

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 31 maja 2019 roku**

Pozwem złożonym w dniu 6 września 2018 roku w elektronicznym postępowaniu upominawczym powód – Wspólnota Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W., wniósł o zasądzenie od pozwanego – Spółdzielni Mieszkaniowej Na (...) z siedzibą w W. (KRS: (...)) kwoty 11 070 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powód wniósł również o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od dokumentu pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż Spółdzielnia Mieszkaniowej Na (...) z siedzibą w W. wybudowała na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą (...), zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na parterze, garażem podziemnym, wjazdami oraz infrastrukturą techniczną. Od dnia 14 lutego 2014 roku pozwany zaczął proces wyodrębnienia własności lokali w budynku zlokalizowanym na w/w nieruchomości. Od tego czasu pozwany sprawował także zarząd powierzony nieruchomością wspólną w/w budynku na mocy art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W dniu 20 maja 2016 roku pozwany dokonał wyodrębnienia ostatniego lokalu w w/w budynku. Tym samym od tego dnia powstała Wspólnota Mieszkaniowa (...). Z tego powodu od tych lokali zaczęły mieć zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

Z powyższych względów w dniu 20 maja 2016 roku zakończył się również zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Na (...) nieruchomością położoną przy ul. (...). Mimo tego w dniu 23 czerwca 2017 roku pozwana spółdzielnia dokonała przelewu z rachunku powodowej Wspólnoty kwoty w łącznej wysokości 1 320 620,34 złotych jako refundację kosztów za okres 2013-31/12/2016.

Powodowa Wspólnota mieszkaniowa zwróciła się do pozwanego o zwrot w/w kwoty. Z wyjaśnień pozwanego wynikało jednak, iż na w/w przelew składa się także kwota 11 070 złotych jako należność wynikająca z faktury nr (...) wystawionej przez (...) o/ (...) w dniu 22 sierpnia 2016 roku.

Uznając, iż brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do dokonania w/w potrącenia, powód wezwał pozwanego do zwrotu, m.in. w/w kwoty. W odpowiedzi pozwany wskazał, iż były to wydatki związane z bieżącym funkcjonowaniem i zarządzeniem nieruchomością przy ul. (...) i nie zwrócił żądanej kwoty.

W ocenie powoda pozwany jest bezpodstawnie wzbogacony jego kosztem i zachodzą wszelkie przesłanki określone w art. 405 kc. W szczególności wskazano na brak podstawy prawnej wzbogacenia pozwanego kosztem powoda. W dacie dokonania przelewu w/w kwoty istniała już bowiem powodowa wspólnota mieszkaniowa.

Wskazano także, iż zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 roku, sygn. V CSK 459/11, nie do zaakceptowania jest pogląd, iż mimo powstania wspólnoty mieszkaniowej, spółdzielnia mieszkaniowa nadal wykonywałaby zarząd nieruchomością wspólną jak zarząd powierzony, i to w sposób trwały, co pozostawałoby w sprzeczności zarówno z celem art. 24<sup>1</sup> § 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak też z wyraźnym brzmieniem art. 27 ust. 2 tej ustawy. W ocenie powoda pozwany mógł zarządzać nieruchomością przy ul. (...) jedynie do dnia 20 maja 2016 roku.

Rachunek bankowy o nr (...) (...) był prowadzony dla rozliczeń nieruchomości przy ul. (...) przez (...) S.A. z siedzibą w W.. Posiadaczem rachunku początkowo był pozwany, jednak z mocy prawa w jego miejsce wstąpił powód z dniem 8 lutego 2017 roku. W związku z tym od tej daty pozwany nie był uprawniony do dokonywania żadnych dyspozycji na w/w rachunku. Tym samym nie mógł w dniu 23 czerwca 2017 roku dokonać przelewu m.in. kwoty dochodzonej pozwem w niniejszej sprawie ( pozew złożony w elektronicznym postępowaniu upominawczym k. 1 – 14).

