c. nie można żądać zwrotu świadczenia, jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. Chodzi tu o sytuację, gdy ktoś mający świadomość zarówno sytuacji faktycznej, jak i prawnej, mimo to spełnia świadczenie. Taka sytuacja zaistniała w sprawie, gdyż powód już w 1998 r. wiedział, iż prawo własności budynku przy ul. N. (prawidłowo N.) [...] w W., na skutek stwierdzenia nieważności decyzji z 1966 r. o odmowie przyznania prawa własności czasowej, powróciło do byłych właścicieli i ich spadkobierców. Oznacza to, iż miał świadomość niezasadności uiszczania opłat, które obciążały właściciela, czy to na podstawie przepisów ustawy o własności lokali czy ustawy prawo budowlane. Dlatego też, zdaniem Sądu Okręgowego, obecnie powoływanie się przez niego na przepisy dotyczące świadczenia nienależnego jest nieuprawnione.

Wyrok Sądu Okręgowego w W. został zaskarżony w całości przez powoda skargą kasacyjną. W ramach podstaw kasacyjnej z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucono naruszenie:

- art. 58 k.c. poprzez jego zastosowanie albowiem wielostronna czynność prawna pozwanej zatytułowana „Uchwała nr [...] z dnia 12 stycznia 2011” r. była ważna. Sąd drugiej instancji nie wziął pod uwagę, że czynność ta, nawet traktowana jako nieważna uchwała wspólnoty mieszkaniowej, stawała się ważna i skuteczna wskutek konwersji do wielostronnej umowy, dopuszczalnej przez swobodę umów i odpowiadającej zasadom współżycia społecznego, będącej zgodnym oświadczeniem woli osób ją podejmujących o przeznaczeniu ich wspólnego mienia. Ważność spornej czynności, i to nawet jako uchwały wspólnoty mieszkaniowej, respektowała w toku procesu sama pozwana, decydując się na jej uchylenie uchwałą nr [...] z dnia 17 czerwca 2015 r. (a nie np. na wytoczenie

powództwa o stwierdzenie nieważności czynności prawnej)). Dodatkowo Sąd drugiej instancji sam zasygnalizował, że uchwała nr [...] z dnia 17 czerwca 2015 r., uchylająca uchwałę poprzednią, była nieważna bezwzględnie, właśnie z uwagi na próbę wzruszenia praw nabytych przez powoda,

- art. 411 pkt 1 k.c. poprzez jego zastosowanie albowiem Sąd drugiej instancji w wielu miejscach uzasadnienia wyroku dał wyraz pogładowi o nieważności czynności prawnych podejmowanych przez powoda w pozwanej Wspólnocie, co uniemożliwiało zastosowanie artykułu 411 pkt 1 k.c., skoro nie jest on przewidziany do sytuacji, w których spełnienie świadczenia nienależnego nastąpiło w wykonaniu nieważnej czynności prawnej,

- art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c. poprzez jego niezastosowanie albowiem świadczenie powoda na rzecz pozwanej - nadwyżka środków na utrzymanie nieruchomości wspólnej - było nienależne, a stosownie do treści art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści,

- art. 471 k.c. poprzez jego niezastosowanie albowiem, o ile przyjąć że w ocenie Sądu drugiej instancji wielostronna czynność prawna pozwanej zatytułowana „Uchwała nr [...] z dnia 12 stycznia 2011 r.” była jednak dodatkowym źródłem uprawnienia powoda do odzyskania świadczenia nienależnego (prawa nabytego przez powoda), to Sąd drugiej instancji nie wziął tych praw pod ochronę i nie zastosował przepisów o odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania.

