

Sygn. akt III CZ 142/22

POSTANOWIENIE

Dnia 11 maja 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej P. w W.

przeciwko Z. M. i Z. S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 11 maja 2022 r.,

zażalenia pozwanych

na wyrok Sądu Okręgowego w W.

z dnia 16 listopada 2021 r., sygn. akt XXVII Ca [...],

1) oddała zażalenie,

**2) pozostawia rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
zażaleniowego do orzeczenia kończącego postępowanie w
sprawie.**

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa „P. z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych Z. M. S. i Z. S. kwoty 8 363,61 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty. Wskazała, że pozwanym przysługuje ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego wraz z garażem w zabudowie szeregowej, położonego przy ul. L. w W.. Pozwani uchylają się od wnoszenia

odpłat na rzecz Spółdzielni. Na kwotę dochodzoną pozwem składają się należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i utrzymania lokalu za okres od sierpnia do grudnia 2018 r. - odpowiednio: 1 604,66 zł za sierpień 2018 r. oraz po 1 485,48 zł za miesiące wrzesień - grudzień 2018 r., a także należności z tytułu kosztów rozliczenia mediów, tj. kwota 244,94 zł za zużycie zimnej wody oraz kwota 492,28 zł za zużycie ciepłej wody.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanym w dniu 15 stycznia 2019 r. Sąd uwzględnił żądanie powódki w całości. Pozwani wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnieśli o oddalenie powództwa. Podnieśli, że przydział domu jednorodzinnego jest nieważny, ponieważ Spółdzielnia nie była jego właścicielem. Właścicielem budynku pozostaje miasto W.. W związku z tym brak jest podstawy prawnej do dochodzenia od nich przez powódkę należności na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2021 r., poz. 1208 – dalej: „u.s.m.”), a nadto brak jest podstaw do zarządzania przez Spółdzielnię przydzielonym im domem. Pozwani podnieśli także, że zgodnie z umową o wybudowanie domu, jego własność powinna zostać przeniesiona na pozwanych w ciągu 4 miesięcy od zakończenia budowy, jednakże powódka nie wywiązała się z tego zobowiązania. Zarząd powodowej spółdzielni wykazuje się biernością i nie czyni nic by uzyskać prawo do gruntu, na którym wzniesiony został przydzielony pozwanym dom. Pozwani wskazywali także na zawyżenie naliczanych opłat eksploatacyjnych, a także na niewykazanie kosztów ponoszonych w związku z utrzymaniem budynku.

Wyrokiem z dnia 7 grudnia 2020 r. Sąd Rejonowy w W. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 1 113,19 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 31 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty (pkt 1); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2) oraz zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 275,21 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” z siedzibą w W. w dniu 23 sierpnia 1997 r. zawarła ze Z. S. umowę nr 210, na mocy której zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej o powierzchni całkowitej (wraz z poddaszem użytkowym i garażem) 188,75 m², zlokalizowanego na działce o pow. 210 m², położonej w W. przy ul. L.. W § 7 umowy strony wskazały, że - po dokonaniu przydziału domów jednorodzinnych oraz przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy - Spółdzielnia przeniesie na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek. W dniu 20 kwietnia 2001 r. pozwani otrzymali od Spółdzielni przydział domu jednorodzinnego wraz z garażem o powierzchni użytkowej 195 m² zlokalizowany na działce o powierzchni 184 m², położony w budynku nr S-I przy ul. L.. W pkt 2 załącznika do przydziału pozwani zobowiązali się do uiszczania opłat za użytkowanie lokalu co miesiąc z góry do dnia 10-go każdego miesiąca.