Postanowieniem z dnia 2 października 2018 roku Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie przekazał sprawę do tut. Sądu (postanowienie k. 15). Braki pozwu uzupełniono w dniu 18 grudnia 2018 roku (k. 18). Zarządzeniem z dnia 18 marca 2018 roku wyznaczono termin rozprawy na 23 maja 2019 roku. Zobowiązano pozwanego do złożenia odpowiedzi na pozew w terminie 20 dni (zarządzenie k. 86).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Pozwany wskazał, iż przedmiotowa sprawa jest analogiczna do szeregu innych toczących się między tymi samymi stronami. Tym niemniej argumentacja powoda jest błędna i nie może świadczyć o zasadności powództwa.

Przyznano, iż ustanowienie odrębnej własności pierwszego lokalu w budynku przy ul. (...) w W. nastąpiło w dniu 14 lutego 2014 roku. Z kolei wyodrębnienie własności ostatniego z lokali nastąpiło w dniu 20 maja 2016 roku. Pozwana nadal jest jednak współwłaścicielem w/w nieruchomości przy ul. (...) w W. w określonym udziale.

Zwrócono uwagę, iż postanowienia aktu notarialnego z 14 lutego 2014 roku zawierały postanowienia o powierzeniu zarządu w/w nieruchomości pozwanemu. Postanowienia te obowiązywały także kolejnych właścicieli lokali aż do momentu podjęcia przez właścicieli, już po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej, odmiennej uchwały o sposobie zarządu. Przesądzać o tym miała treść art. 18a ustawy o własności lokali oraz art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W realiach niniejszej sprawy tego rodzaju uchwała została podjęta dopiero w dniu 28 czerwca 2017 roku, tym samym aż do tego dnia pozwany sprawował zarząd w/w nieruchomością. Mógł więc także dokonać przelewu kwoty będącej przedmiotem żądania powoda w niniejszym postępowaniu.

Wskazano także, iż najdalej do dnia 8 września 2017 roku właściciele lokali w powodowej wspólnocie pozostawali członkami pozwanej spółdzielni. Tym samym ciążyły na nich obowiązki wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności określony w jej art. 4 ust. 2. Tym samym obciążał ich obowiązek uczestniczenia w odpowiednim udziale w opłatach za użytkowanie wieczyste działek komunikacyjnych.

Zwrócono także uwagę, iż pozwany udzielał odpowiedzi na wezwanie do dobrowolnej zapłaty kierowane do niego przez powoda (odpowiedź na pozew k. 91 - 98).

W toku postępowania strony podtrzymały tak sformułowane stanowiska w sprawie. Na rozprawie w dniu 23 maja 2019 roku pełnomocnik pozwanego oświadczył, iż nie wnosi o doręczanie mu załączników do pozwu, które miały mu nie zostać wcześniej przesłane. Podniósł ponadto, iż powód powinien dysponować uchwałą wspólnoty na wytoczenie powództwa w niniejszej sprawie. Jest to bowiem czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. Brak uchwały przesądzać miał o braku legitymacji czynnej (protokół rozprawy z dnia 23 maja 2019 roku k. 152; załącznik do protokołu rozprawy k. 148 - 151).

### ***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:***

Spółdzielnia Mieszkaniowej Na (...) z siedzibą w W. wybudowała na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), składającej się z działek o numerach, 4/11, 4/34, 4/36 oraz 4/37, obręb 1-10-27, o powierzchni 9730 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą (...), zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na parterze, garażem podziemnym, wjazdami oraz infrastrukturą techniczną (wydruk z księgi wieczystej k. 29 - 32; okoliczność bezsporna).

Od dnia 14 lutego 2014 roku Spółdzielnia Mieszkaniowej Na (...) z siedzibą w W. rozpoczęła wyodrębnienie własności lokali w w/w budynku (kopia aktu notarialnego k. 106 – 115v). Od tego czasu w/w Spółdzielnia sprawowała także zarząd powierzony nieruchomością wspólną w/w budynku na mocy art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (okoliczność bezsporna).