W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucono naruszenie przepisów:

- art. 328 § 2 k.p.c., polegające na:

- wskazaniu podstawy faktycznej zaskarżonego wyroku tylko w odniesieniu do tego fragmentu normy ujętej w art. 411 pkt 1 k.c., która stanowi o braku możliwości żądania zwrotu świadczenia nienależnego, podczas gdy w sprawie zastosowany został oraz zacytowany jako podstawa prawna artykuł 411 pkt 1 k.c. w całości. Sąd drugiej instancji nie podał zatem podstawy faktycznej uzasadniającej subsumcję do artykułu 411 pkt 1 k.c. zaniechawszy wskazania podstawy faktycznej wyroku w odniesieniu do przesłanek wyłączających ujemne skutki przewidziane

artykułem 411 pkt 1 k.c. (spełnienie świadczenia w wykonaniu nieważnej czynności prawnej),

- niedostatecznie jasnym wskazaniu w uzasadnieniu wyroku, czy i jakie prawa podmiotowe i w oparciu o jaką podstawę prawną nabył powód w drodze czynności prawnej oznaczonej jako uchwała pozwanej nr [...] z dnia 12 stycznia 2011 r., oraz dlaczego były to okoliczności niemające decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro w niniejszym procesie powód wnosił o ochronę praw nabytych w drodze tej uchwały,

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. i w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. polegające na tym, że:

- Sąd drugiej instancji dopuścił dowody oraz określił fakty istotne dla sprawy tylko w odniesieniu do tego fragmentu normy ujętej w art. 411 pkt 1 k.c., która stanowi o braku możliwości żądania zwrotu świadczenia nienależnego. Ponieważ Sąd drugiej instancji dokonywał badania okoliczności uzasadniających zastosowanie art. 411 pkt 1 k.c. z urzędu, bez inicjatywy stron, winien był ustalić te fakty oraz przeprowadzić te dowody, które w świetle art. 411 pkt 1 k.c. miały znaczenie dla sprawy. Sąd drugiej instancji zaniechał zbadania okoliczności wyłączających negatywne skutki przewidziane artykułem 411 pkt 1 k.c. Sąd drugiej instancji zaniechał wreszcie przeprowadzenia dowodów na okoliczność stanu wiedzy osób reprezentujących powoda (i spełniających w jego imieniu sporne zaliczki) co do istnienia zobowiązania powoda do uiszczania przedmiotowych świadczeń w okresie objętym pozwem,

- Sąd drugiej instancji uznał usiłowanie wzruszenia praw podmiotowych nabytych przez powoda w drodze czynności prawnej zatytułowanej jako uchwała pozwanej nr [...] z dnia 12 stycznia 2011 r. za okoliczność niemającą decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, podczas gdy fakt ten miał znaczenie zasadnicze, skoro powód wnosił o ochronę praw nabytych w drodze tej uchwały, nadto Sąd drugiej instancji winien był precyzyjnie zdefiniować, jakie okoliczności uznał za udowodnione bądź nieudowodnione na podstawie uchwały pozwanej nr [...] z dnia 12 stycznia 2011 r. i dlaczego (art. 328 § 2 k.p.c.).

W oparciu o powyższe zarzuty powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i jego zmianę w całości poprzez zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji polegającą na zasądzeniu od pozwanej na rzecz powoda kwoty 71 665,54 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 23 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powód swoje roszczenie wywodził z dwóch podstaw - podjętej przez współwłaścicieli nieruchomości tworzących wspólnotę mieszkaniową nieruchomości przy ul. N. [...] w W. uchwały nr [...] z dnia 12 stycznia 2011 r. oraz z bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej Wspólnoty. W istocie z obu tak określonych podstaw powód dochodził tego samego, tj. zwrotu niewykorzystanych przez pozwaną środków pieniężnych uiszczonych przez powoda tytułem zaliczki eksploatacyjnej i zaliczki remontowej za okres wskazany w pozwie, a bliżej sprecyzowany w treści uchwały nr [...] z dnia 12 stycznia 2010 r. Innymi słowy, powód twierdził, że zobowiązanie do zapłaty kwoty dochodzonej pozvem wynika z przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu w związku z uzyskaniem przez pozwaną bezpodstawnej korzyści majątkowej w postaci nienależnego świadczenia albo z czynności prawnej w postaci uchwały pozwanej Wspólnoty nr [...] z dnia 12 stycznia 2011 r., która była źródłem zobowiązania pozwanej do zwrotu dochodzonych należności.