Właścicielem działki ewidencyjnej nr 41/1 z obrębu 1-11-05, na której zlokalizowany jest segment przy ul. L., jest miasto W.. W dniu 2 października 1997 r. Spółdzielnia zawarła z właścicielem umowę dzierżawy m.in. tej działki na okres 29 lat. W dniu 25 lipca 2000 r. Rada Gminy W. podjęła uchwałę nr 287 w sprawie zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu tej nieruchomości oraz oddania jej w użytkowanie wieczyste. Z treści § 2 uchwały wynika, że nieruchomość została przeznaczona do oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”, która ją zabudowała na podstawie zezwolenia na budowę. Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” wniosła w dniu 21 grudnia 2018 r. pozew przeciwko miastu W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego dzierżawionej nieruchomości. Nieprawomocnym wyrokiem z 4 lutego 2020 r. Sąd Okręgowy w W. w sprawie o sygn. akt II C [...] oddalił powództwo.

Zgodnie z § 13 ust. 1 i § 14 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”, członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni

przez uiszczanie opłat - co miesiąc z góry do 15-nastego dnia każdego miesiąca.

W 2018 r. za pośrednictwem Spółdzielni była dostarczana do posiadanego przez pozwanych segmentu zimna i ciepła woda oraz były odbierane śmieci. Spółdzielnia płaciła również podatek od nieruchomości, na której jest usytuowany segment. Na dzień wniesienia pozwu pozwani nie zapłacili Spółdzielni Mieszkaniowej należności za dostawę - za jej pośrednictwem - w I półroczu 2018 r. ciepłej wody w wysokości 492,28 zł oraz zimnej wody w kwocie 244,94 zł, a ponadto w okresie od dnia 1 sierpnia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. nie wnosili opłat za odbiór śmieci po 60 zł miesięcznie oraz z tytułu podatku od nieruchomości w łącznej kwocie 57,90 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” za okres od dnia 1 września do dnia 31 grudnia 2018 r. naliczała pozwanym opłaty za eksploatację, fundusz remontowy, zaliczki na dostawę ciepła i wody, dzierżawę ciepłomierza, gospodarowanie odpadami komunalnymi, podatek od nieruchomości oraz dzierżawę terenu, dzierżawę terenu - rezerwa, w tym za powierzchnie wspólne, w łącznych kwotach po 1 485,48 zł. Za sierpień 2018 r. żądała opłaty w wysokości 1604,66 zł.

Sąd Rejonowy pominął zgłoszony przez powódkę dowód z opinii biegłego sądowego na okoliczność weryfikacji prawidłowości dokonanego przez nią wyliczenia zadłużenia pozwanych w oparciu o obowiązujące w okresie od dnia 1 sierpnia do dnia 31 grudnia 2018 r. uchwały, ustalenia rzeczywistych kosztów ponoszonych przez powódkę na utrzymanie i eksploatację segmentu pozwanych, a także stosowania przez powódkę w odniesieniu do nieruchomości pozwanych zasady wynikającej z art. 6 ust. 1 u.s.m. Sąd częściowo uznał ten dowód jako nieistotny dla rozstrzygnięcia, ponieważ w niniejszej sprawie miał zastosowanie art. 5 k.c. Ponadto, dowód ten zmierzałby jedynie do przedłużenia postępowania, gdyż wszystkie powołane w tezie dowodowej fakty powinny być przez powódkę wykazane przy pomocy dokumentów, na podstawie których można byłoby wyliczyć obciążające pozwanych należności. Pozwana nie złożyła ani nawet nie powołała żadnego dokumentu, na podstawie którego żąda od pozwanych zaliczek na dostawę ciepła, opłaty za dzierżawę ciepłomierza, podatku od nieruchomości, kosztów dzierżawy terenu, dzierżawy terenu - powierzchnia wspólna oraz

dzierżawy terenu - rezerwa. Nie wiadomo zatem jakie dokumenty biegły miałby wziąć pod uwagę, gdyby zlecić mu matematyczne wyliczenie jakichkolwiek należności. Sąd pominął także dowód z przesłuchania stron, gdyż w sprawie wszystkie istotne okoliczności powinny być wykazane dokumentami, a zatem przesłuchanie stron było zbędne.

W świetle poczynionych ustaleń faktycznych, zachodziła podstawa do uwzględnienia żądania Spółdzielni jedynie w części, tj. do kwoty 1113,19 zł. W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił na podstawie art. 5 k.c.