W dniu 20 maja 2016 roku w/w Spółdzielnia dokonała wyodrębnienia ostatniego lokalu w w/w budynku (okoliczność bezsporna; kopia aktu notarialnego k. 119 – 127). Tym samym od tego dnia powstała Wspólnota Mieszkaniowa (...). Z tego powodu od tych lokali zaczęły mieć zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2019 roku, poz. 737 ze zm.), niezależnie od pozostawiania przez właścicieli członkami spółdzielni.

Z powyższych względów w dniu 20 maja 2016 roku zakończył się również zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Na (...) nieruchomością położoną przy ul. (...). Mimo tego w dniu 23 czerwca 2017 roku w/w Spółdzielnia dokonała przelewu z rachunku Wspólnoty mieszkaniowej kwoty w łącznej wysokości 1 320 620,34 złotych jako refundację kosztów za okres 2013-31/12/2016 (okoliczność bezsporna; wyciąg z rachunku bankowego k. 74 - 75). Powyższy przelew obejmował także należność w wysokości 11 070 złotych stwierdzoną fakturą VAT nr (...) wystawioną w dniu 22 sierpnia 2016 roku przez (...) Związek (...), Oddział (...) wobec Spółdzielni Mieszkaniowej Na (...) z tytułu pełnienia nadzoru na inwestorskiego nad realizacją robót naprawczych skarpy budynku przy ul. (...) w W. – etap III (faktura VAT k. 39).

Rachunek bankowy o nr (...) (...) był prowadzony dla rozliczeń mieszkańców nieruchomości przy ul. (...) w W. przez (...) S.A. z siedzibą w W.. Posiadaczem rachunku początkowo była Spółdzielnia Mieszkaniowa Na (...) z siedzibą w W., jednak z mocy prawa w jego miejsce wstąpiła Wspólnota mieszkaniowa (...) z dniem 8 lutego 2017 roku. Zostało to potwierdzone aneksem z dnia 8 lutego 2017 roku ( aneks do umowy rachunku bankowego k. 43; umowa rachunku k. 43v – 44).

Wspólnota mieszkaniowa (...) zwróciła się do w/w Spółdzielni o zwrot w/w kwoty (wezwania do zapłaty k. 45 – 47; k. 48 - 49). Z wyjaśnień przedstawionych przez Spółdzielnię wynikało, iż na w/w przelew składa się także kwota 11 070 złotych jako należność wynikająca z faktury nr (...) wystawionej przez (...) o/ (...) w dniu 22 sierpnia 2016 roku (odpowiedź na wezwanie do zapłaty k. 50 - 51).

Uznając, iż brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do dokonania w/w potrącenia, Wspólnota mieszkaniowa (...) wezwwała Spółdzielnię Mieszkaniową Na (...) do zwrotu, m.in. w/w kwoty. W odpowiedzi wskazano, iż były to wydatki związane z bieżącym funkcjonowaniem i zarządzeniem nieruchomości przy ul. (...) i nie zwrócił żądanej kwoty (okoliczność bezsporna).

Na podstawie uchwały nr 13/2017 z dnia 28 czerwca 2017 roku Wspólnoty mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. został wybrany jej zarząd (uchwała k. 52). Wybrani na jej podstawie członkowie udzieli pełnomocnictwa radcy prawnemu J. K. do reprezentowania Wspólnoty w niniejszej sprawie (pełnomocnictwo k. 60).

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o dowody z dokumentów, powołane w jego opisie. Odnosząc się w pierwszej kolejności do dowodów z dokumentów złożonych do akt w formie zwykłych kserokopii, strony nie zakwestionowały rzetelności ich sporządzenia, ani nie żądały złożenia przez stronę przeciwną ich oryginałów (zgodnie z art. 129 kpc). Także i Sąd badając te dokumenty z urzędu nie dopatrywał się w nich niczego, co uzasadniałoby powzięcie jakichkolwiek wątpliwości co do ich wiarygodności i mocy dowodowej, dlatego stanowiły podstawę dla poczynionych w sprawie ustaleń. Dodatkowo czyniąc ustalenia faktyczne Sąd uwzględnił zgodne twierdzenia stron w trybie art. 229 kpc oraz twierdzenia strony, którym przeciwnik nie zaprzeczył w trybie art. 230 kpc.