Z ustaleń i niekwestionowanej w tym zakresie w skardze kasacyjnej oceny prawnej Sądu drugiej instancji wynika, że powód, nie posiadając tytułu prawnego do nieruchomości wspólnej, w szczególności w postaci 0.913 udziału w prawie jej własności, brał udział w głosowaniu nad uchwałą właścicieli lokali przy ul. N. [...] w W. nr [...] z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie niewykorzystanych środków pieniężnych. Sąd drugiej instancji uznał, że powód „nie posiadał legitymacji” do podjęcia tej uchwały, która z tej przyczyny jest nieważna. Wskazał także, iż uchwała zapadła po dniu, w którym ostateczna stała się decyzja dekomunalizacyjna Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 9 czerwca 2010 r., a powód nie tylko miał świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości, ale również obowiązku

zwrotu nieruchomości (jej części) jej rzeczywistym współwłaścicielom. W odniesieniu do tej części argumentacji Sądu Okręgowego skarżący ograniczył się jedynie do postawienia bliżej niesprecyzowanego zarzutu naruszenia art. 58 § 1 k.c. W treści zarzutu powołał się jedynie na to, że uchwała nr [...] z dnia 12 stycznia została uchylona uchwałą Wspólnoty nr [...] z dnia 17 czerwca 2015 r. Dla oceny ważności uchwały nr [...] z dnia 12 stycznia 2011 r. pozostaje bez znaczenia okoliczność, że uchwała ta została uchylona uchwałą Wspólnoty nr [...] z dnia 17 czerwca 2015 r. Uchylenie wcześniej podjętej uchwały Wspólnoty nie spowodowało bowiem jej sanowania. Powód w uzasadnieniu skargi kasacyjnej powołał się także na to, że Miasto W. miało uprawnienie do uczestniczenia w podejmowaniu uchwał we wspólnotach mieszkaniowych z uwagi na regulacje zawarte w art. 752 i art. 757 k.c., co jednak nie znalazło odzwierciedlenia w treści zarzutów wypełniających obie podstawy kasacyjne. Z tej przyczyny argumenty te uchylają się spod kontroli kasacyjnej, której zakres określa art. 398<sup>13</sup> § 1 k.p.c., zgodnie z którym Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw, a w granicach zaskarżenia bierze z urzędu pod rozagę jedynie nieważność postępowania.

Zarzut naruszenia art. 58 k.c. przez jego zastosowanie uzasadniono natomiast w skardze kasacyjnej tym, że – zdaniem skarżącego – uchwała nr [...] z dnia 12 stycznia 2011 r. była ważna, gdyż sąd nie uwzględnił, że czynność ta nawet traktowana jako nieważna uchwała wspólnoty mieszkaniowej, stawała się ważna i skuteczna wskutek konwersji do wielostronnej umowy, dopuszczalnej przez swobodę umów i odpowiadającej zasadom współżycia społecznego, będącej zgodnym oświadczeniem woli osób ją podejmujących o przeznaczeniu ich wspólnego mienia. Nie negując co do zasady możliwości konwersji nieważnej czynności prawnej w inną ważną czynność prawną, nie ma podstaw do zastosowania tej konstrukcji w odniesieniu do wyżej powołanej uchwały. Zakładając hipotetycznie możliwość takiej konwersji w stosunku do tej uchwały, to jej skutkiem byłoby zawarcie wielostronnej umowy pomiędzy powodem, a pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości, którzy brali udział w podjęciu uchwały. Nie byłaby więc to umowa zawarta pomiędzy powodem a pozwaną Wspólnotą. Ewentualne więc roszczenia powoda z tak zawartej umowy mogłyby być

dochodzone tylko przeciwko pozostałym stronom tej umowy, a więc poszczególnym współwłaścicielom, którzy uczestniczyli w takiej czynności prawnej, a nie przeciwko pozwanej Wspólnocie. Uwzględnienie zarzutu, że doszło do zawarcia wielostronnej pomiędzy powodem a pozostałymi wówczas - w dniu 12 stycznia 2011 r. - współwłaścicielami nieruchomości mogłoby nastąpić jedynie wtedy, gdyby wszyscy współwłaściciele nieruchomości złożyli zgodne oświadczenia woli składające się na tę umowę dotyczącą zasad rozliczania niewykorzystanych przez Wspólnotę środków pieniężnych. Brak podstaw do takiej oceny, skoro w głosowaniu nad uchwałą nie brali udziału wszyscy współwłaściciele, lecz jedynie A. i J. A., którzy ponadto wstrzymali się od głosowania (k. 67). Skoro uchwała nr [...] nie była ważną umową wielostronną, której stroną była pozwana Wspólnota, to tym samym nie mogła ona być źródłem zobowiązania pozwanej do spełnienia świadczenia na rzecz powoda. W tej sytuacji nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 471 k.c., który mógłby mieć zastosowanie wówczas, gdyby na podstawie tej uchwały pozwana Wspólnota była zobowiązana do wykonania zobowiązania, którego nie wykonała lub wykonała go nienależycie.

