



Sygn. akt I CSK 496/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

SSA Bogusław Dobrowolski

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej "C."

w [...]

przeciwko D. S. i Z. Ł.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 10 maja 2017 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 10 marca 2016 r., sygn. akt VI ACa .../15,

uchyla zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu Okręgowego w [...] z dnia 16 kwietnia 2014 r., sygn. XXV C .../13 (pkt 1 - I i III) oraz w części orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt 3) i sprawę w tym zakresie przekazuje Sądowi Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa „C.3” z siedzibą w [...] wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie D. S. i Z. Ł. kwoty 146 610,37 zł z ustawowymi odsetkami od kwot wskazanych w pozwie tytułem nieuiszczonych zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz fundusz remontowy za okres od stycznia 2011 r. do grudnia 2012 r.

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w [...] oddalił powództwo. Ustalił, że pozwani działający pod firmą „S. s.c. D. S. i Z. Ł.”, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wybudowali na działce gruntu położonej przy ul. C. w [...] budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z garażem podziemnym. W dniu 4 czerwca 2009 r. na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego wyodrębnili i przenieśli na rzecz osoby fizycznej pierwszy lokal położony w tej nieruchomości. W umowie określono, że od dnia przekazania lokalu nabywcy, zarząd i administrowanie nieruchomością wspólną kupujący powierzają pozwanym lub wskazanemu przez nich podmiotowi. Tego samego dnia członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej „C.” uchwałą powołali jednoosobowy zarząd w osobie K. S. jako prezesa zarządu oraz uchwalili powierzenie administrowania wspólnotą mieszkaniową pozwanym. W umowie z dnia 1 listopada 2009 r. powód zlecił pozwanym wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością powoda, a pozwani oświadczyli, że obowiązek ten przyjmują. Ustalono, że pozwanym z tytułu pełnienia powierzonych wskazaną umową obowiązków, przysługuje opłata administracyjna, tj. opłata miesięczna w wysokości 3,5 zł/m² powierzchni użytkowej lokali w budynkach bez wind miesięcznie oraz 4 zł/m² powierzchni użytkowej lokali w budynkach z windami, miesięcznie płatne z góry do 10 każdego miesiąca, chyba że pozwani ustalą inny termin. Pozwani zobowiązali się pokrywać z tej opłaty koszty zarządzania nieruchomością wspólną, w skład których w szczególności wchodziły wydatki na drobne remonty i konserwacje, opłaty za dostawę energii elektrycznej i wody - w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłaty z tytułu wywozu śmieci i odprowadzenia ścieków z nieruchomości wspólnej, wydatki na utrzymanie czystości i porządku, koszty eksploatacji i konserwacji urządzeń technicznych w nieruchomości wspólnej i

wynagrodzenie dla administratora. Umowa została zawarta na okres trzech lat z prawem każdej strony do jej wypowiedzenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. W przypadku nie skorzystania przez strony z tego uprawnienia, miała się stać umową na czas nieokreślony. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Wspólnotę Mieszkaniową, zobowiązała się ona do zwrotu na rzecz pozwanych kosztów wykonania placu zabaw i miejsc parkingowych w kwocie 35 000 zł. W dniu 16 listopada 2009 r. strony zawarły aneks nr 1 do umowy z dnia 1 listopada 2009 r., dodający § 10 a, zgodnie z którym, pozwani zobowiązali się do montażu na własny koszt filtrów i pomp na przyłączy wodnym oraz do nie pobierania dodatkowych opłat na pokrycie zwiększonych wydatków w przypadku wzmożonych opadów śniegu. W aneksie tym Wspólnota zobowiązała się do przedłużenia umowy o administrowanie osiedlem przez pozwanych do 5 lat, do niepobierania od pozwanych opłat administracyjnych za lokale, stanowiące ich własność, a jeszcze niesprzedane do czasu ich sprzedaży, zaś w przypadku wypowiedzenia umowy przed upływem umówionego okresu - do zwrotu na rzecz pozwanych dodatkowych wydatków poniesionych na odśnieżanie przy wzmożonych opadach śniegu - w kwocie 5 000 zł rocznie - począwszy od zimy 2009/2010 r., a także wydatków pozwanych poniesionych na zakup i montaż 2 filtrów poprawiających jakość wody dostarczanej do osiedla oraz systemu pomp wyrównujących ciśnienie wody na przyłączy wodnym - w kwocie 25 500 zł.