Należy podkreślić, iż stan faktyczny sprawy pomiędzy stronami nie budził większych rozbieżności. Przedmiotem sporu była natomiast ocena jego konsekwencji prawnych.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości. W ocenie Sądu strona pozwana nie była upoważniona do dokonania na swoją rzecz w dniu 23 czerwca 2017 roku przelewu rachunku nr (...) (...) (...) kwoty 11 070 złotych, gdyż czynność ta pozbawiona była podstaw prawnych.

Podstawę merytorycznego rozstrzygnięcia podjętego w niniejszej sprawie stanowił materiał procesowy (tzn. fakty i dowody) zebrany w toku postępowania, o czym przesądza treść art. 316 § 1 i art. 328 § 2 ustawy z dnia 17 listopada

1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1360 ze zm., powoływany dalej w skrócie jako kpc). Jednak zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1025 ze zm., powoływany dalej w skrócie jako kc) oraz art. 232 kpc to strony obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Powyższe przepisy stanowią normatywną podstawę zasady kontradyktoryjności, zgodnie z którą ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania cywilnego. To one są wyłącznym dysponentem toczącego się postępowania, do nich należy gromadzenie materiału i wreszcie to one ponoszą odpowiedzialność za jego wynik (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76, str. 37).

W niniejszej sprawie okolicznością bezsporną między stronami był status prawny nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Istota sporu sprowadzała się natomiast do możliwości dokonania przez pozwanego z rachunku bankowego powodowej wspólnoty o numerze 69 1090 1694 0000 0001 2269 8973 przelewu na swoją rzecz kwoty 11 070 złotych w dniu 23 czerwca 2017 roku.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, iż podstawę prawną dochodzonego pozewem roszczenia stanowił art. 405 kc zgodnie z którym kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby nie było możliwe do zwrotu jej wartości. Powołany przepis stanowi uniwersalną podstawę żądania zwrotu korzyści, jaką druga osoba uzyskała nie mając ku temu podstawy prawnej. Dla istnienia odpowiedzialności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia niezbędne jest, aby po pierwsze wystąpiło wzbogacenie w majątku jednej osoby oraz odpowiadające mu zubożenie w majątku drugiej i aby wzbogacenie to powstało bez podstawy prawnej.

W niniejszej sprawie nie ulegało wątpliwości, iż pozwany dokonał na swoją rzecz z rachunku powodowej Wspólnoty przelewu środków w kwocie 11 070 złotych. Jego wzbogacenie kosztem powoda nie ulegało więc żadnej wątpliwości. Przedmiotem sporu było natomiast istnienie podstawy prawnej do takiego przysporzenia. To z kolei wymagało rozstrzygnięcia, w którym momencie i na skutek jakich zdarzeń prawnych dochodzi do ustania zarządu wykonywanego we wspólnocie mieszkaniowej przez spółdzielnię mieszkaniową, która dotychczas sprawowała ten zarząd ex lege. Było to więc kwestia ustalenia konsekwencji art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 845 ze zm., powoływana dalej w skrócie także jako usm).

Zgodnie z powołanym przepisem, jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, **po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali** (tj. Dz. U. z 2019 roku, poz. 737 ze zm., powoływana dalej w skrócie także jako uwl). Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

W niniejszej sprawie do wyodrębnienia wspólnoty mieszkaniowej doszło wraz z wyodrębnieniem ostatniego lokalu, to jest w dniu 20 maja 2016 roku. Niezależnie od tej okoliczności pozwana Spółdzielnia twierdziła, iż nadal była uprawniona do zarządu nieruchomością wspólną, przy czym podnosiła, że koniecznym elementem pozbawienia Spółdzielni statusu zarządcy powinna być stosowana uchwała Wspólnoty w przedmiocie zmiany sposobu zarządu. Miała ona być podjęta w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali, zgodnie z którym zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza.