Pozwanym przysługuje ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego, o którym mowa w przepisie art. 52 u.s.m. W tym zakresie Sąd podzielił stanowisko zajęte w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, tj. że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia. Przysługujące powodowej Spółdzielni jedynie prawo dzierżawy gruntu, na którym został wybudowany segment pozwanych, nie miało jednak wpływu na ważność umowy z dnia 23 sierpnia 1997 r., na podstawie której powódka zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej oraz przeniesienia na pozwanych własności tego domu wraz z prawami do działki. Skutkiem tej umowy było powstanie stosunku obligacyjnego między stronami postępowania o przeniesienie przez powódkę przydzielonego domu na pozwanych. Okoliczność ta nie przesądza także o nieważności przydziału domu jednorodzinnego z dnia 20 kwietnia 2000 r.

Obowiązki uprawnionych z tytułu ekspektatyw do domów jednorodzinnych, wybudowanych przez spółdzielnię mieszkaniową w celu przeniesienia ich własności na rzecz uprawnionych, kształtuje w drodze analogii przepis art. 4 ust. 3 u.s.m., a więc mają oni obowiązek uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Gdyby powódka

wykonała zobowiązanie do przeniesienia na pozwanych własności segmentu wraz z prawem do działki, określone w § 7 zawartej między stronami umowy z dnia 23 sierpnia 1997 r., pozwani byliby obowiązani ponosić koszty i wydatki, o których mowa w art. 4 ust. 4 ustawy, a ponadto - mogąc dysponować własnością segmentu - mogliby zrezygnować z pośrednictwa powódki przy dostawie mediów i innych usług. W praktyce obowiązki pozwanych sprowadzałyby się do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie powódki, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla. Obowiązki te wykonywaliby przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy. W wypadku właścicieli domów jednorodzinnych najczęściej chodzi o utrzymanie wewnętrznych dróg, placów zabaw, czy skwerów. Sytuacja prawna osób, o których mowa w art. 4 ust. 3 ustawy oraz art. 4 ust. 4 ustawy, jest zatem zupełnie odmienna. W świetle tych uwag powódce - co do zasady - przysługuje na podstawie art. 4 ust. 3 w zw. z ust. 1 u.s.m. prawo domagania się by pozwali ponosili koszty, związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Sąd nie mógł jednak pominąć faktów, z których wynika, że przez bierność powódki pozostaje nieuregulowany stan prawny nieruchomości, na której jest posadowiony zajmowany przez pozwanych dom jednorodzinny. Zatem Sąd doszedł do wniosku, że żądanie powódki w zakresie żądania od pozwanych opłat w oparciu o art. 4 ust. 1 u.s.m., zgodnie z postanowieniami statutu, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Sytuacja prawna pozwanych jest z winy powódki bardzo trudna, ponieważ nie dość, że przez tyle lat nie mogą dysponować własnością domu, za wybudowanie którego zapłacili, to jeszcze okazało się, że właściciel gruntu - miasto W. nie godzi się przenieść na powódkę praw do tego gruntu. Skoro bierność powódki jest przyczyną tak negatywnego położenia prawnego pozwanych, to niewątpliwie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego powoływanie się przez powódkę na przepis art. 4 ust. 3 w zw. z ust. 1 u.s.m. i żądanie od pozwanych pokrywania określonych w tych przepisach kosztów, do których ponoszenia nie byliby zobowiązani, gdyby przysługiwały im własność segmentu.

Jest to rażąco nieuczciwe w stosunku do pozwanych, którzy zapłacili powódce za wybudowanie tego segmentu i przeniesienie na nich jego własności.