Uchwałą z dnia 9 czerwca 2010 r. członkowie powodowej Wspólnoty zmienili sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób, że odwołali zarząd sprawowany przez pozwanych oraz uchwalili, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez osoby fizyczne wybierane w trybie art. 20 ustawy o własności lokali (zarząd właścicielski). Uchwałą z dnia 3 kwietnia 2011 roku członkowie Wspólnoty powołali zarząd wspólnoty w osobach M. P., T. C. oraz J. P. Pismem z dnia 12 czerwca 2011 r., zarząd wypowiedział pozwanym umowę z dnia 1 listopada 2009 r. o administrowanie nieruchomością wspólną z dniem 15 czerwca 2011 r. i wezwał do przekazania zarządowi dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej, korespondencji, uchwał Wspólnoty, umów oraz dokumentacji finansowej związanej z nieruchomością wspólną.

Uchwałą z dnia 1 października 2011 r. Wspólnota ustaliła zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 3,5 zł/m² powierzchni użytkowej lokali w budynkach bez wind miesięcznie oraz 4 zł/m² powierzchni użytkowej lokali w budynkach z windami, z zastrzeżeniem, że zaliczki te obowiązują po dniu 31 grudnia 2011 r., a następnie uchwałą z dnia 31 marca 2012 r. ustaliła zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 3,5 zł na m² dla lokali w klatkach pozbawionych windy oraz 4 zł na m² dla lokali w klatkach wyposażonych w windę. Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo wskazując, że powód nie przedstawił dowodów pozwalających na weryfikację twierdzeń o zaleganiu przez pozwanych z zaliczkami na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej.

W wyniku rozpoznania apelacji powoda Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 10 marca 2016 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 81 110,37 zł z ustawowymi odsetkami od kwot wskazanych w sentencji, oddalił powództwo oraz apelację powoda w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny ustalił, że pozwani nie płacili opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz na fundusz remontowy, przypadających od stanowiących ich własność i nie sprzedanych jeszcze lokali położonych w tej nieruchomości. Za okres od stycznia 2011 r. do sierpnia 2012 r. powstały z tego tytułu zaległości w łącznej kwocie 213 566,67 zł. Po jej pomniejszeniu o wpłaty dokonane przez pozwanych w wysokości: 6 222,89 zł, 53 957,18 zł i 6 776 zł. do zapłaty na rzecz powoda pozostawała kwota 146 610,37 zł, którą Sąd Apelacyjny zredukował o przedstawione przez pozwanych do potrącenia, na podstawie umowy z dnia 1 listopada 2009 r., kwoty: 35 000 zł tytułem zwrotu wydatków pozwanych na wykonanie miejsc parkingowych oraz placu zabaw, a także 30 500 zł tytułem wydatków na instalację pomp i odśnieżanie, łącznie 65 500 zł. W efekcie Sąd Apelacyjny zasądził różnicę rachunkową tych należności wynoszącą 81 110,37 zł z odsetkami ustawowymi od kwot częściowych wskazanych w sentencji.

W skardze kasacyjnej pozwani zarzucili naruszenie art. 498 § 1 i 2 w zw. z art 499 k.c., art. 316 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 w zw. z art 391 k.p.c.

Wnieśli o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga zasługuje na uwzględnienie wobec trafności sformułowanych w niej podstaw naruszenia prawa materialnego i przepisów postępowania. Sąd Apelacyjny nie odniósł się bowiem w żaden sposób do zgłoszonego przez pozwanych już w odpowiedzi na pozew (k. 168-172 akt sprawy) zarzutu potrącenia z wierzytelnością dochodzoną powództwem, kwoty 82 583,71 zł, przysługującej im, według twierdzeń pozwanych, od Wspólnoty z tytułu należności za zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną na podstawie umowy z dnia 1 listopada 2009 r., które nie zostały zapłacone. Sąd Okręgowy nie ustosunkował się do tego zarzutu z uwagi na przyjęcie koncepcji rozstrzygnięcia skutkującej oddaleniem powództwa w całości co do zasady jako nieudowodnionego. Skoro Sąd drugiej instancji dokonał odmiennych ustaleń faktycznych prowadzących do wydania orzeczenia reformatoryjnego i częściowego uwzględnienia żądania Wspólnoty, kompleksowej ocenie prawnej opartej na niezbędnym w tym celu ustaleniach, powinny podlegać także wszystkie zgłoszone przez pozwanych zarzuty, czego Sąd drugiej instancji zaniechał.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

kc

jw