Trzeba jednak wskazać, iż tryb przewidziany w art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali dotyczy sytuacji opisanej w art. 18 ust. 1 tej ustawy, czyli wtedy, gdy właściciele lokali w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określą sposób zarządu nieruchomością wspólną (...).

Odpowiednie stosowanie art. 18 ustawy o własności lokali, o którym mowa w art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie może być bowiem rozumiane jako przyznanie właścicielom lokali uprawnienia do pozbawienia

spółdzielni wykonywania zarządu nieruchomością wspólną w inny sposób niż wynikający z zastosowania art. 24<sup>1</sup> albo art. 26 w/w ustawy. Oznacza ono jedynie to, że zarząd nieruchomością wspólną jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Jednakże zarząd przysługujący spółdzielni powstaje i jest wykonywany ex lege, podczas gdy zarząd powierzony według art. 18 ust. 1 powstaje i jest wykonywany na podstawie uchwały podjętej przez właścicieli lokali. W szczególności więc właściciele lokali w okresie wykonywania zarządu przez spółdzielnię nie mogą go powierzyć innej osobie dopóty, dopóki nie będą do nich stosowane przepisy ustawy o własności lokali na podstawie art. 24<sup>1</sup> albo art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 roku, V CSK 459/11, OSNC - Zb. dodatkowy 2013 nr B, poz. 44, str. 142, Legalis, Biul. SN 2013 nr 1).

Z powyższych ustaleń wynika wniosek, że brak możliwości zmiany zarządcy nieruchomości przy ul. (...) w W. przez właścicieli lokali trwał do momentu, gdy nie został wyodrębniony ostatni lokal, czyli w niniejszej sprawie do 20 maja 2016 roku. Spór będący przedmiotem niniejszej sprawy dotyczy natomiast okresu po 20 maja 2016 roku i tego, czy w tym czasie pozwana Spółdzielnia miała umocowanie do sprawowania zarządu z uwagi na niepodjęcie przez powodową Wspólnotę uchwały o sposobie zarządu do dnia 28 czerwca 2017 roku.

W ocenie Sądu uzależnienie ustania zarządu sprawowanego przez Spółdzielnię od podjęcia przez Wspólnotę uchwały o sposobie zarządu, nie znajduje uzasadnienia w przepisie art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Należy więc uznać, iż **po wyodrębnieniu ostatniego lokalu w obrębie danej nieruchomości zarząd nieruchomościąmi wspólnymi wykonywany przez spółdzielnię ustaje z mocy prawa bez potrzeby podejmowania w tym zakresie uchwały właścicieli lokali**. Powyższy pogląd znajduje uzasadnienie przede wszystkim w tym, że wola właścicieli lokali co do ustania takiego zarządu jest irrelevantna.

Zgodnie z przepisem art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd nieruchomościąmi wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i l a ustawy o własności lokali, które stosuje się odpowiednio. **Zarząd przysługujący spółdzielni powstaje i jest wykonywany ex lege, podczas gdy zarząd powierzony według art. 18 ust. 1 powstaje i jest wykonywany na podstawie uchwały podjętej przez właścicieli lokali** (podobnie uznał Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 17 czerwca 2015 roku, I ACa 451/15; Legalis nr 1315445). W przypadku nieruchomości przy ul. (...) w W., uprawnienie pozwanej Spółdzielni do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną wygasło więc na podstawie art. 27 ust. 2 usm, a uchwała o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 18 ust. 2a uwl nie była konieczna.