Pozwani nie kwestionowali, że korzystają z mediów i usług, dostarczanych do ich segmentu za pośrednictwem powódki. W tym zakresie Sąd uznał za niekwestionowane przez pozwanych rozliczenie zimnej i ciepłej wody za I połowę 2018 r. (odpowiednio 244,94 zł i 492,28 zł), pokrycie przez powódkę podatku od posiadanej przez pozwanych nieruchomości (po 11,58 zł miesięcznie) oraz uiszczanie przez powódkę opłat za wywóz nieczystości stałych (po 60 zł miesięcznie). Należności te przysługiwały powódce na podstawie art. 4 ust. 1 u.s.m., ale tylko w zakresie, w jakim pozwani musieliby je płacić, gdyby przysługiwała im własność segmentu. Wydatki te zostały poniesione tymczasowo przez powódkę. Zwrotowi podlegały jedynie wydatki faktycznie poniesione przez Spółdzielnię, które zostały przeznaczone na zaspokojenie potrzeb pozwanych. Zasądzeniu podlegała również kwota 18,07 zł skapitalizowanych na dzień 31 grudnia 2018 r. odsetek ustawowych za opóźnienie każdej kwoty zaległości przypadającej odpowiednio za miesiące sierpień-grudzień 2018 r. obliczonych według art. 481 § 2 k.c.

Sąd na podstawie zaoferowanego przez powódkę materiału dowodowego nie był w stanie ustalić, czy Spółdzielnia poniosła inne rzeczywiste koszty na rzecz pozwanych, zajmujących przydzielony im dom jednorodzinny. Powódka powoływała się bowiem na podejmowane przez swoje organy uchwały oraz dołączyła do akt sprawy uchwałę nr 41/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 20 listopada 2017 r. oraz plan gospodarczo-finansowy na rok 2018. Z dokumentów tych wynikają jedynie stawki opłat, które pozwani byliby zobowiązani płacić na rzecz powódki, gdyby przysługiwało im spółdzielcze prawo do domu jednorodzinnego.

Wyrokiem z dnia 16 listopada 2021 r. Sąd Okręgowy w W. po rozpoznaniu apelacji wniesionej przez powódkę uchylił wyrok Sądu Rejonowego w W. z dnia 7 grudnia 2020 r. w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 2 i 3 i w tym zakresie przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

Sąd drugiej instancji podzielił ustalenie, iż pozwanym (pozwanemu)

przysługuje ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego wraz z garażem w zabudowie szeregowej (odrębnej własności lokalu położonego przy ul. L. w W.). Dlatego w oparciu o art. 4 ust. 3 w zw. z art. 4 ust. 1 i 2 oraz w zw. z art. 2 ust. 3 zd. 2 u.s.m. uzasadnione byłoby co do zasady domaganie się od pozwanych - jako od członków spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego - pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Mając jednak na uwadze, iż ich obecny - utrzymujący się od przeszło 20 lat – status pozwanych (pozwanego) - jest wynikiem niewykonania zobowiązania przez skarżącą - zasadne jest ustalenie hipotetycznej sytuacji pozwanych, pod kątem ich obciążeń na rzecz powodowej spółdzielni, gdyby ta wypełniła ciążące na niej (na podstawie umowy z dnia 23.08.1997 r.) zobowiązanie w postaci przeniesienia na członka własności przydzielonego domu wraz z prawami do działki - na zasadzie spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego (§ 1 ust. 3 i § 7 ust. 1 umowy), aby uniknąć ryzyka większego ich obciążenia na rzecz spółdzielni z racji tego, że to ona nie wypełnia swojego obowiązku. Próba dokonania takiego porównania (zestawienia) prowadzi do konkluzji, iż koszty, które pozwani byłiby zobowiązani pokrywać, pozostawałyby (prawdopodobnie) na analogicznym poziomie, przy czym zupełnie bezpodstawne jest poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenie, że obciążałyby ich wyłącznie opłaty za media dostarczane do ich segmentu oraz za wywóz nieczystości.