Inną kwestią, której dotyczą także zarzuty skargi kasacyjnej, jest niejasne stanowisko Sądu drugiej instancji co do wszystkich skutków prawnych, jakie wywołała uchwała nr [...] z dnia 12 stycznia 2011 r. Mimo bowiem przyjęcia przez ten Sąd, że uchwała ta jest bezwzględnie nieważna, stwierdzono w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, iż nieważna jest także uchwała pozwanej Wspólnoty nr [...] z dnia 17 czerwca 2015 r. uchylająca uchwałę nr [...] ponieważ naruszała ona prawa nabyte przez powoda. Okoliczność ta nie miała jednak, w ocenie Sądu Okręgowego, decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie sposób dociec, jakie prawa nabył powód na podstawie nieważnej uchwały Wspólnoty nr [...] z dnia 12 stycznia 2011 r. oraz z jakich przyczyn pozostawało to jednak bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W tym zakresie należało uznać za uzasadniony zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., którego zaniechano wskazania w skardze kasacyjnej. Brak bliższej oceny prawnej wyżej wskazanego aspektu sprawy uniemożliwia dokonanie kontroli kasacyjnej zasadności stanowiska Sądu drugiej instancji. Z tej przyczyny uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Bezzasadnie

natomiast zarzucono naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. skoro Sądy obu instancji przeprowadziły postępowanie na okoliczność podjęcia uchwały nr [...] z dnia 12 stycznia 2011 r., które pozwoliło na ustalenie faktu i okoliczności podjęcia tej uchwały. Uchybienie procesowe Sądu drugiej instancji dotyczyło tylko niedostatku przedstawienia oceny prawnej w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia prawidłowo ustalonych faktów.

Zgodnie z art. 405 k.c., kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Dalsze przepisy zawarte w art. 406 - 409 k.c. precyzją bliżej zasady i zakres realizacji obowiązku wynikającego z art. 405 k.c. Zgodnie natomiast z art. 410 § 1 k.c., przepisy artykułów poprzedzających stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego. Przepis § 2 art. 410 k.c. określa, że świadczenie jest nienależne, jeżeli ten kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Powód wskazał, że swoje roszczenia wywodzi nie tylko na podstawie uchwały nr [...] z dnia 11 stycznia 2011 r., ale również na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Ponieważ na żądanie zapłaty składały się konkretne należności uiszczone przez powoda na rzecz Wspólnoty ogólnie tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną dla oceny zasadności dochodzonego roszczenia istotne było ustalenie - którego zaniechały Sądy *meriti* - na jakiej konkretnie podstawie (czynności prawnej) powód dokonał wpłat na rzecz Wspólnoty środków pieniężnych, których żąda zwrotu, w szczególności, czy były nimi określone uchwały pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej nakładające na współwłaścicieli tworzących tę Wspólnotę obowiązek zapłaty zaliczek eksploatacyjnych, a jeśli tak, czy były to czynności prawne nieważne.

Spełnienie świadczenia nienależnego nie zawsze skutkuje obowiązkiem jego zwrotu, co wynika z art. 411 k.c. Według art. 411 pkt 1 k.c., nie można żądać zwrotu świadczenia, jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło

z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. Jak wynika z tego przepisu, wiedza spełniającego świadczenie o tym, że nie był on do świadczenia zobowiązany, nie zawsze uchyla obowiązek zwrotu nienależnego świadczenia. Dotyczy to m.in. sytuacji, w której spełnienie świadczenia nastąpiło na podstawie nieważnej czynności prawnej. Ocena więc, czy zachodzą przesłanki wyłączające na podstawie art. 411 pkt 1 k.c. obowiązek zwrotu spełnionego świadczenia, musi być poprzedzona ustaleniem, z którą postacią nienależnego świadczenia - według kwalifikacji zawartej w art. 410 § 2 k.c. - wiąże się dochodzone roszczenie. Jeżeli bowiem podstawą prawną świadczenia była nieważna czynność prawna, która nie stała się ważna mimo spełnienia świadczenia, to wiedza spełniającego świadczenie, że nie był do świadczenia zobowiązany, nie zwalnia odbiorcy świadczenia od jego zwrotu. W przeciwnym wypadku dochodziłoby bowiem do sanacji spełnienia świadczenia na podstawie nieważnej czynności prawnej. Z tych przyczyn zasadnie zarzucono w skardze kasacyjnej naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 411 pkt 1 k.c. przez brak odniesienia się do tego, czy świadczenia powoda, których żąda zwrotu, zostały spełnione na podstawie nieważnej czynności prawnej (lub nieważnych czynności prawnych), a w konsekwencji wiedza powoda o tym, że nie jest do świadczenia zobowiązany, nie powodowała utraty przez niego prawa do zwrotu tych świadczeń. Nie spełnia bowiem tego wymagania ogólne wskazanie przez Sąd drugiej instancji, że powód miał świadomość niezasadności uiszczania opłat, które obciążały właściciela, czy to na podstawie przepisów ustawy o własności lokali, czy ustawy prawo budowlane. Obowiązki właścicieli (współwłaścicieli) nieruchomości wynikające z wyżej wskazanych przepisów są bowiem zazwyczaj przedmiotem uchwał wspólnot mieszkaniowych, podejmowanych na podstawie art. 22 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w brzmieniu obowiązującym w dniu 12 stycznia 2011 r. i wcześniej (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) konkretyzujących zakres świadczeń pieniężnych poszczególnych współwłaścicieli z tego tytułu uiszczanych na rzecz wspólnoty. W tym aspekcie można również uznać za uzasadniony zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. (którego zaniechano wskazania w skardze kasacyjnej) przez podanie w podstawie faktycznej wyroku okoliczności odnoszących się tylko do tego

fragmentu normy ujętej w art. 411 pkt 1 k.c., która stanowi o braku możliwości żądania zwrotu świadczenia nienależnego, podczas gdy w sprawie zastosowany został art. 411 pkt 1 k.c. w całości. Sąd drugiej instancji zaniechał zatem wskazania tych okoliczności, które mają znaczenie w odniesieniu do przesłanek wyłączających ujemny skutek przewidziany art. 411 pkt 1 k.c. Brak tych ustaleń uniemożliwia ocenę prawidłowości zastosowania art. 411 pkt 1 k.c. przez Sąd drugiej instancji.

Nie można również odeprzeć zarzutu naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. (którego wskazania pominięto w skardze kasacyjnej) co do zaniechania przeprowadzenia stosownego postępowania dowodowego na te okoliczności istotne dla prawidłowego zastosowania art. 411 pkt 1 k.c. podniesione przez Sąd drugiej instancji z urzędu, gdy jednocześnie Sąd ten nie stwierdził, aby wyciągnął wobec strony powodowej negatywne konsekwencje z zaniechania przez nią w tym zakresie inicjatywy dowodowej (art. 6 k.c. oraz art. 232 zd. pierwsze k.p.c.). Brak powyższych ustaleń uniemożliwia dokonanie prawidłowej oceny, czy świadczenia spełnione przez powoda jeżeli miały charakter nienależny to czy zachodziły przesłanki negatywne określone w art. 411 pkt 1 k.c. wyłączające utratą możliwości zwrotu tych świadczeń. Dlatego też naruszenia wcześniej wskazanych przepisów procesowych mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Dopiero uzupełnienie podstawy faktycznej w sposób umożliwiający dokonanie prawidłowego zastosowania art. 411 pkt 1 k.c. umożliwi ocenę, czy w sprawie były podstawy do zastosowania art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c. Rozpoznanie zarzutu naruszenia tych przepisów na obecnym etapie postępowania byłoby więc przedwczesne.

Z tych względów orzeczono na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.