Za trafnością w/w konstatacji przemawia także stanowisko Trybunału Konstytucyjnego zawarte w uzasadnieniu wyroku z dnia 5 lutego 2015 roku (sygn. K 60/13, OTK-A 2015, Nr 2, poz. 11), gdzie wskazano, że o nieuprawnionej ingerencji w wolność zrzeszenia się (art. 58 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej) można byłoby mówić, gdyby po wyodrębnieniu własności wszystkich lokali w danej nieruchomości nadal istniał obowiązek stosowania art. 27 ust. 2–5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i nie byłby możliwy wybór formy zarządu przez współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Analogiczne stanowisko zajął Trybunał Konstytucyjny także w wyroku z dnia 15 lipca 2009 roku (sygn. akt K 64/07, Dz.U. 2009 nr 117, poz. 988, str. 8819, Legalis, OTK Seria A 2009 nr 7, poz. 110).

W tym miejscu należy podkreślić, iż art. 2 Konstytucji RP stanowi, iż Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Ogólnie rzecz ujmując oznacza to, iż organy stosujące prawo nie mogą ograniczać się tylko do formalnego legalizmu, ale także muszą odnosić się do określonych czynników aksjologicznych, będących fundamentem Konstytucji i całego polskiego systemu prawnego. Prawo musi wyrażać wartości odpowiadające demokratycznemu charakterowi państwa. **Dlatego wykładnia prokonstytucyjna jest nie tylko prawem, ale i obowiązkiem każdego sądu, wywodzonym z nadrzędności Konstytucji w systemie źródeł prawa** (vide: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 maja

2000 roku, SK 22/99, OTK 2000/4/107, Dz. U. Nr 38, poz. 438; A. Drozd, Wykładnia w zgodzie z Konstytucją w dziedzinie prawa pracy, Przegląd Sądowy 2010, nr 2).

W świetle tych konstatacji należy przyjąć, iż w przypadku przedmiotowej nieruchomości, uprawnienie pozwanej Spółdzielni do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną wygasło więc na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dniem 20 maja 2016 roku z mocy samego prawa. Uchwała o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną w nie była do tego konieczna.

W ocenie Sądu bez znaczenia pozostaje fakt, iż część członków Wspólnoty pozostaje członkami Spółdzielni, bowiem nie rzekli się członkostwa pomimo wyodrębnienia własności lokalu i wobec tego na podstawie art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych winni nadal pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat. Z chwilą powstania wspólnoty obowiązek właścicieli lokali pokrywania opłat eksploatacyjnych wynika z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Mając na uwadze powyższe rozważania należało uznać, że w okresie, gdy Spółdzielnia Mieszkaniowa Na (...) pobrała z rachunku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) m.in. kwotę dochodzoną pozwem w niniejszej sprawie, nie była uprawniona do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną.

Jak wskazano wyżej, zgodnie z art. 405 kc 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. Powyższy przepis zawiera ogólną normę odnoszącą się do bezpodstawnego wzbogacenia, obejmującą również wypadki nienależnego świadczenia, uznane przez ustawodawcę za wypadki najważniejsze (art. 410 kc – "przepisy artykułów poprzedzających stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego").

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie przesłanki zwrotu nienależnego świadczenia zostały spełnione – pozwana Spółdzielnia w okresie, gdy już nie była zarządcą nieruchomości przy ul. (...) w W., pobrała z rachunku Wspólnoty kwotę dochodzoną pozwem, wobec czego jest zobowiązana do jej zwrotu. Z tych przyczyn Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku, zasądając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 11 070 złotych.

Pozwany wskazywał w odpowiedzi na pozew fakt poniesienia wydatków na użytkowanie wieczyste działek „komunikacyjnych” jako okoliczność powodującą rzekomo wygaśnięcie roszczenia powoda. Tym samym w istocie twierdzenia te stanowiły w istocie zarzut potrącenia.

Odnosząc się do tej kwestii należy jednak uznać, iż zarzut ten w zakresie w/w kwoty był całkowicie nieudowodniony i nie znajdował żadnego oparcia w dowodach przeprowadzonych w czasie trwania przedmiotowej sprawy. Zgodnie z art. 498 § 1 kc dwie osoby, będące jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, mogą potrącić swoje wierzytelności z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności muszą być wymagalne. Jednak uwzględnienie tego zarzutu wymaga zawsze przedstawienia dowodów, które nie pozostawiałyby najmniejszej wątpliwości co do istnienia roszczeń przedstawionych do potrącenia oraz ich wysokości.

Pozwany nie przedstawił natomiast żadnych dowodów na poparcie swoich twierdzeń uzasadniających podniesiony zarzut potrącenia. Nie wskazał konkretnie co miał na myśli pisząc o działkach „komunikacyjnych” i nie wykazał związanych z nimi wydatków. Z tych względów nie mogły twierdzenia te stanowić skutecznego zarzutu potrącenia i rzutować na ostateczny wynik sprawy.

Podobnie bezzasadne były twierdzenia pozwanego o tym, iż do wytoczenia przedmiotowego powództwa potrzebna była specjalna uchwała powodowej wspólnoty mieszkaniowej. Należy wskazać, iż zgodnie z art. 22 ust. 1 – 3 ustawy o własności lokali czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu w

zakresie kwestii związanych z inicjowaniem postępowań sądowych, jest wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16, tj. o przymusową sprzedaż lokalu. A contrario – nie jest potrzebna zgoda na wytoczenie powództw w innego rodzaju sprawach – w tym w przedmiotowej sprawie. Podobne stanowisko zajął także m.in.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 18 października 2013 roku (sygn. III CZP 42/13, OSNC 2014 nr 6, poz. 60, str. 38) oraz w uchwale z dnia 9 lutego 2017 roku (sygn. III CZP 106/16, OSNC 2017 nr 12, poz. 135, str. 57).

Należy jeszcze finalnie wskazać, iż w żadnym wypadku nie można mówić o braku podmiotowości prawnej powoda w okresie dokonywania przez pozwanego w/w przelewu, tj. 23 czerwca 2017 roku. Potwierdza to choćby fakt, iż już w dniu 8 lutego 2017 roku pozwany zawierał z powodem umowę (aneks k. 43). Nie ulega zatem wątpliwości, iż uznawał jego podmiotowość prawną.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia w przedmiocie odsetek stanowi przepis art. 481 § 1 kc, zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe (art. 481 § 2 zd. 1. kc).

Odnosząc się do oceny zasadności zgłoszonego żądania zapłaty odsetek należy wskazać, że zobowiązanie dochodzone w niniejszej sprawie ma charakter bezterminowy. Zatem termin spełnienia takiego świadczenia musi być wyznaczony zgodnie z art. 455 kc, a więc niezwłocznie po wezwaniu skierowanym przez wierzyciela. W konsekwencji żądanie odsetek zasadne jest dopiero od chwili wezwania dłużnika przez wierzyciela na podstawie art. 455 kc (vide: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2003 roku, sygn. I CKN 316/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 117 i z dnia 3 lutego 2006 roku, sygn. I CSK 17/05, Legalis 326557).

W niniejszej sprawie doręczenie wezwania do zapłaty nastąpiło w dniu 4 kwietnia 2018 roku, a termin na jego spełnienie został wyznaczony na 10 kwietnia 2018 roku (k. 81 – 82). Roszczenie stało się wymagalne dopiero po upływie w/w okresu, zatem żądanie zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa było zasadne. Wszystkie powyższe okoliczności legły u podstawy rozstrzygnięcia zawartego w punkcie **I** sentencji wyroku.

W punkcie **II** sentencji Sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc. Pozwany w całości przegrał sprawę i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu ciążył na nim obowiązek poniesienia kosztów procesu, w tym obowiązek zwrotu kosztów procesu poniesionych przez powoda.

Powyższe koszty wyniosły 4 171 złotych. Złożyły się na nie: opłata sądowa od pozwu w wysokości 554 złotych (potwierdzenie przelewu k. 19), opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych (potwierdzenie przelewu k. 21) oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda w osobie radcy prawnego w wysokości 3 600 złotych. Zostało ono ustalone zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. poz. 1804 ze zm.).

Mając na uwadze powyższe okoliczności i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

**Zarządzenie:** odpis wyroku z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikom stron.