Pozwani zdecydowali się na „zaopatrzenie” w dom na warunkach przedsięwzięcia spółdzielczego (w ramach spółdzielni mieszkaniowej), z wszystkimi wynikającymi z tego konsekwencjami. Dostrzeżony przez Sąd Okręgowy negatywny aspekt braku realizacji przez powódkę obowiązku spoczywającego na niej względem pozwanych (pozwanego) nie powinien determinować rozstrzygnięcia w sprawie, lecz stanowić element (podstawę) ewentualnego roszczenia (odszkodowawczego) względem spółdzielni.

Biorąc pod uwagę spoczywający na spółdzielni obowiązek dbania o

bilansowanie się budżetu oraz o pokrywanie przez członków (korzystających z mienia spółdzielni) opłat obciążających ich na podstawie przepisów obowiązującego prawa, trudno poczytywać za działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego samo domaganie się zapłaty należności (wystąpienie z pozwem).

Sąd Okręgowy uznał, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy albowiem nie odniósł się do wszystkich zarzutów strony pozwanej skierowanych przeciwko żądaniu pozwu. Zarzuty pozwanych nie ograniczały się do tego, aby ustalić, czy spółdzielnia pobierała opłaty zgodnie ze swoimi uchwałami, lecz czy odpowiadały one rzeczywistym kosztom eksploatacji. W orzecznictwie przyjęto, że członek spółdzielni mieszkaniowej może, w procesie wytoczonym przeciwko niemu przez spółdzielnię o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, kwestionować wysokość tych opłat na tej podstawie, że zostały one zawyżone w stosunku do rzeczywistych kosztów eksploatacji. Obecnie taka możliwość została zagwarantowana przez ustawodawcę wprost w art. 4 ust. 8 u.s.m. Jakkolwiek przepis ten wprost odnosi się tylko do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat, jednak członek ma również prawo kwestionowania bezpośrednio na drodze sądowej ustalenia przez spółdzielnię jego zobowiązania z tytułu opłat. W związku z obowiązywaniem zasady prowadzenia przez spółdzielnie mieszkaniowe działalności bezwynikowej (dawniej art. 204 i 208 prawa spółdzielczego; obecnie art. 1 i 6 u.s.m.) wysokość opłat eksploatacyjnych obciążających członka spółdzielni (właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni) powinna być powiązana z rzeczywistą wysokością wydatków ponoszonych przez spółdzielnię na poszczególne lokale. W powodowej spółdzielni obowiązuje Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu. Natomiast podstawą do ustalenia wysokości opłat jest roczny plan gospodarczo - finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą.

Ponieważ Sąd pierwszej instancji nie odniósł się do wszystkich zarzutów i wniosków pozwanych, jak i nie rozstrzygnął, czy opłaty, którymi byli oni obciążani, odpowiadały rzeczywistym kosztom eksploatacji nie została rozpoznana istota sprawy, co uzasadniało uchylenie wyroku Sądu Rejonowego w zaskarżonej części i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania - tym bardziej, że

zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w zasadzie w całości.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy powinien w pierwszej kolejności odnieść się do zarzutu strony pozwanej - zawartego w piśmie datowanym na dzień 15.11.2020 r. - braku uprawnienia spółdzielni do zarządzania budynkiem zajmowanym przez pozwanych z wskazanych przez nich przyczyn. Sąd powinien również rozważyć, jakie znaczenie dla wyniku sprawy ma okoliczność oddalenia przez Sąd Okręgowy w W. (prawomocnym już obecnie) wyrokiem z dnia 4 lutego 2020 r. powództwa powodowej spółdzielni przeciwko W. o zobowiązanie do zawarcia umowy użytkowania wieczystego gruntu (sygn. akt II C [...] Sądu Okręgowego w W.; wyrok Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 20.04.2021 r., sygn. akt ACa [...]) w kontekście twierdzeń pozwanych o braku ekspektatywy własnościowego prawa do domu jednorodzinnego.

W przypadku uznania, że spółdzielnia uprawniona była do obciążania pozwanych kosztami eksploatacyjnymi, Sąd powinien z kolei rozstrzygnąć, w oparciu o wiedzę specjalistyczną biegłego, czy koszty nałożone na pozwanych odpowiadają rzeczywistej wysokości wydatków ponoszonych przez spółdzielnię na zajmowany przez nich dom jednorodzinny. Zasadne byłoby odniesienie się do wniosku pozwanych, zawartego już w sprzeciwie od nakazu zapłaty, aby do akt zostały dołączone wszelkie dokumenty źródłowe w zakresie opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego. Sąd drugiej instancji zwrócił także uwagę na brak w aktach sprawy m.in. Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu, czy też Regulaminu rozliczenia kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „P.”, jak i Regulaminu rozliczenia kosztów zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków w SM „P.”. Bez tych dokumentów niemożliwa wydaje się weryfikacja prawidłowości naliczenia i rozliczenia opłat pobieranych zaliczkowo. Podjęcie się tego wszystkiego przez Sąd Okręgowy na etapie postępowania apelacyjnego prowadziłoby do pozbawienia stron prawa do dwuinstancyjności, sprawiając, że zostałaby ona zachowana jedynie pozornie.

Zażalenie na wyrok Sądu Okręgowego wniosła powódka, zarzucając naruszenie art. 386 § 4 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy, a tym samym zachodziły podstawy do uchylenia wyroku Sądu Rejonowego i przekazania mu sprawy do ponownego rozpoznania. Powódka podniosła, że nieuprawione jest stanowisko Sądu drugiej instancji, iż na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego nie doszło do rozpoznania sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.) skoro Sąd pierwszej instancji odniósł się merytorycznie do żądania zapłaty zgłoszonego przez powódkę przyjmując, iż zasługuje ono na uwzględnienie w części. Świadczy to o tym, że Sąd Rejonowy przeprowadził merytoryczną ocenę roszczenia, co wyklucza możliwość uznania, iż w sprawie nie doszło do rozpoznania istoty sprawy i w związku z tym zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przewidziane w art. 394¹ § 1¹ k.p.c. zażalenie służy kontroli prawidłowości wyboru przez Sąd drugiej instancji formy rozstrzygnięcia, uchylającego zaskarżone orzeczenie i przekazującego sprawę do ponownego rozpoznania. Dokonywana przez Sąd Najwyższy w postępowaniu zażaleniowym kontrola ma charakter formalny, skupiający się na ocenie wystąpienia przesłanek wydania tego rozstrzygnięcia. Jeżeli orzeczenie sądu pierwszej instancji zostało uchylone z powodu nierozpoznania przez ten sąd istoty sprawy, to zadaniem Sądu Najwyższego w postępowaniu zażaleniowym jest zbadanie, czy sąd drugiej instancji prawidłowo pojmował tę przyczynę uzasadniającą wydanie orzeczenia kasatoryjnego i czy jego merytoryczne stanowisko uprawniało do podjęcia takiego rozstrzygnięcia. Poza zakresem kontroli Sądu Najwyższego pozostaje natomiast prawidłowość stanowiska prawnego sądu drugiej instancji co do meritum.

Podstawę wydania przez Sąd Okręgowy orzeczenia kasatoryjnego stanowił art. 386 § 4 k.p.c. ze względu na stwierdzenie, iż nie doszło do rozpoznania istoty sprawy przez Sąd pierwszej instancji. Pojęcie nierozpoznania istoty sprawy powinno być interpretowane jako wadliwość rozstrzygnięcia, polegająca na wydaniu przez sąd pierwszej instancji orzeczenia, które nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, bądź na zaniechaniu zbadania przez ten Sąd materialnej

podstawy żądania albo oceny merytorycznych zarzutów strony przy bezpodstawnym przyjęciu, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (zob.m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 22; z dnia 2 lipca 2015 r., V CZ 39/15, nie publ., wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003, nr 3, poz. 36 oraz z dnia 12 listopada 2007 r., I PK 140/07, OSNP 2009, nr 1-2, poz. 2). Wskazuje się, że przyczyna zaniechania zbadania istoty sprawy może tkwić zarówno w pasywności sądu, jak i w błędnym - co pokaże dopiero kontrola odwoławcza - przyjęciu przesłanki niweczącej lub hamującej roszczenie, tj. prekluzja, przedawnienie, potrącenie, brak legitymacji, prawo zatrzymania itd. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 22). W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi również w przypadku dokonania przez sąd pierwszej instancji oceny prawnej żądania bez ustalenia podstawy faktycznej, co wymagałoby poczynienia kluczowych ustaleń po raz pierwszy w instancji odwoławczej. W takiej sytuacji uzasadnione jest uchylenie orzeczenia ze względu na respektowanie uprawnień stron, wynikających z zasady dwuinstancyjności postępowania sądowego. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2017 r., IV CZ 130/16, nie publ.).

Z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego zaskarżonego zażaleniem wynika, że Sąd pierwszej instancji nie rozważył zarzutów pozwanych dotyczących zasadności domagania się przez powódkę zapłaty opłat ze względu na ich wadliwe skalkulowanie, przyjmując, że w części dochodzone powództwo nie może być uwzględnione z uwagi na to, że dochodzenie tego roszczenia przez powódkę było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, co uzasadniało oddalenie powództwa w tej części na podstawie art. 5 k.c. W tym samym zakresie Sąd pierwszej instancji pominął przeprowadzenie zgłoszonych dowodów uznając, że przeprowadzenie postępowania dowodowego było zbędne, a ponadto – jeżeli należałoby je przeprowadzić – to tylko z dowodów z dokumentów. Tylko bowiem na podstawie dokumentów, których powódka nie przedstawiła, można by wyliczyć należności obciążające pozwanych. W następstwie takiej oceny części żądania

powódki w sprawie nie dokonano ustaleń co do wysokości ewentualnych opłat należnych powódce od pozwanych.

Sąd drugiej instancji uznał tę ocenę za błędną we wszystkich wyżej wskazanych aspektach. W szczególności za błędną uznał ocenę Sądu pierwszej instancji, że za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego należało uznać samo dochodzenie przez powódkę od pozwanych należności w zakresie, w którym powództwo nie zostało uwzględnione. Nie podzielił również stanowiska Sądu pierwszej instancji co do braku potrzeby i możliwości przeprowadzenia postępowania dowodowego dotyczącego wysokości należności, jakich od pozwanych mogła żądać powódka. W tym bowiem zakresie zawarł w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazówki co do konieczności przeprowadzenia postępowania dowodowego. Według oceny Sądu drugiej instancji, której w tym zakresie Sąd Najwyższy nie kontroluje, Sąd pierwszej instancji zaniechał także zbadania zarzutu pozwanych co do braku uprawnienia powódki do zarządzania budynkiem zajmowanym przez pozwanych. W tej sytuacji, w której zasadniczą przyczyną oddalenia powództwa (jego części) przez Sąd Rejonowy było uznanie samego jego dochodzenia przez powódkę za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, co było też zasadniczą przyczyną uznania za zbędne przeprowadzenia postępowania dowodowego na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia o części nieuwzględnionego powództwa, za trafną należy uznać konkluzję Sądu drugiej instancji, że w tym zakresie Sąd pierwszej instancji nie dokonał kluczowych (istotnych) dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń faktycznych, co jest jedną z przyczyn uznawanych w orzecznictwie za nierozpoznanie istoty sprawy. Niezależnie od tej oceny, Sąd Okręgowy zasadnie uznał, że w konsekwencji stanowiska zajętego przez Sąd Rejonowy należałoby w tym zakresie całe postępowanie dowodowe w sprawie przeprowadzić w postępowaniu apelacyjnym, co prowadziłoby do utraty przez strony prawa do rozpoznania sprawy w postępowaniu dwuinstancyjnym.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 394¹ § 3 k.p.c. oddalił zażalenie jako niezasadne i - stosownie do art. 108 § 1 zd. pierwsze w zw. z art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 394¹ § 3 k.p.c. - pozostawił

rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego Sądowi do orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie.